

Zienswijzenverslag 2^e ontwerp bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' en inspraakverslag 2^e ontwerp afwegingskader 'Cultuurhistorie'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Tevens heeft het ontwerp afwegingskader 'Cultuurhistorie' ter inzage gelegen voor inspraak van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Gedurende deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk, mondeling als via het webformulier op de gemeentelijke website een zienswijze indienen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft eerder ter inzage gelegen. In deze versie zijn verschillende wijzigingen aangebracht, waardoor er sprake was van een wezenlijk gewijzigd ontwerp bestemmingsplan. Om een ieder de mogelijkheid te bieden om in goede orde kennis te kunnen nemen van deze wijzigingen, en eventueel een zienswijze in te dienen, is het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd.

Er zijn naar aanleiding van deze terinzageleggingen in totaal 18 schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen, is geen gebruik gemaakt. Van de zienswijzen zijn vier pro forma ingediend. Alle vier zienswijzen zijn binnen het nadere termijn aangevuld. De zienswijzen voldoen aan de voorwaarden en zijn daarmee ontvankelijk.

In de zienswijzennota worden 4 kolommen gebruikt. De eerste kolom geeft het zienswijzenummer. Indien een zienswijze uit meerdere onderdelen bestaat, dan is de nummering nader opgedeeld (b.v.: 3.1, 3.2, etc.). De tweede kolom geeft de samenvatting van (een onderdeel van) een ingediende zienswijze. De derde kolom geeft de reactie van de gemeente op de zienswijze. De vierde kolom geeft aan of de zienswijze heeft geleid een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan of afwegingskader.

Het verslag is geanonimiseerd.

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
1.	Het is zeer positief dat de gemeente het initiatief heeft genomen om het gebouwd erfgoed van Groningen beter te beschermen. Als oud-Groninger gaat het beschermen van de unieke sfeer van de stad indiener aan het hart. In de afgelopen jaren zijn er verschillende voorbeelden geweest waar ongewenste veranderingen aan gebouwen zijn uitgevoerd.	De positieve zienswijze van indiener wordt gewaardeerd. Dit bestemmingsplan zien wij als een van de instrumenten om de unieke identiteit van Groningen te bewaken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
2.			
2.1	Het UMCG en de RUG hebben begrip voor het feit dat er in de Provinciale Omgevingsverordening belang wordt gehecht aan het behoud van gebouwd erfgoed en dat bij de afwegingen over het versterken/ herstellen van gebouwen in relatie tot de aardbevingsproblematiek onderzocht wordt of gebouwen al dan niet behouden kunnen worden. De Provinciale Omgevingsverordening en het daaruit voortvloeiende 'sloopverbod' voor de aardbevingsgemeenten lijkt de belangrijkste drijfveer te zijn voor de gemeente Groningen om nu een facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen vast te stellen. Op grond van het Besluit Ruimtelijk Ordening (Bro) had de gemeente echter al sinds 2012 de verplichting om bij de vaststelling van bestemmingsplannen het aspect erfgoed mee te wegen in de ruimtelijke kaders die in bestemmingsplannen worden vastgelegd.	De Bro geeft inderdaad aan dat in de toelichting een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden moet worden gegeven. Bij een nieuw bestemmingsplan (of afwijking daarvan) van de gemeente Groningen wordt deze beschrijving ook gegeven en, indien van toepassing, ook vastgelegd in de regels. De verplichting vanuit de instructieregels van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: de POV) geeft voor het gebouwde erfgoed een nadere en concrete invulling aan de Bro door de verplichting om karakteristieke gebouwen aan te wijzen. Dat er voor de verplichting van de POV niet volgens die methodiek de cultuurhistorische waarden voor gebouwen en objecten werden beoordeeld, betekent niet dat er niet overeenkomstig de Bro is gehandeld.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
2.2	De gemeente Groningen verplicht middels dit facetbestemmingsplan een extra afweging ten aanzien van bestaande en 'inbestemde' panden kan door UMCG en RUG gebillijkt worden. Dat de gemeente Groningen door dit facetbestemmingsplan ook bij eerder 'wegbestemde' panden tot deze extra afweging verplicht, is wat het UMCG en de RUG betreft	Het huidige bestemmingsplan voor de Healthy Aging Campus (hierna: de HAC) is 'Bodenterrein – UMCG'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 2010. Bij de vaststelling dit bestemmingsplan 'Bodenterrein – UMCG' is geen rekening gehouden met de verplichting uit de POV en	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>zeer ongewenst. Het levert een ongewenste onzekerheid op ten aanzien van de ruimte die er is om 'wegbestemde' panden te herontwikkelen. Die ruimte is voor het UMCG en de RUG essentieel om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de Healthy Ageing Campus te kunnen garanderen. Wanneer dit ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad wordt deze onzekerheid gecodificeerd en daarmee als 'bestaand beleid' ook voeding voor het toekomstige omgevingsplan. Dit is het gevolg van de door de gemeenteraad vastgestelde transitiestrategie voor de overgang van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan, waarbij alleen 'bestaand beleid' wordt betrokken.</p> <p>Naar het oordeel van het UMCG en de RUG had het op de weg van de gemeente Groningen gelegen om bij 'wegbestemde' panden de integrale ruimtelijke afweging opnieuw te maken, inclusief de erfgoedbelangen, en dan te bepalen of de inventarisatie in die gevallen ook zou moeten leiden tot opname in de lijst van panden die onder de werking van het (ontwerp) bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen vallen. Op die manier wordt ook beter aangesloten op de systematiek van de nieuwe Omgevingswet, die overheden oproept om te denken vanuit de gebruiker of initiatiefnemer en om een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving te bewerkstelligen. Met name die samenhangende afweging ontbreekt in dit ontwerp bestemmingsplan dat slechts één facet van de af te wegen belangen faciliteert. Dat achten het UMCG en de RUG vooral ongewenst ten aanzien van eerder 'wegbestemde' panden, waar in het vastgestelde ruimtelijke beleid al een duidelijke richting was gegeven aan de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen. Bij een dergelijk conflict tussen vastgesteld ruimtelijk beleid en de wens tot behoud van gebouwd erfgoed had het op de weg van de gemeente Groningen gelegen om de integrale ruimtelijke</p>	<p>met de onderzochte cultuurhistorische waarden zoals vastgelegd in het rapport 'Erfgoed in de gemeente Groningen' van RAAP (hierna: het rapport RAAP).</p> <p>Dit facetbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' heeft tot doel om de aanwezige cultuurhistorische waarden gebaseerd op het rapport RAAP juridisch planologisch vast te leggen. Dat betekent dat deze waarden zonder deze 'extra' afweging hierover verloren kunnen gaan. Indien dit facetbestemmingsplan niet van toepassing wordt verklaard op deze gronden, dan zijn de aanwezige waarden sowieso niet beschermd. Voor het gehele bestemmingsplangebied wordt dit als een onwenselijke insteek beschouwd. Binnen deze context wordt daarom, in beginsel, ook de situatie bij de HAC beschouwd.</p> <p>Momenteel wordt, naast de procedure voor dit bestemmingsplan, door het UMCG, de RuG en de gemeente gewerkt aan een nieuwe visie voor de HAC. De nieuwe visie omvat ook de bebouwing aan de noord- en noordoostzijde en bevindt zich op het moment van dit schrijven nog in de voorbereidende fase. Daarnaast geeft de nieuwe visie een nieuwe integrale kijk op het gehele gebied van de HAC, inclusief een afweging over de cultuurhistorische waarden. De planvorming van de herontwikkeling van de laagbouwlocatie van het UCP is reeds in volle gang en loopt daarmee vooruit op de gebiedsvisie HAC.</p> <p>Over de verdere ontwikkeling van het HAC zijn procesafspraken gemaakt. Het UMCG gaat, samen met RUG en gemeente een gebiedsvisie HAC (Healthy Ageing Campus)</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>afweging opnieuw te doen en daarover in overleg te treden met de belanghebbende partijen.</p> <p>De in dit ontwerpbestemmingsplan voorgestelde regeling legt de verantwoordelijkheid (en de kosten) van het motiveren van de aanvaardbaarheid om ook al eerder 'wegbestemde panden' geheel of gedeeltelijk te slopen geheel bij de initiatiefnemer. Dat past naar het oordeel van het UMCG en de RUG niet in een situatie waarin partijen samen met de gemeente Groningen al eerder een richting voor de ruimtelijke ontwikkeling bepaald hebben.</p>	<p>maken, waarbij cultuurhistorie één van de aspecten is die meegenomen wordt in het opstellen van de gebiedsvisie.</p> <p>In paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven hoe de integrale afweging vorm krijgt. Deze paragraaf is voor de vaststelling geactualiseerd.</p> <p>De algemene lijn voor dit bestemmingsplan wordt ook voor de HAC gehanteerd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een concreet (particulier) initiatief. Gezien de huidige stand van zaken, zoals hierboven beschreven, is er nog geen voldoende sprake van een concreet initiatief in het HAC (met uitzondering van het plan voor het Triadegebouw die reeds in uitvoering is en waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld) en zijn de cultuurhistorische waarden in het gebied momenteel aanwezig. Daarnaast is het niet met zekerheid te stellen dat de in ontwikkeling zijnde nieuwe visie een zelfde stedenbouwkundige beeld geeft, dat volledig mogelijk is binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan.</p>	
2.3	<p>Ook voor derde-belanghebbenden (omwonenden en belangengroeperingen) is de aanwijzing van 'wegbestemde' panden in dit ontwerp bestemmingsplan verwarrend. Het plan kan bij hen de indruk wekken dat het 'wegbestemmen' niet meer aan de orde is en dat het primaat van de ruimtelijke afweging is gericht op behoud of inpassing van deze panden. Dat niets minder waar is blijkt wel uit het feit dat de gemeente Groningen en de provincie Groningen in 2020 meewerkten aan de sloopvergunning van een deel van het zgn. Triadegebouw, op welke locatie nu de nieuwbouw van het UCP verrijst. Ten onrechte is op de plankaart nog steeds de contour van het gehele</p>	<p>Dit facetbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' heeft tot doel om de aanwezige cultuurhistorische waarden gebaseerd op het rapport RAAP juridisch planologisch vast te leggen. Het is niet de bedoeling om elke vorm van ontwikkeling niet toe te staan.</p> <p>Indien dit facetbestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan zijn de aanwezige waarden sowieso niet beschermd en kunnen deze waarden verloren gaan zonder dat hierover een afweging wordt gemaakt.</p>	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Triadecomplex aangegeven, terwijl daarvan een aanzienlijk deel dus al gesloopt is. De aanwijzing van dit complex vloeit voort uit de inventarisatie van bureau Raap uit 2020. Nu een deel van het complex al gesloopt is kan naar het oordeel van het UMCG deze inventarisatie niet meer ten grondslag liggen aan de aanwijzing van het Triadegebouw in dit bestemmingsplan. Dat zou naar het oordeel van het UMCG alleen nog aan de orde kunnen zijn als er een nieuwe of aanvullende inventarisatie was gemaakt die de inventarisatie van 2020 zou vervangen of aanvullen. Dat is niet gedaan.</p>	<p>Voor het Triadecomplex is een omgevingsvergunning verleend via de uitgebreide procedure voor de sloop en nieuwbouw van een nieuw complex. Bij deze omgevingsvergunning is een afweging gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waaronder de cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming op de verbeelding wordt overeenkomstig het gesloopte aangepast.</p>	
2.4	<p>Iets vergelijkbaar geldt voor het behoud van de hekwerken aan de Oostersingel. In de eerdere versie van dit ontwerpbestemmingsplan was dit hekwerk volledig opgenomen op de lijst van panden en objecten die voortvloeiden uit de inventarisatie van 2020. In de tussentijd is, mede op verzoek van de gemeente Groningen, een aanzienlijk deel van dit hekwerk verwijderd om ruimte te maken voor de aanleg van het HOV busknooppunt UMCG Noord. Het verwijderen van dit hekwerk had nadrukkelijk te maken met de wens van de gemeente Groningen om de HAC meer 'doorwaadbaar' te maken en in een open verbinding met de omliggende stadsdelen te brengen. Op de nu voorliggende plankaart resteren nog twee ogenschijnlijk willekeurige delen van dit hekwerk en een klein deel langs de Oostersingel, zonder dat er aan het behoud daarvan een nieuwe inventarisatie ten grondslag ligt die de inventarisatie van 2020 aanvult of vervangt en daarmee deze aanwijzing kan legitimeren.</p> <p>Óf het behoud van deze hekwerken wenselijk is hangt naar het oordeel van het UMCG en de RUG mede af van de inpasbaarheid ervan in het ontwerp van het zgn. 'onderwijsplein' waaraan het nieuwe Anda Kerkhoven Centrum en het University College Groningen zich zullen vestigen en waar nog een drietal ander ontwikkellocaties van het UMCG op georiënteerd zijn. Dat plein moet in de ruimtelijke visie van</p>	<p>In het bestemmingsplan zullen alléén de hekwerken opgenomen worden die momenteel aanwezig zijn. De reeds verwijderde hekwerken zullen, omdat ze niet aanwezig zijn, niet worden opgenomen als karakteristiek.</p> <p>Over de momenteel verwijderde (en opgeslagen) hekwerken zijn nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken blijven bestaan, ook nu dit deel van het hekwerk in het bestemmingsplan geen karakteristieke status krijgt. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.</p> <p>In de zienswijze wordt geconstateerd dat er nog 'twee ogenschijnlijk willekeurige delen' van het hekwerk resteren. We kunnen deze constatering plaatsen. Het gaat om delen van het hekwerk nabij de kruising van de Bloemsingel en de Bloemstraat/W.A. Scholtenstraat. Dit zijn twee bestaande hekwerken met cultuurhistorische waarden die daarom aangewezen worden als 'karakteristiek'.</p> <p>Per abuis is echter het grootste deel van het bestaande hekwerk niet in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Deze hekwerken hebben een eenzelfde cultuurhistorische waarde als de reeds inbestemde hekwerken. Daarom zullen ook de bestaande hekwerken</p>	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>het UMCG, de RUG én de gemeente Groningen een belangrijke nieuwe entree vormen van de HAC. Het is zeer de vraag of het behoud van (delen van) het hekwerk daarin in te passen is. Het UMCG en de RUG zijn van oordeel dat om de verbinding van de HAC met de Oostersingel opener te maken ook het behoud van het resterende deel van het hek langs de Oostersingel ter discussie zou moeten komen te staan. Kennelijk is de gemeente Groningen dezelfde mening toegedaan aangezien die delen van het hekwerk grotendeels niet (meer) in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen zijn opgenomen. Waarom een klein deel van het hekwerk langs de Oostersingel ter hoogte van de A-verpleegtoren wel gehandhaafd is, is niet gemotiveerd. Ten aanzien van de wenselijkheid van het in het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen opnemen van delen van het historische hekwerk aan de Bloemsingel/Oostersingel verzoeken wij uw college dit óf nader te onderbouwen óf dit hekwerk niet op te nemen en bij de beoordeling van het pleinontwerp en de op te stellen gebiedsvisie het behoud van delen van het hekwerk af te wegen tegen de belangen van het creëren van een 'doorwaadbare' HAC en de gewenste openheid van het nieuwe 'onderwijsplein' aan de noordzijde van de HAC.</p>	<p>langs de noordzijde van de Oostersingel worden opgenomen in de verbeelding. Het gehele bestaande hekwerk langs de Oostersingel zal dan de karakteristieke status krijgen.</p> <p>In de zienswijze wordt aangegeven dat meer openheid en doorwaadbaarheid van de HAC en Onderwijsplein gewenst is. In het kader van de ontwerpogave van het Onderwijsplein/Noordplein wordt onderzocht hoe de cultuurhistorische waarde van het hekwerk en de wens tot doorwaadbaarheid samen kunnen komen. Omdat de uitkomsten van dit onderzoek nog niet bekend zijn, wordt het nu nog bestaande hekwerk wel als karakteristiek opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	
2.5	<p>In het verlengde daarvan is voor de realisatie van het nieuwe 'onderwijsplein' ook de gedeeltelijke sloop van het pand A. Deusinglaan 2 noodzakelijk, om ruimte te bieden aan een goede entree van het nieuwe Anda Kerkhoven Centrum. Dat belang wordt door dit ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen onvoldoende onderkend.</p>	<p>Bij het genoemde voornemen tot sloop van een gedeelte van de Antonius Deusinglaan 2 heeft nog geen integrale afweging van belangen plaatsgevonden waarvan Cultuurhistorie onderdeel heeft uitgemaakt. Juist de 'kop' van dit gebouw is een cultuurhistorisch interessant onderdeel van het gebouw.</p> <p>Er is op dit moment nog geen concreet bouwinitiatief bekend bij de gemeente en de cultuurhistorische waarden zijn nog aanwezig. Er wordt geen aanleiding gezien de</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		dubbelbestemming 'karakteristiek' te verwijderen van dit deel van het pand.	
2.6	Bij de afweging of gebouwen alsnog behouden zouden moeten worden, moet volgens het UMCG en de RUG ook betrokken worden dat het hier veelal gaat om verouderde gebouwen welke energetisch verre van optimaal presteren en waarover het UMCG en de RUG met het Rijk afspraken gemaakt hebben om deze te vervangen voor nieuwbouw, zodat kan worden voldaan aan de duurzaamheidsafspraken die o.a. in zgn. Greendeals tussen Rijk en zorgorganisaties gemaakt zijn. Ook speelt in veel van deze gebouwen de problematiek van de aanwezigheid van asbest in de gevels.	In de afweging tot sloop van het karakteristiek gebouw wordt het Afwegingskader Cultuurhistorie gebruikt. In dit Afwegingskader zijn aspecten benoemd die worden betrokken in de afweging tot sloop/behoud. Ook de energieprestatie van het gebouw maakt hier onderdeel van uit en weegt mee in de afweging tot sloop.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
2.7	Gebouwen in dit facetbestemmingsplan op basis van een ééndimensionale afweging m.b.t. de erfgoedwaarde laten 'herleven' is naar het oordeel van het UMCG en de RUG in strijd met een goede ruimtelijke ordening en schendt het vertrouwen dat partijen op grond van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG mochten hebben dat het slopen van deze gebouwen ook ruimtelijk gewenst was.	In de oude visie en het huidige bestemmingsplan is niet in dezelfde orde rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden zoals die beoogd worden in dit facetbestemmingsplan (en de Provinciale Omgevingsverordening). Met dit facetbestemmingsplan wordt er juist voor gezorgd dat het gebouwde erfgoed een volwaardige plaats krijgt in de afwegingen voor een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
2.8	Het UMCG is sinds begin 2022 al in gesprek met de gemeente Groningen om te komen tot de vaststelling van een gebiedsvisie, die de actualisatie van het bestemmingsplan van 2010 zou moeten vormen en als door de gemeenteraad vastgesteld beleid kan worden opgenomen in een toekomstig omgevingsplan. Een belangrijk en urgent onderdeel daarvan zijn de ontwikkelkaders voor de oostzijde van de HAC en meer in het bijzonder voor het CLDR. Met de introductie van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen zet de gemeente Groningen de voortgang van het ontwerpproces van het CLDR ongewenst onder druk. Het UMCG en RUG hebben op zeer	Door deze dubbelbestemming nu in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, krijgt de cultuurhistorische waarde een volwaardige juridische plaats in de ruimtelijk-functionele en maatschappelijke belangenafweging, waaronder in (de ontwikkeling van) de nieuwe gebiedsvisie HAC. Hierdoor wordt bij eventuele sloopvoornemens en de daaropvolgende nieuwbouwplannen op de Healthy Ageing Campus cultuurhistorie als een van de omgevingsaspecten meegewogen. In het recente verleden is dat ook aan de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>korte termijn behoefte aan kaders waarbinnen de herontwikkeling van de oostzijde van de HAC kan plaatsvinden. Dat kan niet wachten op de vaststelling van een gebiedsvisie waaraan een gebied brede analyse van de bouwhistorische waarden van de HAC mede ten grondslag zou moeten liggen.</p>	<p>orde geweest en heeft de afweging van de cultuurhistorische belangen op een eenzelfde wijze plaatsgevonden als in dit bestemmingsplan wordt voorzien. Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad zal dit vertaald worden in het omgevingsplan. Uitzondering op deze werkwijze is de herontwikkeling van de locatie van het oude UCP waarvan de planvorming reeds in volle gang is. De afweging van de cultuurhistorische belangen zal daarom vooruitlopend op de gebiedsvisie in het kader van de aanvraag integraal vooroverleg en de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden.</p>	
2.9	<p>Het UMCG en de RUG willen graag samen met gemeente Groningen en onder leiding van een gezamenlijk aangestelde supervisor komen tot een gebiedsvisie voor de HAC en het vm. Bodenterrein, maar stellen daaraan wel als voorwaarde dat vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt over de ontwikkelkaders van de oostzijde van de HAC, dan wel minimaal die van het CLDR. Deze dulden geen verder uitstel, omdat daarmee de gehele transitie van de Masterplan UMCG Bouwt 2035 en de herontwikkeling van het RUG-complex vertraging gaan oplopen.</p>	<p>Het maken van gebiedsvisie HAC die gedragen wordt door UMCG, RUG en gemeente is een positieve stap om het UMCG/RUG terrein in samenhang te bezien en tot een integrale afweging te komen waarbij alle omgevingsaspecten worden meegewogen waaronder ook cultuurhistorie. Bij voorkeur wordt ook de ontwikkeling van de oostzijde van de HAC, waaronder het CLDR hierin meegenomen. Nu dit niet haalbaar blijkt te zijn omdat de ontwikkeling van het CLDR vooruitloopt op de tijdslijn van de gebiedsvisie HAC, zal deze ontwikkeling vooruitlopend op de gebiedsvisie in het kader van de aanvraag integraal vooroverleg en de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden. Tevens wordt verwezen naar het antwoord bij 2.2 over de gemaakte procesafspraken voor de ontwikkeling van de visie.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>
2.10	<p>Resumerend verzoeken het UMCG en de RUG uw college om panden op de HAC die in het bestemmingsplan van 2010 al 'wegbestemd' waren niet op te nemen in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen. Datzelfde geldt voor het hekwerk langs de vm. A.</p>	<p>Het bestemmingsplan uit 2010 is reeds gedateerd en op delen niet meer actueel. In het bestemmingsplan uit 2010 is bijvoorbeeld niet het onderdeel van cultuurhistorie afgewogen en opgenomen zoals dat hier wordt beoogd.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Deusinglaan. Naar het oordeel van het UMCG en de RUG is die beleidsruimte er omdat in de algemene verklaring van geen bedenkingen, die de provincie Groningen aan de gemeente Groningen heeft verstrekt, ruimte is gegeven voor het slopen van panden/objecten die geïnventariseerd zijn als gebouwd erfgoed op grond van een 'algemeen ruimtelijk belang'. Dat algemene ruimtelijke belang is naar het oordeel van het UMCG en de RUG aan de orde ter zake van de ruimte die het UMCG en de RUG nodig hebben om de continuïteit en kwaliteit van zeer gespecialiseerde, universitaire gezondheidszorg voor de inwoners van Noord-Nederland, het geven van universitair medisch onderwijs en het doen van aan deze zorg en onderwijs gerelateerd onderzoek op de HAC nu en in de toekomst te waarborgen.</p> <p>Specifiek gaat dit om de volgende panden:</p> <p>Petrus Campersingel 242 (resterende deel van het "Triadegebouw")</p> <p>Petrus Campersingel 248 (het zgn. "zusterhuis")</p> <p>Vrydemalaan 17 (Universitair Centrum voor Psychiatrie)</p> <p>Antonius Deusinglaan 2 (onderwijsgebouw RUG, aangekocht door het UMCG)</p> <p>Antonius Deusinglaan 4 (in bezit van het UMCG, staat leeg)</p>	<p>Bovendien heeft de gebiedsontwikkeling op het RUG/UMCG-terrein inmiddels een andere wending genomen en zijn de plannen zoals die in 2010 in het bestemmingsplan zijn neergelegd, bijgesteld. De nieuwe lijn wordt neergelegd in de Gebiedsvisie HAC. De nieuwe gebiedsvisie biedt de mogelijkheid om een integrale visie op te stellen waar ook de Cultuurhistorie worden meegewogen en een plek vinden.</p> <p>Het maatschappelijk belang van de continuïteit en kwaliteit van de universitaire gezondheidszorg voor de inwoners van Noord-Nederland, het geven van medisch onderwijs en het doen van onderzoek wordt onderkend. Het college hecht hieraan veel waarde maar ziet dit niet als motivatie om de cultuurhistorische waarden van het ziekenhuisterrein geen onderdeel meer uit te laten maken in de planvorming tot sloop en herontwikkeling van dit gebied. Een kwalitatief goede zorgverlening, gezondheidszorg en onderwijs maakt onderdeel uit van het maatschappelijk belang. Echter de cultuurhistorie, maatschappelijk geheugen, de afleesbaarheid van de geschiedenis van de ontwikkeling van de gezondheidszorg en de collectieve herinneringen die verbonden zijn met de gebouwen maken óók deel uit van dit maatschappelijk belang. Ook deze aspecten moeten daarom meegewogen worden in de ruimtelijke ontwikkeling van het UMCG/RUG terrein.</p> <p>Daarom worden de genoemde gebouwen als volgt bestemd in het bestemmingsplan:</p>	<p>van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>Petrus Campersingel 242 (resterende deel van het "Triadegebouw"); Het resterende deel van Petrus Campersingel 242 krijgt de dubbelbestemming 'karakteristiek'. Het reeds gesloopte deel van het gebouw krijgt geen dubbelbestemming 'karakteristiek'. Er wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2.3.</p> <p>De adressen/gebouwen: Petrus Campersingel 248 (het zgn. "zusterhuis"); Vrydemalaan 17 (Universitair Centrum voor Psychiatrie); Antonius Deusinglaan 2 (onderwijsgebouw RUG, aangekocht door het UMCG); Antonius Deusinglaan 4 (in bezit van het UMCG, staat leeg) zullen in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'karakteristiek' behouden.</p>	
2.11	<p>In ambtelijke besprekingen over de ontwikkelkaders van de oostzijde HAC is ook aan de orde geweest het mogelijke behoud van de hoogbouw van het oude UCP. Dat zou theoretisch kunnen in zijn huidige vorm, in de vorm van een herontwikkeld casco, dan wel in de vorm een nieuwbouw van een vergelijkbaar volume. Mede op grond van met het Rijk gemaakte afspraken over het slopen van bebouwing met een energetisch zwakke prestatie en de aanwezigheid van asbest is het UMCG van oordeel dat dit gebouw gesloopt moet worden. Wel zal worden onderzocht of de bestaande kelder herontwikkeld kan worden als fietsenkelder ten behoeve van het CLDR. Het UMCG ziet geen mogelijkheden om het gebouw in zijn huidige vorm of als herontwikkeld casco in te passen in de planvorming. Een herbouw van een vergelijkbaar volume op dezelfde locatie is gelet op de beperkte ruimte tussen PTCG (Protonen Therapie Centrum Groningen) en CLDR vanwege bouwlogistieke redenen eveneens niet haalbaar.</p>	<p>Uw standpunt ten aanzien van de toekomst van de hoogbouw van het oude UCP is helder. Wij gaan graag los van de bestemmingsplanprocedure hierover verder met u in gesprek. Wij doen dit bij voorkeur in het kader van de gebiedsvisie HAC. Aangezien de planvorming van de herontwikkeling van de locatie van het oude UCP/CLDR reeds in volle gang is, zal de afweging van de cultuurhistorische belangen daarom vooruitlopend op de gebiedsvisie in het kader van de aanvraag integraal vooroverleg en de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden. De inhoudelijke afweging rond de herontwikkeling van deze locatie zal dan ook in dit kader plaatsvinden.</p> <p>Voor de overige bebouwing staat nog niet vast hoe wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		De ontwikkelingen zijn pas voldoende concreet wanneer er een door de gemeenteraad vastgesteld Stedenbouwkundig Plan is of een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarin naast de sloop tevens de herinvulling wordt aangevraagd.	
3.			
3.1	<p>Nijenborgh 4: ter vervanging van dit pand wordt op dit moment hard gewerkt aan de realisatie van de Feringa Building. Strikt genomen hoort dit object niet bij de inspraakreactie Gebouwd Erfgoed Groningen, maar tijdens de gesprekken tussen RUG en gemeente Groningen is gebleken dat het voorste deel van dit object op de nominatie staat aangemerkt te worden als gemeentelijk monument. Indien dat niet gebeurt, dan is de gemeente voornemens het object als karakteristiek aan te merken. De RUG heeft over dit object in het verleden al meerdere gesprekken gevoerd. De RUG is voornemens dit pand (gedeeltelijk) te slopen en heeft hiervoor een sloopvergunning van de gemeente Groningen verkregen. De brief hierover heeft kenmerk SME-201570178/009.</p> <p>Wij verzoeken u om op basis van bovenstaande dit object niet aan te merken als gemeentelijk monument of karakteristiek pand daarmee de verleende vergunning te respecteren.</p>	<p>Dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op karakteristieke panden en niet op gemeentelijke monumenten. Het gebouw op dit adres is, zoals indiener al stelt, niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het pand wordt ook niet opgenomen bij de vaststelling. Hiermee wordt, voor zover het verzoek van indiener voor dit bestemmingsplan, tegemoetgekomen aan de zienswijze van indiener.</p> <p>Over het eventueel wel of niet aanmerken van (het voorste deel) van dit gebouw als gemeentelijk monument wordt in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan geen standpunt ingenomen.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
3.2	Bloemsingel: bij de locatie Bloemsingel is er door de RUG in overleg met de gemeente Groningen een deel van het hek verwijderd. De huidige situatie verschilt dus wezenlijk ten opzichte van het	Het bestemmingsplan is aangepast in de zin dat het hekwerk overeenkomstig de huidige situatie op de verbeelding wordt weergegeven.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>voorontwerpplan. De RUG ziet daarom graag dat in het bestemmingsplan de situatie wordt opgenomen overeenkomstig de huidige situatie. Het verwijderde deel van het hek is in opslag. De RUG gaat graag in gesprek met de gemeente Groningen over de (toekomstige) bestemming van dit hek.</p>	<p>In het bestemmingsplan worden alléén de hekwerken opgenomen die momenteel aanwezig zijn. De reeds verwijderde hekwerken worden niet opgenomen als karakteristiek. Het is juridisch niet mogelijk om een object als karakteristiek aan te wijzen, wanneer het object ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan niet ter plaatse aanwezig is.</p> <p>Over de momenteel verwijderde (en opgeslagen) hekwerken zijn nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken blijven bestaan, ook nu dit deel van het hekwerk in het bestemmingsplan geen karakteristieke status krijgt. Tevens wordt in het antwoord bij 2.4 ook ingegaan op de hekwerken.</p> <p>Wij nemen uw voorstel voor een gesprek over de toekomstige bestemming van het reeds verwijderde deel van het hekwerk, graag aan.</p>	<p>van de stukken</p>
3.3	<p>Muurstraat 16: de RUG heeft geen bezwaren ten aanzien van dit object.</p> <p>Grote kruisstraat 2.1: de RUG heeft geen bezwaren ten aanzien van dit object.</p>	<p>Voor deze adressen zijn geen wijzigingen ten opzichte van het huidige ontwerp van het bestemmingsplan en wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>
4.	<p>Een reactie op 100954 Emmastraat 31-33. Bouwjaar is zeer waarschijnlijk 1930-1931 ipv 1937. Dit complex is oorspronkelijk ontworpen als woningen voor de specialisten van het RKZ. Ook door dezelfde bekend regionale architect van Elmpt. Zie hiervoor bijlages. Daarnaast betreft het niet een drielaags pand met plat dak maar een schilddak.</p>	<p>Het complex heeft inderdaad een schilddak. Dit zal worden aangepast in de omschrijving van het pand en de aanvullende informatie over het pand zal worden toegevoegd. Daarnaast wordt het bouwjaar 1930 genoemd in plaats van 1937.</p> <p>De nieuwe omschrijving voor de Emmastraat 31-33 in bijlage 3 van de toelichting luidt:</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>“Subtype: wordt gewijzigd in drie laags met schilddak Beschrijving: markante erkerpartij op hoek; onderdeel vooroorlogs deel Helpman, met gesloten verkaveling. Ontworpen door Van Elmpt als huisvesting voor personeel van het nabijgelegen Rooms Katholiek Ziekenhuis.</p>	
5			
5.1	<p>Indiener verzoekt bij de uitgebreide opsomming van panden, welke de Gemeentelijke Gebouwd Erfgoed Groningen status krijgen, tevens erbij te vermelden de volgende locaties:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aweg 10A; 2. Damsterdiep 45; 3. Gelkingestraat 3; 4. Schoolholm 24. 	<p>Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de vlakken aangegeven waar de dubbelbestemming gelden. In bijlage 3 van de toelichting zijn de adressen opgenomen (per bestemmingsvlak), waarbij is aangegeven wat de beoordeling is van de gebouwen/objecten en wordt hierover een korte motivering gegeven.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aweg 10 a is in het bestemmingsplan opgenomen als karakteristiek. Ook is het adres opgenomen in de bijlage 3 van de toelichting (adressenlijst) van karakteristieke gebouwen. 2. Damsterdiep 45 is in het bestemmingsplan opgenomen binnen de dubbelbestemming karakteristiek, echter dit adres ontbreekt op de eerdergenoemde adreslijst. <p>Aan bijlage 3 wordt het Damsterdiep 45 met de volgende beoordeling toegevoegd: objectnr: 107401 ; omschrijving: Damsterdiep 45, 45a-45b, bedrijfspand met bovenwoningen; kern: Groningen; ensemble: Beschermd stadsgezicht Binnenstad; subtype: drielaags pand met zadeldak,</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken</p>


Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel												
		<p>topgevel en hangende erkers; bijzonderheden: - ; datum: 1930 ; bouwstijl: zakelijk-traditioneel; waardering:</p> <table border="1" data-bbox="1189 363 1839 440"> <tr> <td>S</td> <td>B</td> <td>H</td> <td>G</td> <td>A</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> </table> <p>beschrijving: onderdeel aaneengesloten gevelwand langs gedempt Damsterdiep; opvallend hoog pand met vroegere werkplaats beneden (thans met nieuwe garagedeur) en bovenwoningen; bovengevel gaaf.; score: 6; status: K.</p> <p>3. Gelkingestraat 3. De nummers Gelkingestraat 3a-3f maken onderdeel uit van het pand aan de Herestraat 16-16a. In het bestemmingsplan is dit pand in zijn geheel aangewezen als karakteristiek. Deze adressen worden toegevoegd aan de adreslijst als onderdeel van het object Herestraat 16-16a. De nummers Gelkingestraat 3-1 tot en met 3-14 zijn alle niet aangewezen als karakteristiek.</p> <p>4. Schoolholm 24 is zowel op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek' als in de adreslijst in de bijlage bij het bestemmingsplan.</p>	S	B	H	G	A	Z	+	+	+	+	+	+	
S	B	H	G	A	Z										
+	+	+	+	+	+										
6															
6.1	LTO Noord is verheugd dat de gemeente Groningen een flink aantal als beeldondersteunende gebouwen betitelde objecten heeft geschrapt uit het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dat zien we als winst.	In het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' binnen een aantal bestemmingen gebruikt (o.a. de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'). Dit verhoudt zich op de volgende wijze tot dit bestemmingsplan: 37 locaties	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken												

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Toch is voor LTO Noord de impact van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op grondeigenaren, zoals agrariërs, nog steeds onvoldoende duidelijk. Om die duidelijkheid te verkrijgen stelden wij in onze vorige zienswijze de volgende vraag:</p> <p>Dit facetbestemmingsplan is een aanvulling op de bestemmingsplannen die in de gemeente gelden. Wel is het zo dat wanneer een geldend bestemmingsplan een regeling kent over het onderwerp dat met dit facetplan wordt geregeld, de bepalingen van het facetplan voor gaan.</p> <p>Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2012-04-25) kent al de aanduiding 'karakteristieke' gebouwen in haar planregels alhoewel die wel goed verstopt zijn onder de enkelbestemming 'agrarisch met waarden'. LTO Noord wil graag weten welke van deze objecten/gebouwen in het buitengebied die nu reeds zijn aangemerkt als 'karakteristiek', deze waardenstelling ook hebben gekregen met dit facetbestemmingsplan? En uiteraard ook: welke objecten/gebouwen in het buitengebied die nu reeds zijn aangemerkt als 'karakteristiek' deze waardenstelling met dit bestemmingsplan niet meer hebben gekregen?</p>	<p>zijn in beide bestemmingsplannen opgenomen, 19 locaties worden nieuw toegevoegd met dit bestemmingsplan en 18 locaties zijn alleen in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. Deze aantallen zijn ook besproken met indiener</p> <p>In de toelichting wordt de volgende paragraaf (4.3.5) toegevoegd om de onderlinge verhoudingen tussen de bestemmingsplannen weer te geven:</p> <p>"In een beperkt aantal bestemmingsplannen zijn regels opgenomen voor gebouwen en/of objecten met karakteristieke en/of beeldbepalende waarden. Het gaat hierbij primair om het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 25-04-2012). In dit bestemmingsplan is 55 keer de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In 37 gevallen is deze aanduiding (gedeeltelijk) overgenomen met een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog 19 locaties toegevoegd in dit bestemmingsplan die gelegen zijn in het buitengebied. Ongeveer de helft van deze locaties (10) vallen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1997' (voorheen gemeente Slochteren), die geen regeling kent voor het gebouwde erfgoed. De andere plannen waarbij dit o.a. ook speelt zijn de bestemmingsplannen 'Lintdorpen en Ruischerbrug', 'Schildersbuurt', 'Ter Borchlaan 1' en het uitwerkingsplan 'Meeroevers II/b vlek 13'.</p> <p>Hierdoor zijn op een aantal locaties dubbele regelingen voor gebouwd erfgoed van toepassing, aangezien met dit bestemmingsplan geen aanduidingen van de verbeeldingen of regels worden verwijderd uit de huidige</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		bestemmingsplannen. Voor die situaties kent dit bestemmingsplan de meest actuele (en juiste) cultuurhistorische beoordeling en moet bij de beoordeling bij een bouwplan worden toegepast. De 'verouderde' aanduidingen worden met de uitrol van het omgevingsplan verwijderd."	
6.2	Welke objecten/gebouwen die nu niet zijn aangemerkt als karakteristiek in het bestemmingsplan buitengebied, krijgen deze aanduiding met dit ontwerpbestemmingsplan nu wel?	Verwezen wordt naar het antwoord bij 6.1	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken
6.3	Verandert er iets aan de status van mijn gronden (ja of nee) of krijg ik er met dit ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming (met beperkende planregels) bij?	Er verandert niets aan de status van de (agrarische) gronden. Dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het gebouwde erfgoed (gebouwen en bouwwerken).	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
7			
7.1	<p>Ontoereikende beschrijving</p> <p>In de lijst bij het ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen van maart 2023 staat onder meer:</p> <p>'kantoorpui'</p> <p>Dit is onjuist. Reitemakersrijge 3/3a heeft als enige in het rijtje een ondergevel die recht doet aan de cultuurhistorische identiteit van het pand, namelijk woonhuisramen met bovenlichten en vier ruitjes. (Zie bijgevoegde foto's.) Hier is door de eigenaar destijds bewust voor</p>	De omschrijving van het pand wordt aangepast in de zin dat de 'kantoorpui' wordt verwijderd aangezien het pand, zoals wordt aangegeven in de zienswijze, niet is voorzien van een specifieke kantoorpui. De omschrijving in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan onder 'subtype' wordt als volgt: twee-en-eenhalflaags pand met kap, lijstgevel en mezzanino.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken.

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>gekozen, tot onvrede van de toenmalige eigenaar van de begane grond, die om commerciële redenen graag een aaneengesloten winkel/kantoorpui wilde. Een deel van de begane grond is hiertoe speciaal door mij aangekocht. Dit is een belangrijke toegevoegde, cultuurhistorische waarde die een hogere waardering rechtvaardigt.</p>		
7.2	<p>Ensemble</p> <p>Reitemakersrijge 3/3a is onderdeel van een ensemble samen met (het hoger gewaarde hoekpand) Munnekeholm 5/5a en Reitemakersrijge 2/2a. De panden dateren uit dezelfde bouwkundige periode en zijn in 1996 niet voor niets gezamenlijk herontwikkeld binnen het gemeentelijke project 'Wonen boven Winkels'. Het ensemble-karakter is toen in opdracht van de gemeente tot uitdrukking gebracht door de keuze voor gemeenschappelijke, repeterende kleurstellingen voor de gevelwanden, kozijnen, daklijsten, ornamenten en deuren (zie foto). Hier is het resultaat meer dan de som der delen. Eigenaren van de panden hebben gezamenlijk besloten om het ensemble-karakter in stand te houden (gevelonderhoud en -schilderwerk). Ook dit rechtvaardigt ten minste een extra punt.</p>	<p>De nieuwe informatie in de zienswijze geeft aanleiding tot een herbeoordeling van de waardering van de cultuurhistorische waarde van het pand. Bij deze herbeoordeling wordt ook de nieuw toegevoegde tijdslaag van de jaren 90 waarin aandacht was voor herstel van de oorspronkelijke korrel en gevelaanzichten, meegewogen in de waardering.</p> <p>De keuze om de herkenbaarheid van de individuele panden terug te brengen en de aaneengesloten winkelpui te verwijderen heeft tot herstel van cultuurhistorische waarden geleid. Met het terugbrengen van de onderscheid tussen de verschillende panden en de baksteenkleur van het pand is een flinke kwaliteitsslag gemaakt. Het wordt gewaardeerd dat de eigenaren deze kwaliteit zien en ook in stand willen houden.</p> <p>Hoewel de gevelindeling niet geheel conform de oorspronkelijke situatie is hersteld, is de aanpassing zorgvuldig uitgevoerd en gebaseerd op de oorspronkelijke situatie (waarbij er sprake was van een winkelpui (zie figuur 1).</p> <p>Na herwaardering is de waardering als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Stedenbouwkundig/Ensemblewaarde (2 punten)</i> <p>Het pand is een beeldbepalend onderdeel van de</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken.</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>aaneengesloten gevelwand aan de Reitemakersrijge, waar eind 19^e eeuw een schaalvergroting plaatsvond van eenlaagse woonhuisjes met kap, naar meerlaags woonbedrijfspanen met representatieve gevels. In 1996 zijn Reitemakersrijge 2 en 3 gezamenlijk herontwikkeld vanuit het project ‘wonen boven winkels’ er is hierbij een grote kwaliteitsslag gemaakt waarbij de panden op de begane grond weer hun individuele karakter hebben gekregen (daarvoor was sprake van 1 grote winkelpui over 3 panden). De is de herkenbaarheid van dit 19^e eeuwse stukje stad zeer ten goede gekomen. Zowel stedenbouwkundig (de oorspronkelijke korrel) als ensemble (3 panden met herkenbare 19^e eeuwse hoofdvorm) is sprake van herstel van kwaliteit.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <i>Beeldbepalende waarde (1 punt)</i> Zie punt 1. 3. <i>Historische/representatiewaarde (1 punt)</i> Het is onderdeel van de 19^e eeuwse ontwikkeling, langs het water van het Zuiderdiep, dat destijds veel nering kende. Het pand is hiervan een herkenbaar overblijfsel. 4. <i>Gaafheid (1 punt)</i> Het pand is gaaf in hoofdvorm en herkenbaar in zijn oorspronkelijke functie als woon-bedrijfspan. Mede door het nog aanwezig zijn van de hijsbalk. 5. <i>Architectuur/Bouwhistorische waarde (1 punt)</i> Het pand heeft een klassiek 19^e eeuwse opbouw, met een lijstgevel en mezzanino. Het pand heeft een schilderachtige detaillering in neo-renaissance 	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel												
		<p>stijl. De huidige pui is in 1996 aangebracht en verwijst in indeling naar zijn 19^e eeuwse voorganger.</p> <p>6. <i>Zeldzaamheidswaarde (0 punten)</i></p> <p>Samenvatting van de waardering:</p> <table border="1" data-bbox="1187 475 1839 549"> <thead> <tr> <th>S</th> <th>B</th> <th>H</th> <th>G</th> <th>A</th> <th>Z</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>++</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p>Figuur 1: Foto van het pand met de oorspronkelijke winkelpui rond 1950 (bron: beeldbank groningen.nl)</p>	S	B	H	G	A	Z	++	+	+	+	+		
S	B	H	G	A	Z										
++	+	+	+	+											
8	Hemwood														
8.1	Uit de waardering van RAAP blijkt dat de gebouwen van cliënte aan de Herestraat 70-78 (even nummers) op alle zes de waarderingcriteria	Indiener stelt dat de positieve waardering van RAAP onjuist is en heeft hiervoor een bouwhistorisch onderzoek laten	De zienswijze leidt tot												

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel												
	<p>een positieve score hebben ontvangen (+), zodat de eindwaardering resulteert in "POSITIEF" (6 plusjes). Dit heeft tot gevolg dat de gebouwen van cliënten in het Ontwerpbestemmingsplan zijn aangemerkt als "karakteristiek gebouw/object".</p> <p>Het voorgaande geldt in het bijzonder ook voor het C&A-gebouw aan de Herestraat 74-76-78. Dit gebouw is in de jaren '70 van vorige eeuw opgericht en heeft nadien verschillende in- en uitpandige verbouwingen ondergaan, om steeds aan te kunnen blijven sluiten bij de wensen van de klant. Van enige architectonische of bouwhistorische waarde bij dit gebouw is geen sprake: het pand is niet gebouwd in een opmerkelijke of bijzondere bouwstijl, het is geen object uit het oeuvre van een (gerenommeerde) architect en betreft evenmin in andere opzichten een bijzonder of behoudenswaardig gebouw/object.</p> <p>Ter nadere onderbouwing van dit standpunt verwijzen cliënten naar het als bijlage 1 aangehechte bouwhistorisch onderzoeksrapport, dat in oktober 2022 is opgesteld door Wennips Bouwhistorie (hierna: Wennips). Wennips heeft het C&A-gebouw aan de Herestraat 74-76-78 gewaardeerd aan de hand van de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. De waardering is onderverdeeld in een aantal deelwaarden, die zijn gebaseerd op de waarderingscriteria zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed deze hanteert in de Erfgoedwet (artikel 9, beleidsregel aanwijzing Rijksmonumenten, Erfgoedwet). Wennips komt ten aanzien van de architectonische en bouwhistorische waarden tot andere conclusies dan RAAP(bijlage 1, blz. 79-80).</p> <p>RAAP heeft aan het C&A-gebouw evenwel een positieve score toegekend van 'zes plusjes', uitsluitend omdat "delen van de overige gevels intact zijn met fraai polychroom metselwerk en betegelingen" (zie bijlage 3 bij de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan, blz.</p>	<p>uitvoeren. Indiener geeft aan dat het bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van bouwhistorisch onderzoek. Een cultuurhistorische waardestelling maakt hier onderdeel van uit. Hierin wordt gesteld dat de architectonische waarde indifferent is en het pand niet of nauwelijks een architectuurhistorische/bouwhistorische waarde heeft. vanwege de lage gaafheid van de gevels en een geringe referentie naar de tijdseigen kenmerken voor de periode rondom de bouwtijd. Ook een bouwhistorische waarde is niet of nauwelijks aanwezig.</p> <p>Naar aanleiding hiervan heroverwogen wij de waardering op het criterium 'gaafheid' en brengen deze omlaag met 1 punt. Hiermee komt het totaal van de waardering van het pand op 5 punten. Het gebouw krijgt daarmee in het bestemmingsplan de status 'beeldondersteunend'.</p> <p>De waardering van het pand aan de Herestraat 74-76-78 (met objectnummer 108155) wordt daarmee als volgt:</p> <table border="1" data-bbox="1187 986 1839 1061"> <tr> <td>S</td> <td>B</td> <td>H</td> <td>G</td> <td>A</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> </table> <p>Tevens wordt, in bijlage 3 van de toelichting, de omschrijving van het object aangepast zodat alle huisnummers van het object worden benoemd. Het gaat om de volgende huisnummers: 74, 74a, 74b, 74c, 74d, 74e, 76, 78.</p>	S	B	H	G	A	Z	+	+	+		+	+	<p>aanpassing van de stukken.</p>
S	B	H	G	A	Z										
+	+	+		+	+										

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>120). Nog los van het feit dat deze motivering te summier is en geen stand kan houden in het licht van artikel 3:46 Awb, is de positieve waardering van RAAP onjuist. Wennips waardeert het gebouw namelijk als indifferent architectuurhistorisch, onder meer vanwege de lage gaafheid van de gevels en een geringe referentie naar de tijdseigen kenmerken voor de periode rondom de bouwtijd. Ook concludeert Wennips anders dan RAAP dat het C&A-gebouw niet of nauwelijks een bouwhistorische waarde heeft.</p> <p>Op grond van het voorgaande concludeert cliënte dat aan de panden aan de Herestraat 70-78, althans in ieder geval aan het C&A-gebouw (Herestraat 74-76-78), ten onrechte in het Ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'waarde – karakteristieke gebouwen en objecten' is toegekend.</p>		
8.2	<p>Als eigenaar van verschillende panden in de binnenstad van Groningen onderschrijft Redevco de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad te behouden. In dat kader kan bescherming van erfgoed en andere karakteristieke bebouwing in sommige gevallen wenselijk en/of noodzakelijk zijn.</p> <p>Evenwel heeft Redevco er in haar inspraakreactie van 28 juli 2020 op het voorontwerpbestemmingsplan reeds op gewezen dat een disproportioneel groot deel van de panden in de binnenstad van Groningen is aangemerkt als 'beeldondersteunend' of als 'karakteristiek'. Indien de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten daaraan worden toegevoegd, dan blijkt dat slechts een zeer beperkt aantal panden in de binnenstad buiten de beschermende werking van de erfgoedregels vallen.</p> <p>Voor Redevco is dit een belangrijke indicatie dat de selectie van RAAP op basis van de zes ruimtelijke en cultuurhistorische</p>	<p>De onderzoeksmethode die door RAAP is gebruikt en aan de basis ligt voor de inventarisatie die aan de basis ligt van het bestemmingsplan, is een jarenlange beproefde methode en wordt algemeen in den lande gebruikt ter motivering om karakteristieke panden aan te wijzen. Er wordt geen aanleiding gezien om te twifelen aan deze methodiek. De gebouwen zijn op pandniveau gewaardeerd. Daarmee is er geen sprake van grofmazigheid.</p> <p>De gemeente Groningen heeft beleid ontwikkeld over hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen die beeldondersteunende en karakteristieke gebouwen betreft. Hierin is neergelegd dat de ontwikkelmogelijkheden samenhangen met de cultuurhistorische waarde. Hoe hoger een pand is gewaardeerd, hoe zwaarder de cultuurhistorische waarde meeweegt in de planvorming. Dit</p>	De zienswijze leidt mede tot aanpassing van de stukken (verwezen wordt naar 8.1)

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>waarderingcriteria te grofmazig is geweest, waardoor ook panden waarvoor de bescherming niet gerechtvaardigd is, onder de verstrekende beschermingsregels van het bestemmingsplan worden gebracht.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie van cliënte heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat de waarderingssystematiek van RAAP al jaren wordt gebruikt en landelijk wordt gehanteerd, waarmee impliciet is aangegeven – althans zo vat cliënte deze stelling op – dat de waardering van RAAP niet te grofmazig is geweest. Uiteraard kan deze stelling geen standhouden in het licht van de vereiste zorgvuldigheid (artikel 3:2 Awb) en de eisen die aan een motivering worden gesteld (artikel 3:46 Awb).</p> <p>Bovendien klemt een en ander te meer, nu cliënte haar gebouwen concreet heeft laten waarderen door het onderzoeksbureau Wennips, dat de waarderingssystematiek heeft toegepast zoals die is voorgeschreven op basis van de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek en de deelcriteria zoals die worden toegepast door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op grond van de Erfgoedwet (zie bijlage 1, blz. 79). Op basis van deze landelijk (wettelijk) erkende waardering volgt dat de gebouwen van cliënten aan de Herestraat 74-76-78 geen karakteristieke gebouwen zijn. Ook hier leidt cliënte uit af dat de waardering van RAAP niet deugt en niet, althans onvoldoende, onderscheidend is.</p>	<p>houdt ook in dat voor de gebouwen die minder hoog gewaardeerd zijn, meer ontwikkelruimte is.</p> <p>In het bouwhistorisch onderzoek zoals door Daan Wennips is uitgevoerd, kan uitgebreid ingezoomd worden op het gebouw. Dit detailniveau is voor de inventarisatie die de gehele gemeente beslaat niet haalbaar. Daarnaast heeft het bouwhistorisch onderzoek (ook) een andere invalshoek dan de inventarisatie zoals die door de gemeente Groningen is uitgevoerd. In het bouwhistorisch onderzoek wordt ook het interieur van het pand onderzocht. Voor de karakteristieke en beeldondersteunende waarde is echter alleen de buitenzijde en de waarde zoals het zich manifesteert in de openbare ruimte. Beide onderzoeken kunnen daarom niet één op één vergeleken worden.</p>	
8.3	<p>Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een concreet particulier initiatief, voor zover dat voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de ruimtelijke</p>	<p>Het klopt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) een algemene lijn heeft in haar vaste rechtspraak, nl. dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad rekening dient te houden met een concreet particulier initiatief.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>aanvaardbaarheid ervan kan worden beoordeeld op basis van de op dat moment bekende gegevens.</p> <p>Wat daar van zij, op 1 maart 2023 heeft cliënte concreet een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en vergroten van deze panden tot een winkel met 44 zelfstandige woningen en het realiseren van een fietsparkeerkelder (kenmerk 'OVA-202371426'). Hiermee is sprake van een voldoende concreet initiatief dat – op grond van een goede ruimtelijke ordening en de vereiste zorgvuldigheid – moet worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In dit verband merkt cliënte op dat het College positief is gestemd over de aanvraag en de raad daarover dienovereenkomstig heeft geïnformeerd bij brief van 17 mei jl. met kenmerk '157460-2023'</p>	<p>Dit bestemmingsplan beoogt bescherming te bieden aan gebieden waar de cultuurhistorische gebouwde waarden onder druk kunnen komen te staan als gevolg van bijvoorbeeld schade door de gaswinning in het gebied. Met dit bestemmingplan worden de karakteristieke en beeldondersteunende panden en objecten in grondgebied van de oude gemeente Groningen vastgelegd en voorzien van een regeling die ziet op het in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden en objecten die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente. Met deze regeling beoogt de gemeente ook te voldoen aan de instructieregel van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: de POV).</p> <p>Een ingediende aanvraag of verleende omgevingsvergunning biedt niet voldoende zekerheid om de beeldondersteunende dubbelbestemming (zie antwoord 8.2) te verwijderen. De cultuurhistorische waarden blijven aanwezig totdat het gebouwd daadwerkelijk gesloopt is. Het is daardoor niet wenselijk om de aanduiding in het geheel te verwijderen, omdat zelfs een onherroepelijke omgevingsvergunning niet uitgevoerd kan worden door bijvoorbeeld overmacht. Een (nieuwe) eigenaar kan vervolgens een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning doen, waarbij dan niet meer getoetst kan worden aan het cultuurhistorische waarden van dit bestemmingsplan.</p> <p>Tevens is er een initiële beoordeling vanuit het oogpunt van erfgoed gedaan van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Het voorgestelde bouwplan doet</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>recht aan de gestelde stedenbouwkundige en beeldbepalende waarde, omdat de nieuwe invulling nog steeds een krachtig volume terugbrengt met een representatieve winkelfunctie, dat weliswaar preciezer is toegesneden op de context, zowel in volume opbouw als toegangen en gevelopeningen. Qua volume opbouw reageert de nieuwbouw in hoogte op het tegenoverliggende gebouw De Faun, waarmee het als het ware een poort tot de Herestraat vormt. Vervolgens ligt aan het Zuiderdiep een hoger volume en daarnaast enkele lagere volumes die aansluiten op de bestaande historische korrelgrootte van panden aan het Zuiderdiep. De beeldbepalende functie van het volume, als belangrijke hoek van twee hoofdstraten en introductie tot de Herestraat, blijft aanwezig of wordt zelfs sterker. Er kan gesteld worden dat met de voorgenomen vernieuwing een waardige vervanger op deze markante plek verschijnt, die veel beter op de context van de hedendaagse stad en in zekere zin ook van de historische stad is aangesloten.</p> <p>Uit de voorlopig beoordeling blijkt dat de beeldondersteunende functie, wanneer het bouwplan overeenkomstig is uitgevoerd, ook in de nieuwe situatie behouden blijft. Het is dus zeer aannemelijk dat het nieuwe bouwplan beoordeeld wordt als 'beeldondersteunend' en vervolgens als dusdanig wordt opgenomen met een dubbelbestemming/gebiedsaanwijzing wordt vastgelegd.</p> <p>Wanneer het bouwplan is uitgevoerd, wordt het gebouw definitief beoordeeld, een nieuwe score toegekend en</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		vervolgens verwerkt in het Omgevingsplan van de gemeente.	
9	De Goede		
9.1	<p>De grootste zorg van de corporaties ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is het feit dat daarmee een geheel nieuw vergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Eigenaren, waaronder de corporaties, moeten voor alle aangewezen gebouwen omgevingsvergunningen aanvragen in het geval zij de betrokken gebouwen (gedeeltelijk) willen veranderen, renoveren, verbeteren, slopen en/of verduurzamen. Tegen elk van die besluiten staan de reguliere rechtsmiddelen van bezwaar en beroep open. Dat zal ontegenzeggelijk tot gevolg hebben dat meer en langere juridische procedures zullen (kunnen) ontstaan, waarin derden bouwplannen van de corporaties aan de orde zullen kunnen stellen. Dat brengt rechtsonzekerheid voor de corporaties met zich. Burgers en belangenorganisaties die bouwplannen m.b.t. beeldondersteunende of karakteristieke panden willen aanvallen krijgen hiermee meer instrumentarium toegeworpen. De corporaties menen dat dat aspect van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is meegewogen en achten deze ontwikkeling onwenselijk.</p>	<p>Het klopt dat met dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen nodig is voor de panden (en objecten) die op de verbeelding zijn opgenomen en dat er tegen het verlenen van een omgevingsvergunning rechtsmiddelen open staan. Het feit dat er vergunningstelsel (met rechtsmiddelen) wordt toegevoegd via een facetbestemmingsplan betekent niet dat er sprake is van (een toename van) de rechtsonzekerheid voor de eigenaren. Het betekent dat voor het onderdeel cultuurhistorie nader onderzoek en motivering nodig kan zijn ten behoeve van een omgevingsvergunning.</p> <p>Sinds de in werking treding van de rechtstreekswerkende regels van de Provinciale Omgevingsverordening in 2016 is er reeds de verplichting tot een omgevingsvergunning het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw. Onderdeel bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning is de afweging betreffende de cultuurhistorische waarden. In deze periode is er geen onevenredige toename geconstateerd in het aantal bezwaar-/beroepschriften.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
9.2	In die juridische procedures zal het afwegingskader van artikel 3, voor beeldondersteunende objecten, en van artikel 4, voor karakteristieke objecten, centraal staan. Die afwegingskaders bevatten echter een overmaat aan vage, ruime en subjectieve begrippen, waardoor nóg	Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor een grote verscheidenheid aan panden en objecten (b.v. in bouwperiode, type, context, waardering, relatie met de omgeving) en een grote verscheidenheid aan opgaven en	De zienswijze leidt niet tot aanpassing

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>meer rechtsonzekerheid voor onder andere de corporaties ontstaat. De corporaties wijzen bijvoorbeeld op begrippen als <i>“algemeen belang”</i>, <i>“algemeen ruimtelijk belang”</i>, <i>“de beeldondersteunende kwaliteit”</i>, <i>“naar het oordeel van het college (...) aannemelijk is dat”</i> en <i>“goede herinvulling”</i>. Die begrippen zullen van geval tot geval door het College moeten worden ingevuld en gemotiveerd. Dat betekent dat de invulling én motivering van al die ruime, vage en open begrippen in elk afzonderlijk vergunningbesluit in bezwaar en beroep aan de orde kunnen worden gesteld door derden. Het ruime en vage karakter van die begrippen heeft verder tot gevolg dat over de invullingen motivering veel en omvangrijke discussies kunnen ontstaan. Met andere woorden: het is <i>prijsschieten</i> op de individuele vergunningbesluiten. Ook dat brengt rechtsonzekerheid voor de corporaties met zich.</p>	<p>ontwikkelingen (versterking, herbestemming, verduurzaming, gebiedsontwikkeling, wijkvernieuwing). De regeling hanteert daarom een ruimere formulering. Het meewegen van de cultuurhistorische waarde bij ruimtelijke ontwikkelingen resulteert in de praktijk in een breed scala aan uitkomsten.</p> <p>Dit betekent inderdaad dat er bij een aanvraag omgevingsvergunning op pand of projectniveau onderzocht en gemotiveerd dient te worden waarom een omgevingsvergunning (of niet) wordt verleend. De manier van onderzoeken/motiveren wijkt niet af van de ‘reguliere’ manier van onderzoeken/motiveren zoals die nu worden toegepast bij een afwijking van het bestemmingsplan.</p>	<p>van de stukken</p>
9.3	<p>Het nieuwe vergunningstelsel, alle besluiten die daaruit voortvloeien en alle mogelijke juridische procedures die daarover gevoerd zullen worden zullen immers een aanzienlijk beslag leggen op het gemeentelijk apparaat. Dat gemeentelijk apparaat is reeds belast, wordt nu ook door dit nieuwe vergunningstelsel belast, maar zal ook door andere factoren verder belast worden. De corporaties wijzen in dat verband bijvoorbeeld op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook die inwerkingtreding zal een groot beslag leggen op de capaciteit van het gemeentelijk apparaat. De capaciteit van het gemeentelijk apparaat is weliswaar – zoals uw Raad in de zienswijzennota heeft opgemerkt – mogelijk geen aspect van ‘goede ruimtelijke ordening’, maar is zonder meer een aspect dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan raakt.</p> <p>Het nieuwe vergunningstelsel en alle gevolgen van dien brengt daarnaast niet alleen extra werklast met zich voor het gemeentelijk apparaat, maar ook voor alle partijen die ‘aan de andere kant’ te maken krijgen met dat vergunningstelsel. De corporaties wijzen</p>	<p>De uitvoering van dit bestemmingsplan voor de vergunningverlening en handhaving wordt verzorgd door medewerkers van de gemeente Groningen. We zijn ons ervan bewust dat de uitvoering een beslag legt op het gemeentelijk apparaat. We hebben de benodigde tijd hiervoor geïnventariseerd. Daarnaast wordt sinds 2016 al op een vergelijkbare manier gewerkt met de in werking treding van de rechtstreeks werkende regels.</p> <p>Voor zover de werkzaamheden van de medewerkers bij de gemeente überhaupt onderdeel zouden zijn van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, zien wij hierin geen belemmering.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>bijvoorbeeld op alle daarbij betrokken ketenpartners, zoals stedenbouwkundigen, monumentendeskundigen, en bouwkundig adviseurs. Ook die partners zijn op dit moment al overbelast en zullen in aanvulling daarop ook te maken gaan krijgen met de gevolgen van het nieuwe vergunningstelsel. Hiervoor is al toegelicht dat die discussies in hoeveelheid en omvang groot zullen zijn, mede vanwege het subjectieve en rechtsonzekere afwegingskader.</p>		
9.4	<p>In hun eerdere zienswijze hebben de corporaties opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg heeft dat de mogelijkheden om bestaand vastgoed te verdichten, door nieuwe woningen en nieuwe woningcomplexen te bouwen, sterk worden beperkt. Daardoor komt de woningbouwopgave onder druk te staan en zullen wachtlijsten voor (huur)woningen toenemen. In dat verband wezen de corporaties er ook op dat het ontwerpbestemmingsplan de renovatie- en verbeteringsmogelijkheden voor de aangewezen gebouwen onder druk zet.</p> <p>In reactie daarop is in de zienswijzennota opgenomen dat de karakteristieke danwel beeldondersteunende status enkel betrekking heeft op de buitenzijde van de aangewezen gebouwen en dat die status de renovatie- en verbeteringsmogelijkheden voor de binnenzijde daarvan dus onverlet laat. De corporaties kunnen dat niet volgen. Ingrijpende werkzaamheden aan de binnenzijde van een pand raken ook de buitenzijde.</p> <p>Het is dus onjuist dat het vergunningstelsel, dat alleen ziet op wijzigen aan de buitenzijde van gebouwen, niet ook de renovatie- of ontwikkelmogelijkheden voor de binnenzijde van die gebouwen belemmert. De binnen- en buitenzijde van de aangewezen gebouwen</p>	<p>Bij de verduurzaming van (bestaande) karakteristieke gebouwen zal rekening gehouden moeten worden met de cultuurhistorische waarde aan de buitenzijde/-gevel van het gebouw. Dit vraagt vaak om maatwerk/niet-standaard oplossingen. Isoleren aan de binnenzijde van een pand is daar één van de mogelijkheden van. Indien bij die renovatie- en verbeteringsmogelijkheden ook de buitenzijde/-gevel worden aangepast, dan zijn de regels van dit bestemmingsplan wel van toepassing.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	kunnen niet los van elkaar worden gezien, zoals uw Raad kennelijk meent.		
9.5	<p>In hun eerdere zienswijze en in gevoerde gesprekken hebben de corporaties er onder andere op gewezen dat het eerdere ontwerp het realiseren van grootschalige woningbouwprojecten aanzienlijk bemoeilijkt. Immers moet voor elke wijziging van de aangewezen gebouwen een afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.</p> <p>De corporaties hebben geconstateerd dat uw Raad heeft geprobeerd daaraan tegemoet te komen, door in artikel 4.4.4, onder d en 1, van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen dat, als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van het door een goede herinvulling herstellen van de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied, die aanvraag moet zijn voorzien van een door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan.</p> <p>Hoewel de corporaties nog de nodige vragen hebben ten aanzien van deze nieuwe door uw Raad geboden mogelijkheid, zijn zij daar erkentelijk voor. Niettemin vragen de corporaties zich af waarom die mogelijkheid enkel is opgenomen voor gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' en niet ook voor gebouwen met de aanduiding 'beeldondersteunend'. De corporaties vragen u hierdoor daarom diezelfde mogelijkheid ook op te nemen voor 'beeldondersteunende' gebouwen. Daarnaast gaan zij graag met u in gesprek over de uitwerking van de mogelijkheid voor grootschalige bouwprojecten.</p>	<p>De mogelijkheid waarnaar gerefereerd wordt, is onderdeel van de rapportageplicht behorende bij de karakteristieke gebouwen en objecten. Deze hebben een meer en/of grotere cultuurhistorische waarden dan beeldondersteunende gebouwen en panden. Hierdoor is het wenselijk dat in goede orde bekend is hoe deze waarden bij (gedeeltelijke) nieuwbouw terug komen. Bij een beeldondersteunend pand of object is een rapportageverplichting niet nodig (het wordt als een onevenredige belasting gezien t.o.v. de beoogde bescherming). Het gaat hierbij enkel om de vorm (silhouette) van het gebouw/bouwwerk</p> <p>Mocht er een locatie zijn met een beeldondersteunend pand of object, waar ook onlangs een door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan van toepassing is, dan wordt dat stedenbouwkundig plan natuurlijk meegewogen bij de aanvraag omgevingsvergunning.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
9.6	<p>De corporaties verzoeken derhalve concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het voorgenomen beschermingsregime te beperken tot karakteristieke panden en beeldondersteunende panden (alle '0-5- 	Wij zijn verbaasd door het verzoek (op het eind van de zienswijze) om óók de overgebleven beeldondersteunende gebouwen én bovendien de karakteristieke panden en objecten met 6 - 9 punten uit het bestemmingsplan te	De zienswijze leidt niet tot aanpassing


Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>punten' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) van bescherming uit te sluiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal karakteristieke panden te beperken, door enkel de zeer waardevolle karakteristieke panden (bv de '10-, 11-, en 12-punten' uit het afwegingskader, bijlage 3 bij ontwerp) aan te wijzen; • Het juridische afwegingskader sterk te vereenvoudigen, zodat de nieuwe rechtsbescherming die voor derden wordt gecreëerd, minder aanleiding zal zijn voor langslappende procedures. 	<p>verwijderen. Dit zou betekenen dat enkel de 'toppen' (de 10-12 punten) hun karakteristieke dubbelbestemming behouden. In de eerdere zienswijzen en ook in de verschillende gesprekken die het afgelopen jaren gevoerd zijn over dit bestemmingsplan, is dit verzoek niet op tafel gelegd.</p> <p>Er is weloverwogen voor gekozen voor de bescherming van voorliggende karakteristieke en beeldondersteunende panden in het bestemmingsplan, mede ook door de vorige zienswijze. Wij zien geen aanleiding om hierin nu een andere koers aan te nemen. Het is niet wenselijk om enkel de 'toppen' de cultuurhistorische waarde mee te wegen bij sloop en bouwontwikkelingen.</p> <p>Wij beschouwen dit als een onevenredige uitholling van onze cultuurhistorische waarden van het gebouwde erfgoed. Deze panden en objecten vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde die in sterke mate bijdraagt aan de gebieds-/stadsidentiteit. Het is onwenselijk dat dit cultuurhistorisch erfgoed ongemerkt (en zonder afweging) zou verdwijnen.</p>	<p>van de stukken</p>
10	BLenD		
10.1	<p>Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt beoogd een regeling voor het gebouwde erfgoed op te nemen voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Groningen. Het ontwerp raakt ook de percelen van de Stichting Elker aan de Haydnlaan in Groningen (nummers 2A, 4, 4A, 6, 6 met verschillende subnummers en 6a). Uit het ontwerp blijkt dat wordt beoogd om ook aan enkele</p>	<p>Wij zijn ons bewust van de wens van de Stichting Elker om aan de Haydnlaan te herontwikkelen. Hierover zijn over een langere periode gesprekken gevoerd, wat medio dit jaar heeft geresulteerd in een overeenkomst tussen Elker en de gemeente over (o.a.) de toekomst van de locaties Hoogeweg en Haydnlaan. In een vroegtijdig stadium van de</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>gebouwen op deze locatie een aanduiding 'Waarde – karakteristieke gebouwen en objecten' toe te kennen. Stichting Elker kan zich daarmee niet verenigen. In dat kader is het volgende van belang. Stichting Elker is voornemens om de locatie aan de Haydnlaan te herontwikkelen. De gemeente is met deze plannen bekend. Kort gezegd komt deze herontwikkeling erop neer dat er nieuwbouw zal (moeten) worden gerealiseerd. Een van de doelen van deze nieuwbouw is dat alle zorgverleners van Elker in één gebouw werkzaam zullen zijn, hetgeen de noodzakelijke en intensieve samenwerking tussen hen bevordert. Deels zullen deze zorgverleners ook betrokken zijn bij de cliënten van Elker die thans woonachtig zijn op de locatie Hoogeweg en (zoals ook bij de gemeente bekend) zullen verhuizen naar twee andere gebouwen op de locatie aan de Haydnlaan. Het is (gelet op de problematiek van deze cliënten) noodzakelijk dat deze zorgverleners in de directe nabijheid van deze cliënten aanwezig en werkzaam zijn.</p> <p>Nieuwbouw is óók noodzakelijk, omdat de bestaande gebouwen op de locatie aan de Haydnlaan zowel functioneel als technisch niet meer geschikt zijn. De gebouwen zijn ook niet meer geschikt te maken. Dat heeft te maken met hun leeftijd, staat van onderhoud en wijze van inrichting. Ook wat energie en werkklimaat betreft is het niet meer mogelijk om de gebouwen zodanig aan te passen dat deze voldoen aan de eisen die daaraan in deze tijd moeten worden gesteld. De gebouwen zijn ca. 60 jaar oud, zijn kort samengevat aan het einde van hun levensduur en dus aan vervanging toe.</p> <p>De stand van zaken is op dit moment aldus, dat een programma van eisen in een vergevorderd stadium is. Het is de bedoeling dat nog dit jaar de plannen zijn uitgewerkt, waarna het traject van vergunningaanvragen etc. zal worden opgestart.</p>	<p>gesprekken/onderhandelingen hierover is Elker geweest op de aanwezigheid van de cultuurhistorische waarden op het terrein aan de Haydnlaan. In eerdere versie van het bestemmingsplan waren hier ook al aanduidingen voor een deel van de genoemde gebouwen opgenomen.</p> <p>Dit bestemmingsplan beoogt bescherming te bieden aan gebouwen en objecten waar de cultuurhistorische gebouwde waarden onder druk kunnen komen te staan als gevolg van bijvoorbeeld schade door de gaswinning in het gebied. Met dit bestemmingsplan worden de karakteristieke en beeldondersteunende panden en objecten in grondgebied van de oude gemeente Groningen vastgelegd en voorzien van een regeling die ziet op het in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden en objecten die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente. Met deze regeling beoogt de gemeente ook te voldoen aan de instructieregel van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.</p> <p>Indien wij deze regeling niet vastleggen, worden de cultuurhistorische waarden niet beschermd, zodat deze (ongemerkt) verloren kunnen gaan zonder een evenwichtige afweging van de verschillende (ruimtelijke) belangen. En alhoewel de wens van de Stichting tot herontwikkeling duidelijk zijn, is er nog geen concreet bouwplan waarin de afwegingen van de ruimtelijke aspecten kunnen worden gemaakt (waaronder cultuurhistorie). Daarbij blijven de aanwezige cultuurhistorische waarden aanwezig totdat het gebouwde</p>	


Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	De gebouwen zullen met betoog op de herontwikkeling moeten worden gesloopt. Gelet hierop kan Stichting Elker zich niet met het ontwerp-bestemmingsplan verenigen. Dit ontwerpbestemmingsplan betekent immers voor de betreffende gebouwen dat deze niet (althans niet zonder vergunning) mogen worden gesloopt.	daadwerkelijk is gesloopt. Het is daardoor niet wenselijk om de aanduiding in dit bestemmingsplan te verwijderen.	
10.2	<p>Er is ook geen reden om de gebouwen als karakteristiek aan te wijzen. Elker bestrijdt in dat kader dat de gebouwen zodanig karakteristiek zijn dat het noodzakelijk is deze in stand te houden. De gebouwen beschikken niet over de in par. 3.3 van de plantoelichting benoemde waarden, althans niet in die mate dat een aanwijzing als karakteristiek gebouw nodig, gewenst en redelijk is.</p> <p>Stichting Elker kan zich ook niet verenigen met de scores die in de bijlage bij de plantoelichting aan de gebouwen zijn toegekend. Daarbij is vooral ook van belang dat bij het toekennen van deze scores ten onrechte geen rekening is gehouden met de staat waarin de gebouwen zich bevinden en de (ook financiële) mogelijkheden die er zijn om de gebouwen in zodanige staat te krijgen dat behoud ervan überhaupt een optie is. Uit niets blijkt in ieder geval dat ook in dit opzicht deugdelijk onderzoek is gedaan. Voor dat onderzoek zou ook een bezoek aan en inspectie van de gebouwen noodzakelijk zijn en dat heeft voor zover Stichting Elker bekend niet plaatsgevonden.</p>	<p>Het college heeft gekozen voor de beleidslijn om gebouwen die een waardering van 6 punten of hoger hebben, de status 'karakteristiek' te geven. De spreekwoordelijke lat lager leggen, zou kunnen leiden tot het ongemerkt en ongewenst verdwijnen van veel cultureel erfgoed. Het college heeft daarom de beleidsvrijheid die zij hierin heeft, benut om hier sturing op te krijgen middels een sloop- en bouwbescherming in het bestemmingsplan.</p> <p>De waardering van de gebouwen is uitgevoerd op basis van een opname van het gebouw aan de buitenzijde. De bouwtechnische staat maakt daar geen onderdeel van uit. Gezien de aard en omvang van de inventarisatie wordt hier ook geen noodzaak toe gezien. In het geval van een concrete wens tot sloop, kunnen de betreffende panden nader onderzocht worden op hun bouwtechnische staat en functionele waarde</p> <p>In beginsel kan, wanneer een pand in zeer slechte bouwtechnische staat verkeert, niet aangewezen worden als 'karakteristiek'. Indien er echter niet aannemelijk gemaakt er in dit het geval sprake is van een zeer slechte bouwtechnische staat. Dat de gebouwen vanwege hun leeftijd, staat van onderhoud en inrichting, functioneel en technisch niet meer geschikt zijn en niet meer geschikt te maken zijn en bovendien niet voldoen qua energieprestatie en werkklimaat, is onvoldoende concreet gemaakt dat de</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>bouwtechnische staat zeer slecht is. Dit zal nader onderbouwd moeten worden met een bouwtechnisch rapport die de constructieve staat in beeld brengt. Nu dit niet het geval is, zien wij geen aanleiding om op voorhand af te zien van het toekennen van de karakteristieke status voor deze panden.</p> <p>Een zeer slechte bouwtechnische staat kan, in combinatie met een beperkte functionele waarde kan een aanleiding zijn om een karakteristiek pand, toch te slopen. Hoe deze afweging wordt gemaakt, is toegelicht in het Afwegingskader.</p>	
11	<p>Hierbij geeft indiener zijn zienswijze op uw ontwerp bestemmingsplan gebouwd erfgoed Groningen m.b.o. Meeuwerderweg 78 tot 84 blok arbeiderswoningen (151804). Indiener vindt het vreemd dat dit blok (en de daarbij vernomen regels) stopt voor het hoekpand op nummer 88 i.p.v. dat dit pand erin wordt meegenomen.</p> <p>Nummer 88 wordt aan twee zijden omgeven door de woning op nummer 84 (voorheen 84 en 86). Aan de Meeuwerderweg en aan de Jan Goeveneersstraat grenst nummer 88 aan mijn pand. Indiener snapt dat het rijtje als geheel charme heeft in het straatbeeld en dat dit verpest zou worden door verandering aan de gevel en de hoogte van de gebouwen, maar snapt niet dat het hoekpand 88 hier niet in mee wordt genomen. Nummer 88 lijkt ook qua bouw exact op dat van nummer 82 (dat er wel onder valt).</p> <p>De reden waarom indiener dit aankaart en veranderd wil hebben is tweevoudig.</p> <p>Veranderingen aan het hoekpand (nummer 88) zouden het karakter van het hele rijtje ingrijpend veranderen. Niet alleen is dan de charme</p>	<p>De erfgoedwaarde van het pand op nummer 88 is, net als de overige gebouwen in de gemeente Groningen, beoordeeld aan de hand van een 6-tal vastgestelde criteria. Het pand is daarbij gewaardeerd op minder dan 3 punten. Daarmee heeft het pand te weinig erfgoedwaarde om een beeldondersteunende of karakteristieke status te krijgen. De naastgelegen bebouwing, waaronder nummer 82, heeft een waardering gekregen die net wel voldoende is om de beeldondersteunende waarde te krijgen. Deze woningen scoren hoger op de aspecten gaafheid en authenticiteit. Ze zijn van betekenis van de herkenbaarheid van de Meeuwerderweg en de wijk de Oosterpoort die bestaat uit kleinschalige bebouwing met slechts enkele hoogte of volumeaccenten. De beeldondersteunende status van deze panden blijft daarom gehandhaafd.</p> <p>In het geval het hoekpand zal worden gesloopt en wordt vervangen voor een ander gebouw, zal er, vanuit welstand aandacht zijn voor een zorgvuldige aansluiting op de naastgelegen bebouwing.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>en het historische beeld van het rijtje weg, ook maakt het woonplezier een stuk minder i.v.m. met de grote kans op ophoging. Een ophoging of andere verandering op de hoek zet de toon voor het hele rijtje (zie het andere hoekpand in de rij). Het effect wat een vergroot of veranderd hoekpand heeft is groot.</p> <p>In het kort verzoekt indiener de plannen zo aan te passen dat het rekening houdt met het rijtje als geheel en niet deze geknipte versie. Of nummer 88 krijgt exact dezelfde status als het rijtje 78-84 of de status wordt voor het hele rijtje geschrapt.</p>		
12			
12.1	<p>Het pand Nieuwe Ebbingestraat 125 wordt bestempeld als beeldondersteunend. Mijn verzoek is of dit gewijzigd kan worden in karakteristiek.</p> <p>Argumentatie: aan de gevel van het pand zijn in het verleden wijzigingen aangebracht, doch deze zijn zeer gering. De ramen op de begane grond liepen reeds verder naar beneden door dan dat van de buurpanden. (zie historische foto) De entree is aangepast, doch door de verdiepte ligging is dit nauwelijks zichtbaar. Verder is het pand in geheel originele staat en gaaf. De voorgevel springt gedeeltelijk naar voren. Boven alle ramen bevinden zich monumentale ornamentjes. Ook het dak en daklijsten zijn originele staat. De beide buurpanden en ook nr 131 hebben de status: karakteristiek. Het verschil met bijv. nr 123 is gering.</p>	<p>De gevel van het pand is te veel aangetast ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (zie onderstaande afbeelding) om van een karakteristieke waarde te kunnen spreken. De borstweringen van de ramen op de begane grond ontbreken volledig. De vensterbogen boven de ramen zijn als zichtbaar architectonisch element verdwenen. Door het schilderen van de gevel is de authentieke baksteengevel aangetast.</p> <p>Indiener maakt de vergelijking met de panden aan de Nieuwe Ebbingestraat 131 en 123. Het pand op nr. 123 is niet alleen in hoofdvorm maar ook in details gaaf. Dit verklaart het verschil in waardering met nr. 129. Het verschil in waardering met met pand op nr. 131 wordt verklaard doordat dit pan een nog gave winkelpui in zakelijke stijl uit het interbellum heeft en daardoor hoger scoort op de aspecten 'gaafheid',</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Het pand nr. 131 heeft n.b. kunststofkozijnen en is in de loop der jaren enorm gewijzigd. De winkelpui is diverse keren aangepast, maar dit pand wordt als karakteristiek aangeduid.</p>	<p>‘architectuurhistorische/bouwhistorische waarde’ en ‘zeldzaamheid’.</p> <p>Er is geen aanleiding om de waardering te wijzigen. De beeldondersteunende status blijft daarmee onveranderd.</p>  <p>Situatie rond het jaar 1900</p>	
12.2	<p>Nieuwe Ebbingestraat nr 129/129a: Dit pand heeft een bovenwoning in een gave originele staat. De dakkapel is weliswaar in de jaren 30 van de vorige eeuw verbreed, doch dat is ook het geval bij de dakkapel van</p>	<p>Ook nummer 129 is te zeer aangetast om van karakteristieke of beeldondersteunende waarde te kunnen zijn. De pui is volledig vernieuwd en sluit niet aan bij de</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	nr 131. 129/129a betreft een gesplitst pand. Ook hier is, net als bij nr. 131, de pui verbouwd. In de rij originele panden (nrs 123 t.m.133) zou dit pand m.i. als karakteristiek niet misstaan.	architectuur van de bovenliggende gevel. De pui is bovendien te hoog opgetrokken waardoor de verhoudingen in het pand zijn verstoord. Ook verstoren de dakkapel en het balkon de verhoudingen van het dak.	van de stukken
13			
13.1	<p>Onze zienswijze op de score voor dit pand betreft 1. het pand zelf (Reitemakersrijge 2, 2a) en 2. De samenhang met de omliggende panden.</p> <p>1. Eerder is dit pand aangemerkt als beschermd stads- en dorpsgezicht en een pand met bijzondere (historische) kenmerken (eclectisch, Vlaamse gevel met trijshuis, lijstgevel). Inmiddels is de beoordeling aangepast. In mijn zienswijze is dit pand een karakteristiek pand waarvan de historische functie uit het begin van de 20e eeuw nog steeds goed zichtbaar is. De, in totaal 4 lagen, inclusief de beraming (ruitverdeling met spijlen), de functie van werkplaats beneden, woonruimte / opslag erboven is zichtbaar. De hijsbalk is omkleed en voorzien van een houten kraag. Het zadeldak ligt parallel aan de weg, voorheen het water. De hijsbalk en kraag is volledig in tact en aan de binnenkant van de woning op zolder voorzien van de complete in tact zijnde hijsinstallatie die overigens een flink deel van de gebruiksruimte in beslag neemt.</p>	<p>De nieuwe informatie in de zienswijze geeft aanleiding tot een herbeoordeling van de waardering van de cultuurhistorische waarde van het pand. Bij deze herbeoordeling wordt ook de nieuw toegevoegde tijdslaag van de jaren 90 en het project 'wonen-boven-winkels' waarin aandacht was voor herstel van de oorspronkelijke korrel en gevelaanzichten, meegewogen in de waardering.</p> <p>De keuze om de herkenbaarheid van de individuele panden terug te brengen en de aaneengesloten winkelpui te verwijderen heeft tot herstel van cultuurhistorische waarden geleid. Met het terugbrengen van de onderscheid tussen de verschillende panden en de baksteenkleur van het pand is een flinke kwaliteitsslag gemaakt. Het wordt gewaardeerd dat de eigenaren deze kwaliteit zien en ook in stand willen houden.</p> <p>Hoewel de gevelindeling niet geheel conform de oorspronkelijke situatie is hersteld, is de aanpassing gebaseerd op de oorspronkelijke situatie. Voor de oorspronkelijk situatie wordt verwezen naar onderstaande afbeelding. De openingen in de gevel op de begane grond zijn conform de historische situatie hersteld.</p>	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken.

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		 <p data-bbox="1137 790 1668 821">Afbeelding: foto van het pand in de jaren 30</p> <p data-bbox="1137 853 1836 885">Na heroverweging is de waardering van het pand als volgt:</p> <ol data-bbox="1187 925 1836 1388" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1187 925 1836 1388">1. <i>Stedenbouwkundig/Ensemblewaarde (2 punten)</i> Het pand is een beeldbepalend onderdeel van de aaneengesloten gevelwand aan de Reitemakersrijge, waar eind 19^e eeuw een schaalvergroting plaatsvond van eenlaagse woonhuisjes met kap, naar meerlaags woonbedrijfspanen met representatieve gevels. In 1996 zijn Reitemakersrijge 2 en 3 gezamenlijk herontwikkeld vanuit het project 'wonen boven winkels' er is hierbij een grote kwaliteitsslag gemaakt waarbij de panden op de begane grond weer hun individuele karakter hebben gekregen (daarvoor was sprake van 1 grote winkelpui over 3 	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel												
		<p>panden). De is de herkenbaarheid van dit 19^e eeuwse stukje stad zeer ten goede gekomen. Zowel stedenbouwkundig (de oorspronkelijke korrel) als ensemble (3 panden met herkenbare 19^e eeuwse hoofdvorm) is sprake van herstel van kwaliteit.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <i>Beeldbepalende waarde (1 punt)</i> (zie bovenstaand). 3. <i>Historische/representatiewaarde (1 punt)</i> Het is onderdeel van de 19^e eeuwse ontwikkeling, langs het water van het Zuiderdiep, dat destijds veel nering kende. Het pand is hiervan een herkenbaar overblijfsel. 4. <i>Gaafheid (1 punt)</i> Het pand is gaaf in hoofdvorm en herkenbaar in zijn oorspronkelijke functie als woon-bedrijfspan. Mede door het nog aanwezig zijn van het trijshuis. 5. <i>Architectuur-/bouwhistorische waarde (1 punt)</i> Het gebouw is architectonisch interessant vanwege de herkenbare 19^e eeuwse hoofdvorm en de Vlaamse gevel met trijshuis, dat verwijst naar zijn industriële/ambachtelijke oorspronkelijke functie. 6. <i>Zeldzaamheid (0 punten)</i> <p>Samenvatting van de waardering:</p> <table border="1" data-bbox="1187 1181 1836 1260"> <tr> <td>S</td> <td>B</td> <td>H</td> <td>G</td> <td>A</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>++</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td></td> </tr> </table> <p>Tevens is er een spelfout geconstateerd in beschrijving subtype: "Lijstgeel" moet 'lijstgevel' zijn</p>	S	B	H	G	A	Z	++	+	+	+	+		
S	B	H	G	A	Z										
++	+	+	+	+											

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
13.2	<p>2. Later in de negentiger jaren is de groep woningen (Reitemakersrijge 3, 2 en Munnekeholm 5) door de gemeente Groningen onder gebracht in een collectief plan "wonen boven winkels". Als gevolg van dat plan is het blok ingedeeld om winkelruimte en woonruimte te combineren en dat is gerealiseerd. Hierdoor zijn de panden ook een samenhangend geheel geworden, inclusief de historisch kleuren van gevels, kozijnen, deuren, goten, kragen en lijsten. In de beschrijvingen wordt het pand ook duidelijk gezien als onderdeel van een samenhangende gevelwand.</p> <p>Op grond hiervan is indiener het niet eens met de toegekende score en vraagt die score te heroverwegen.</p>	Verwezen wordt naar het antwoord bij 13.1	De zienswijze leidt tot aanpassing van de stukken
14.			
14.1	<p>Damster191 is al sinds 2018 met de gemeente Groningen in gesprek over de ontwikkelingen op deze locatie. Het project past ook in de visie die de gemeente voor dit gebied (Eemskanaalzone) heeft opgesteld. Damster191 is in goed en vergevorderd overleg met de gemeente en er is ook draagvlak bij de gemeente voor de gewenste ontwikkelingen. Hierbij is sloop en nieuwbouw altijd het uitgangspunt geweest.</p> <p>In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Damster191 begin 2019 de IVO-toets (integraal overleg) met kenmerk IVO-201808638 doorlopen. De conclusie van de ruimtelijke afweging was dat de aanvraag verder uitgewerkt moet worden. Dat is nadien gedaan. In dat kader is Damster191 met de gemeente om tafel gegaan en heeft de plannen, zoals gezegd, nader uitwerkt. Vervolgens heeft de gemeente</p>	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad in beginsel rekening te houden met een concreet particulier initiatief, voor zover dat voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan kan worden beoordeeld op basis van de op dat moment bekende gegevens. Dit bestemmingsplan betreft een facetbestemmingsplan, wat ten doel heeft een om de cultuurhistorische waarden van het gebouwde erfgoed te beschermen door deze juridisch planologisch vast te leggen. Het antwoord bij zienswijze 8.3 gaat hierop in.</p> <p>Betreffende de ontwikkeling van de planvorming van indiener wordt geconstateerd dat indiener deze planvorming per medio 2023 heeft stopgezet en heeft</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>een concept anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van het project.</p> <p>Sinds 2018 is ook de Stadsbouwmeester betrokken bij de plannen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd over de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbij de Stadsbouwmeester te kennen heeft gegeven positief tegenover het plan te staan. Dit duidt erop dat de plannen in een vergevorderd stadium zijn.</p> <p>De gemeente is op 12 april 2021 een optieovereenkomst aangegaan met Damster191, specifiek voor deze ontwikkeling. Deze optieovereenkomst geeft Damster191 een recht om een stallingsovereenkomst te sluiten voor 109 parkeerplaatsen in de parkeergarage Damsterdiep. Damster191 is deze optieovereenkomst op verzoek van de gemeente aangegaan, om zo ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen zeker te stellen dat kan worden voldaan aan de (dynamische) parkeernorm. Het gaat dus niet alleen om concrete planvorming; er zijn zelfs al afspraken gemaakt met de gemeente om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.</p> <p>Na de bovengenoemde transactie in 2022 is het plan in overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Eind 2022 is tussen Damster191 en de gemeente de procesafpraak gemaakt.</p> <p>Nu de plannen voor de herontwikkeling van de locatie aan het Damsterdiep 191 dermate concreet zijn én de rechthebbende op het onroerend goed en de daarmee samenhangende planvorming (sloop/nieuwbouw) ongewijzigd is gebleven, is ten onrechte de aanduiding 'Waarde-Karakteristieke gebouwen en objecten' aan het (voormalige) schoolgebouw toegekend. Deze aanduiding staat de voorgenomen herontwikkeling aanzienlijk in de weg.</p>	<p>aangegeven voor deze locatie te gaan werken aan een geheel nieuw plan. De aanwezige cultuurhistorische waarden zullen dan onderdeel moeten zijn van de afwegingen bij het te ontwikkelen plan.</p> <p>Op het moment van schrijven (september 2023) is er nog geen nieuwe planontwikkeling voor de locatie bekend.</p> <p>Naar aanleiding van deze mededeling van indiener, dat er een geheel nieuw plan ontwikkeld gaat worden in samenspraak met de omgeving en de gemeente voor deze locatie, wordt geconstateerd dat er op dit moment geen voldoende concreet plan voorligt. Hierdoor kan dit redelijkerwijs niet worden meegewogen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.</p> <p>Mocht er een nieuw plan zijn ontwikkeld en zijn uitgevoerd, dan zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden van het nieuwe plan meegewogen en beoordeeld worden. Afhankelijk van de uitkomst kan de dubbelbestemming worden aangepast of verwijderd van dit gebouw.</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
14.2	<p>Zoals hiervoor al aan de orde is gekomen, is aan het (voormalige) schoolgebouw de aanduiding 'Waarde-Karakteristieke gebouw en objecten' toegekend. Dit is gebaseerd op een waardering van het gebouw waarbij aan het gebouw negen punten/plusjes (+) zijn toegekend. Uit de plantoelichting (paragraaf 3.4) volgt dat objecten met een score van zes tot twaalf punten/plusjes (+) als 'karakteristiek gebouw of object' door de gemeente worden aangemerkt.</p> <p>Onduidelijk is evenwel hoe is gekomen tot een waardering van het gebouw met negen punten/plusjes (+). Uit de plantoelichting volgt dat een toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van zes ruimtelijke en cultuurhistorische waarderingscriteria. Deze criteria zijn volgens de plantoelichting speciaal voor dit doel geformuleerd op basis van algemeen, gangbare criteria.</p> <p>In bijlage 3 bij de plantoelichting 'Adressenlijst gebouwd erfgoed' is een lijst opgenomen met de waardering van de verschillende gebouwen en objecten. Dit heeft voor het (voormalige) schoolgebouw daarom geresulteerd in totaal negen punten/plusjes (+) en daarmee de aanduiding 'Waarde-Karakteristieke gebouwen en objecten'.</p> <p>Volstrekt onduidelijk is evenwel hoe in dit geval tot de waardering van de verschillende categorieën is gekomen. Waarom is in de categorieën Historische waarde, Representatiewaarde, Architectuur- en bouwhistorische waarde en Zeldzaamheidswaarde sprake van twee punten/plusjes (+)? Waarom wordt in de categorieën Stedenbouwkundige en Ensemblewaarde, Beeldbepalende waarde en Gaafheid één punt/plus (+) toegekend? Er wordt niet toegelicht welke afwegingen in dit kader zijn gemaakt en welke specifieke elementen en kenmerken van het gebouw hebben geleid tot het desbetreffende</p>	<p>De inventarisatie en beoordeling van het gebouwde erfgoed is gedaan door een onafhankelijk deskundige bureau RAAP. De systematiek waarop de inventarisatie en beoordeling heeft plaatsgevonden wordt (samengevat) uitgelegd in hoofdstuk 3. In bijlage 1 van de toelichting is het verslag van RAAP te vinden waarbij in deel III, en specifiek in hoofdstuk 7 uitgebreid wordt ingegaan op de aanpak, systematiek van beoordelen en de waardering. Naast de waardering van de criteria is er ook een korte motivering en overige informatie.</p> <p>Indien een indiener van een zienswijze om nadere toelichting vraagt voor een beoordeling en/of zich niet kan vinden in een beoordeling in één of meer van de zes criteria, dan wordt de beoordeling van RAAP opnieuw bekeken en opnieuw beoordeeld door een deskundige bij de gemeente. Bij deze beoordeling wordt gemotiveerd waarom de beoordeling wel of niet wordt aangepast. Een indiener heeft ook altijd de mogelijkheid om een eigen deskundigenbeoordeling te overleggen voor deze herbeoordeling. Hiermee wordt onzes inziens voldoende inzichtelijk hoe tot de beoordeling wordt gekomen.</p> <p>Indiener vraagt om een toelichting hoe de waardering op de verschillende categorieën tot stand is gekomen. Per categorie wordt daarom een nadere toelichting gegeven bij de waardering per categorie.</p> <p><i>Stedenbouwkundig/Ensemblewaarde (+)</i> Aan het Damsterdiep gelegen, als onderdeel van de naoorlogse schaa sprong, die hier vanaf jaren 1950 tot</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>aantal punten/plusjes in de desbetreffende categorie. Dit is dus niet verifieerbaar voor Damster191.</p> <p>Inzichtelijk moet zijn hoe tot de desbetreffende waardering van de verschillende categorieën is gekomen. Het enkele feit dat de waardering van de gebouwen is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau met ruime ervaring met de cultuurhistorische waardering van gebouwen zoals het college stelt in de zienswijzennota - is in dit kader onvoldoende.</p>	<p>stand kwam. Waarbij gebouwen van een relatief grote schaal op planmatige wijze werden toegevoegd tussen Eemskanaal en Damsterdiep. Een scherp contrast met de kleinschalige bebouwing aan de noordzijde van het damsterdiep uit de 19e eeuw die op organische wijze vanuit het centrum aangroeide.</p> <p>Gezamenlijk met de Auke Brugmanflat die op de hoek van de Europaweg is gelegen, is dit gebouw de drager van deze naoorlogse, planmatige schaalsprong.</p> <p><i>Beeldbepalende waarde (+)</i> De voormalige school is prominent gelegen aan één van de (toenmalig) belangrijkste uitvalswegen van de stad. Door zijn terugrooiing valt hij minder in het oog dan zijn buurman de Brugmanflat. Echter door zijn bijzondere volumeopbouw is het een opvallende verschijning in de straatwand.</p> <p><i>Historische/Representatiewaarde (++)</i> Het gebouw representeert een bijzonder fase in het Nederlandse vervolgonderwijs, waarbij scholing op grotere schaal, voor jongens en meisjes gecombineerd, werd gefaciliteerd. Ook speelde de verzuiling een duidelijke rol, waarbij in dit geval sprake was van christelijk onderwijs.</p> <p>De architectuur is zeer zakelijk. Dit is veel voorkomend in het naoorlogse bouwen, waarbij de traditionele vormen en detailleringen langzaam plaats maakten voor soberheid en doelmatigheid, waarbij het gebouw zich vormde naar de functie. Daarmee is het pand een herkenbare representant van deze bouwperiode</p>	

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p><i>Gaafheid (+)</i> De nog aanwezige gebouwdelen (oorspronkelijke hoofdvleugel) hebben een hoge mate van gaafheid. Echter aan de Oostzijde hebben delen van het oorspronkelijke complex plaats gemaakt voor nieuwbouw.</p> <p><i>Architectuur/Bouwhistorische waarde (++)</i> Het gebouw kent een sobere doelmatige architectuur, overeenkomstig de bouwtijd van het naoorlogse bouwen. Er is bijzondere detaillering toegepast in het metselwerk: naar voren en terugliggende elementen die het strakke gevelvlak breken. De entree is verbijzonderd met een naar voren springende hal met luifel en een groot bovenliggende vensterwand, afgesloten met een fraai gevormd betonkader. Het metselwerk in kettingverband is een bijzonderheid</p> <p><i>Zeldzaamheidswaarde (++)</i> Zowel in zijn oorspronkelijke functie, als in zijn verschijningsvorm is het gebouw uniek voor de stad Groningen</p>	
14.3	De aanduiding 'Waarde-Karakteristieke gebouwen en objecten' is bovendien onevenredig bezwarend voor Damster191. Deze aanduiding leidt er (onder meer) toe dat het schoolgebouw alleen kan worden gesloopt als er een omgevingsvergunning is verleend. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aan de in artikel 4.4.3 van de planregels opgenomen voorwaarden is voldaan. Dit	Het toekennen van de dubbelbestemming, waaronder de vergunningsplicht t.b.v. sloop, aan dit gebouw wordt niet gezien als onevenredig bezwarend. Het bestemmingsplan beoogt de cultuurhistorische waarden te beschermen. Indien deze vergunningsplicht voor deze locatie niet werd opgenomen, kan (na vaststelling van het bestemmingsplan) het gebouw zonder meer gesloopt worden. Hiermee	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	leidt tot onzekerheid over het voorgenomen bouwproject op deze locatie.	zouden de aanwezige cultuurhistorisch waarden van het pand direct verloren gaan, zonder dat dit juridisch planologisch getoetst kan worden of onderdeel uitmaakt van de afwegingen voor de herontwikkeling van de locatie van de gehele planontwikkeling. Betreffende de voorgenomen planontwikkeling (en de daarbij van toepassing zijnde onzekerheid) wordt verwezen naar het antwoord bij 8.1.	
15			
15.1	<p>Mijn eerste punt in deze zienswijze is allereerst dat in de berichtgeving door de Gemeente geheel onduidelijk is wat de definitie is van beschermen. Gaat dit alleen over ongewenste sloop of gelden er in de Gemeente Groningen mogelijk ook verdere aanscherpende regels ten aanzien van toekomstige aanpassingen aan karakteristieke panden?</p> <p>Het is belangrijk dat hierover voldoende duidelijkheid wordt gegeven want mijn woning staat op dit moment te koop. Wanneer een geïnteresseerde koper van mijn woning bijvoorbeeld wil gaan verbouwen, wat betekent dit dan voor karakteristieke aangemerkte panden? Gelden er dan wel of geen strengere eisen bij het verkrijgen van een bouwvergunning en zo ja wat kan daarover concreet worden aangegeven? Onder welke omstandigheden blijft het verkrijgen van een bouwvergunning onveranderd of is dit mogelijk anders voor karakteristieke panden? Is handhaving van originele uitstraling vanaf de straat bijvoorbeeld dan wel of niet een criterium bij de beoordeling van een bouwvergunning? Verbouwingsvoorwaarden zijn niet te vinden ook na herhaaldelijke verzoeken aan de Gemeente deze mij toe te sturen hebben tot niets geleid. Indien er zwaardere eisen gelden voor karakteristieke panden voor verbouwingsplannen dan ben ik als</p>	<p>Het regels bestemmingsplan hebben betrekking op de buitenkant van het gebouw dat is opgenomen (omlijnd) in het bestemmingsplan. In het geval van indiener betreft dit het hoofdgebouw. Aan-, ver- of nieuwbouw aan de buitenzijde van het hoofdgebouw mag niet zonder vergunning, indien daarbij sloopactiviteiten plaatsvinden en/of dat daarbij de vorm van het hoofdgebouw veranderd (zoals: bouwhoogte, goothoogte, voetprint van het hoofdgebouw). In die situaties is een omgevingsvergunning nodig, waarbij de karakteristieke waarde een afweging zijn.</p> <p>Het vergunningsvrij bouwen (en het slopen direct voor het vergunningsvrij bouwen) is van dit bestemmingsplan uitgezonderd. Ook is dit bestemmingsplan niet van toepassing op losstaande bijgebouwen of interne verbouwing. De overige regelgeving en verplichtingen, waaronder het bestemmingsplan 'Coendersborg', blijven gelden (zolang ze niet overschreven worden door dit bestemmingsplan).</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>huidige eigenaar daarmee benadeeld gegeven het feit dat mijn huis dan minder interessant kan zijn voor een koper.</p>	<p>Er kan niet bij voorbaat worden aangegeven wat wel of niet mogelijk is bij plannen voor uitbreiding of nieuwbouw van indiener (of nieuw bewoners). Dit is nl. per plan/wens verschillend.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze, is de waardering van het pand nog eens zorgvuldig bekeken. Per criterium c.q. onderdeel van de zienswijze wordt hier inhoudelijk op ingegaan.</p>	
15.2	<p>Betreffende de 'stedenbouwkundige en ensemblewaarde':</p> <p>Mijn woning staat niet voor een bijzondere stedenbouwkundige ontwikkeling in Groningen Zuid maar is op zichzelf samen met vele andere verschillende woningen in de Villawijk rond 1961 gebouwd en met de toen beschikbare en ook nieuwe bouwmethodes. Maar ik verweer mij middels deze zienswijze tegen een positieve waarde die hierop gegeven is.</p>	<p>Het gebouw is een zeer herkenbaar onderdeel van de naoorlogse uitbreiding van de villabuurt die vanaf het interbellum tot in de vroeg na-oorlogse periode tot stand komen. Veel woningen in de directe omgeving hebben overeenstemmende stijkenmerken en materiaalgebruik. Vrijwel alle woningen in de buurt zijn centraal gelegen op relatief ruime kavel. Een waardering met 1 punt/plusje is daarom correct van toepassing.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>
15.3	<p>Betreffende de 'beeldbepalende waarde':</p> <p>Hoezo is Hondsruglaan 8 specifiek beeldbepalend in een wijk met zeer veel verschillende woonstijlen die samen het onderscheid maken in een grote mix van stijlen uit het begin van de jaren 60 en waarom zijn andere vergelijkbare woningen met een lessenaarsdak en gelijkwaardig beeld niet als karakteristiek aangemerkt? Hondsruglaan 8 is niet beeldbepalend en verwacht onderbouwing hiervan ook in relatie tot de totale wijk met vergelijkbare panden: Zie ook bijlage 1 en 2</p>	<p>Samen met de overige naoorlogse bebouwing in de omgeving bepaalt dit pand voor belangrijke mate het oorspronkelijke straatbeeld. Een waardering met 1 punt/plusje is daarom op zijn plaats.</p> <p>Opgemerkt moet worden merendeel van de woningen aan de Hondsruglaan met positieve (minimaal 1 punt/plusje) beeldondersteunende waarde is gewaardeerd. Echter, niet al deze woningen komen in aanmerking voor een karakteristieke status. Hiervoor zal een pand gewaardeerd moeten zijn met minimaal 6 punten/plusjes. Voor de meeste panden aan de Hondsruglaan is dit niet het geval.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>
15.4	<p>Betreffende de 'historische waarde, representatiewaarde':</p>	<p>Het gebouw is interessant vanwege zijn villatypologie die in de naoorlogse periode relatief weinig voorkomt. Dit geeft</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Wat betekent herkenbaarheid van het oorspronkelijk concept? Deze woning ziet er zeker niet meer precies zo uit als in 1961. Deze woning is na de bouw vrijwel volledig geleverd in witte latex. De voortuin is door mij in 2012 volledig strak getrokken ten opzichte van de jaren voor 2007 en is daardoor vanaf de straat weer zichtbaar en heeft een veel hogere representatieve waarde gekregen.</p>	<p>hem ook een zekere mate van zeldzaamheid. Zie ook 15.5. Een waardering met 1 punt/plusje is daarom op zijn plaats.</p>	<p>aanpassing van de stukken</p>
15.5	<p>Betreffende de 'gaafheid':</p> <p>Wat is er authentiek aan deze woning qua hoofdvorm? De hoofdvorm is zoals bij diverse andere woningen een rechte doos met licht schuin hellend (lessenaars) dak. De woning bevat geen specifieke bijzondere bouwkundige unieke details. Opvallend wil ik benoemen dat mijn woning een vergelijkbare gevelindeling heeft als Hondsruglaan nr 9 welke echter niet als karakteristiek is aangemerkt. Zie bijlage 2</p>	<p>Hoewel de oorspronkelijke gevel, die mogelijk uit schoonmetselwerk bestond, inmiddels zijn gekeimt, is het oorspronkelijk materiaalgebruik en ontwerp van het gebouw goed herkenbaar gebleven. Een waardering met 1 punt/plusje is daarom op zijn plaats.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>
15.6	<p>Betreffende de 'architectuur- en bouwhistorische waarde':</p> <p>Hondsruglaan 8 is gebouwd door van Houten en Nijenhuis Architecten bureau te Assen. Het kenmerkende wat ten aanzien van bouwstijl is dat deze woning in 1961 slecht geïsoleerd en goedkoop is gebouwd met daardoor een relatief hoog energieverbruik. Qua materiaalgebruik en constructie zijn geen bijzondere materialen gebruikt. Enige vaak voorkomend aspect is dat de bovenverdieping voor een zeer klein deel over de entree van de woning is gebouwd hetgeen de gemeente als overkragende verdieping beschrijft. Onder welke gronden heeft de Gemeente ook hiervoor een positieve waarde aangemerkt? Een overkragende verdieping heeft Hondsruglaan 9 trouwens ook (zie bijlage 2).</p> <p>Verder is het opvallend dat van de beeldbepalende architect Chris Bulder die meerdere woningen in de villawijk heeft ontworpen, deze niet allen het etiket karakteristiek hebben gekregen. Ik doel daarmee</p>	<p>De villatypologie kreeg in de naoorlogse periode strakkere vormen met minder detaillering als voorheen. Met relatief eenvoudige middelen werd getracht een bijzondere vorm te maken waarbij het functionele aspect van het gebouw niet uit het oog werd verloren. In dit geval resulteert dit een gebouw met een zware kaderwerking, waarbij het kader de totale bovenverdieping – met flauw hellend dak - omvat en dat door de terugwijkende begane grond lijkt te zweven. Ook de vierkante schoorsteen, die als architectonisch element is ingezet en door de horizontale lijnen van het kader heen snijdt, is een typerende element uit deze bouwperiode. Er ontstaat zo met beperkte middelen een interessant lijnenspel.</p> <p>Het materiaalgebruik is herkenbaar naoorlogs: er is sprake van baksteengevels in halfsteensverband en (inmiddels vernieuwde?) houtbetimmering.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>op Helper Esweg 14 die wel maar Hondsruglaan 16 vreemd genoeg niet het stempel karakteristiek heeft gekregen. zie onderstaande link met verdere details hierover. Architect Kris Bulder was de Groninger tegenhanger van Rietveld. Waarom kent niemand hem? » Noorderbreedte Ik ben dus van mening dat zeer duidelijk met 2 maten is gemeten bij de beoordeling. Zie bijlage 3</p>	<p>De erfgoedwaarde van Hondsruglaan 16 en het oeuvre van Kris Bulder worden wel degelijk herkent en erkent. Hondsruglaan 16 geniet bescherming als gemeentelijk monument. Dit is een verdergaande en zwaardere bescherming dan een karakteristieke status. Daarom heeft het geen meerwaarde om een gemeentelijk monument ook als 'karakteristiek' aan te wijzen. De monumenten zijn daarom buiten de inventarisatie en aanwijstronde gehouden.</p> <p>Een waardering met 1 punt/plusje is daarom op zijn plaats.</p>	
15.7	<p>Betreffende de 'zeldzaamheidswaarde':</p> <p>Er is zoals ook eerder genoemd geen sprake van zeldzaamheidswaarde. Van dit type 'rechte dozen' met soms ook lessenaarsdak staan er nog enkele welke niet als karakteristiek zijn aangemerkt. Zie bijlage 2 en bijlage 3</p>	<p>Indiener draagt twee adressen aan die al dan die als karakteristiek zijn aangemerkt maar vergelijkbare 'rechte dozen' zijn en daarom de zeldzaamheidswaarde van Hondsruglaan 8 ondermijnen.</p> <p>Verwezen wordt naar het antwoord naar bij zienswijze 15.4.</p> <p>Andere, door de indiener zogenoemde 'rechte dozen' (zoals Hondsruglaan 14, Hondsruglaan 16 en Helper Esweg 16) in de Villabuurt stammen weliswaar uit dezelfde bouwperiode maar zijn in ontwerp niet 1 op 1 vergelijkbaar met Hondsruglaan 8. Deze woningen zijn niet vergelijkbaar qua hoofdopzet, ontwerptaal en op oevrewaarde; (Hondsruglaan 8 is als enige van deze woningen ontworpen door architecten Van Houten en Nijenhuis). Een waardering met 1 punt/plusje voor het criterium 'zeldzaamheid' is daarom op zijn plaats.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		Bovendien is bij veel van deze overige woningen het oorspronkelijk ontwerp zeer aangetast. Zo bijvoorbeeld ook bij Hondsruglaan 9. De entree van deze woning is sterk gewijzigd en bovendien verplaatst. De woning aan de Hondsruglaan 8 daarentegen, is het oorspronkelijke ontwerp nog goed herkenbaar gebleven.	
16.	<p>Hierbij dienen wij bezwaar in tegen het voorgenomen besluit ons huis aan de Verlengde Hereweg 176, welke wij particulier bewonen, te benoemen /aan te wijzen als zijnde karakteristiek.</p> <p>Wij hebben dit zwaar verwaarloosde en extreem vervuilde huis eind 2021 gekocht en met intenties verbouwd om o.a instorting te voorkomen. Indien wij hadden geweten dat dit huis aangemerkt zou worden als karakteristiek, dan hadden wij - vanwege deze beperking - dit huis niet gekocht.</p> <p>Wij constateren dat de aanpassingen welke wij vorig jaar hebben laten verrichten nu al worden beoordeeld vanuit dit nieuwe perspectief, zijnde een karakteristiek gebouw. Dat bevreemdt ons ten zeerste.</p>	<p>Indiener stelt dat zij ten tijde van de aankoop van de woning, eind 2021 er niet van op de hoogte was dat het pand aangemerkt zou worden als 'karakteristiek'. Daarnaast wordt niet gevolgd dat indiener hier spreekt van een 'nieuw perspectief'.</p> <p>Ten tijde van de aankoop, eind 2021, was het traject tot aanwijzing van karakteristieke gebouwen in de gemeente Groningen reeds gestart. Ruim een jaar ervoor (juni 2020) was namelijk het voorontwerp van het bestemmingsplan, waarin de woning was opgenomen als 'karakteristiek', bekendgemaakt en heeft ter inzage gelegen. Ook na het termijn van de formele ter inzage legging is het voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar gebleven op ruimtelijkeplannen.nl (en vervolgens vervangen door het ontwerp bestemmingsplan). Indiener heeft dus redelijkerwijs, bij de aankoop van de woning, op de hoogte kunnen zijn van dit beleidsvoornemen.</p> <p>Daarnaast geeft indiener zich te verbazen dat de karakteristieke waarde van de woning nu al meespeelt bij</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		de beoordeling van de verbouwing van het pand. Het meewegen van de karakteristieke waarden bij de lopende handhavingszaak en afgeronde IVO zaak (juni 2023) is niet nieuw. Dit gebeurt al sinds 2016 op basis van Provinciale omgevingsverordening (POV). De POV heeft regels dat het slopen van de buitenzijde van gebouwen verboden is zonder sloopvergunning en is van toepassing totdat het bestemmingsplan van kracht wordt. Daarnaast heeft het onderzoek van RAAP naar de cultuurhistorische waarden plaatsgevonden in 2018/2019 (waaronder dit adres) en kan	
17.			
17.1	Vanaf de Haverkampsdrift is er een schitterend doorkijkje naar de Korenstraat met Nieuwe Kerk op achtergrond. Daarom is het belangrijk dat de voormalig beeldondersteunende panden Boterdiep 42 en 40 als onderdeel van deze doorkijk beschermd worden, in ieder geval niet tot de toegestane max. bouwhoogte van 14 meter of met afwijking nog hoger, kunnen worden verbouwd.	Zowel Boterdiep 40 als Boterdiep 42 worden aangewezen als 'Beeldondersteunend'. Daarmee wordt de huidige bouwhoogte vastgelegd als nieuwe toegestane bouwhoogte. De bouwhoogte van 14 meter uit het bestemmingsplan 'Hortusbuurt-Noorderplantsoen' komt daarmee te vervallen. Wanneer er plannen komen voor een hoger bouwvolume op deze locaties, zal cultuurhistorie meewegen in de beoordeling van de mogelijkheden hiervoor. Hierbij speelt ook de wisselwerking die het gebouw heeft met de omgeving mee, zoals de betekenis voor de doorkijk van de Haverkampsdrift naar de Nieuwe Kerk.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken
17.2	Boerderij en erf Euvelgunnerweg 39 verdienen op zichzelf en als onderdeel van de karakteristieke bebouwing rondom de kruising Euvelgunnerweg, Olgerweg en Hooghoudtstaat bescherming, tenminste als karakteristiek pand en erf.	De boerderij is geïnventariseerd en is gewaardeerd met drie punten/plusjes. De boerderij heeft, gezien zijn ligging op een markante plek in het agrarisch cultuurlandschap van de Hunzezone en de nog herkenbare hoofdopzet, heeft het pand een stedenbouwkundige, beeldbepalende en	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
		<p>historische/representatiewaarde. Echter de boerderij is in veel details gewijzigd en is -het pand eenvoudig van aard. De boerderij scoort daarom geen punten/plusjes op architectuurhistorische waarde, gaafheid en zeldzaamheid. De totaalscore is daarmee onvoldoende om het pand aan te wijzen als karakteristiek. Zier hiervoor paragraaf 3.3 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	
17.3	<p>Er wordt helaas nog steeds uitsluitend vanaf de openbare ruimte beoordeeld. Hoe zit dat met de beoordeling vanaf het Forum? Toch ook openbare ruimte? Belangrijk voor het behoud/respectvolle verandering van het historisch dakenlandschap. Wordt er op dat punt überhaupt wel beleid gemaakt? Gaandeweg holt de kwaliteit van het dakenlandschap als gevolg winstmaximaliserende verblokking uit.</p>	<p>Karakteristieke en beeldondersteunende gebouwen worden aangewezen in een bestemmingsplan. Dit plan biedt alleen de mogelijkheid om aspecten te regelen die 'ruimtelijk relevant' zijn. Dit levert de beperking op dat alléén bouwdelen die vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn, kunnen worden beschermd via het bestemmingsplan.</p> <p>Wel wordt met de aanwijzing van karakteristieke en beeldondersteunende gebouwen de hoofdvorm van deze panden beschermd. Onder de hoofdvorm valt ook de kapvorm. Bij een eventuele wijziging van de kapvorm, zullen de cultuurhistorische waarden meewegen in de belangenafweging. Daarmee wordt meer sturing verkregen op de kwaliteit van het dakenlandschap.</p> <p>Het beoordelen van wat zichtbaar is vanuit de 'openbare ruimte' is niet eenvoudig te stellen, omdat de gemeente een grote diversiteit aan locaties in de stad, dorpen en buitengebied. Het gaat hierbij om de zichtbaarheid vanaf o.a. straten, pleinen, parken, die (in beginsel) altijd toegankelijk zijn. Het Forum is niet een openbare ruimte in die zin. Dit is een (afsluitbaar) gebouw die op gezette tijden publiekelijk toegankelijk zijn.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de stukken</p>

Nr.	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel												
18.	<p>Indiener geeft aan dat woningen aan de Kamplaan 3 en 5 te niet zijn aangemerkt als een zogeheten karakteristiek pand. Dit verbaast indiener aangezien deze woningen zijn gebouwd in 1932 naar een ontwerp van de architect Wittop Koning (de woningen op nr 3 en nr 5 zijn gespiegeld en via de garages geschakeld). Indiener had verwacht dat deze woningen "zonder meer" als karakteristiek zouden gelden.</p>	<p>In de inventarisatie van RAAP was deze per abuis opgenomen als gemeentelijk monument en daarom niet opgenomen als 'karakteristiek'. Het pand is echter geen monument en wordt daarom alsnog opgenomen in dit bestemmingsplan.</p> <p>De woningen (met garages) krijgen de dubbelbestemming 'karakteristiek' en worden met een karakteristieke dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.</p> <p>In bijlage 3 van de toelichting worden deze woningen (met garages) opgenomen met de volgende score en omschrijving: objectnr: 104222 ; omschrijving: Kamplaan 3-5, dubbele villa; kern: Groningen; ensemble: Villabuurt Oost; subtype: tweelaags geschakelde woningen met plat dak; bijzonderheden: - ; datum: 1931; bouwstijl: zakelijk-traditioneel; waardering:</p> <table border="1" data-bbox="1189 879 1839 954"> <tr> <td>S</td> <td>B</td> <td>H</td> <td>G</td> <td>A</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>++</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>++</td> <td>++</td> <td>+</td> </tr> </table> <p>beschrijving: de woningen zijn door middel van twee lage garages geschakeld; onderdeel villabuurt uit interbellum en vroege naoorlogse periode; ontworpen door A.R. Wittop; score: 9; status: K</p>	S	B	H	G	A	Z	++	+	+	++	++	+	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
S	B	H	G	A	Z										
++	+	+	++	++	+										