GEMEENTE GRONINGEN
Reg. nr.
Routing
JER
Ingek. 18 SEP. 2026
Dossiernr.
Archief

Raad van de gemeente Groningen
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
16 september 2026	202402872/1/R3	10128480 (t.a.v. dhr. J. Bos)

Inlichtingen
M.H.J. Hehemann
070-4264447

Onderwerp
Groningen
Bp Gebouwd Erfgoed Groningen

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl

Raad van State

202402872/1/R3.
Datum uitspraak: 16 september 2026

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. H. Keulen, wonend in Groningen,
2. Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V., beide gevestigd in Reek, gemeente Maashorst,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Groningen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 maart 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Gebouwd Erfgoed Groningen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Keulen en Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Leosé Beheer en Stadshoeve B.V. hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 10 augustus 2026, waar Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V., vertegenwoordigd door mr. C.J.H. Delissen, advocaat in Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Sieben en mr. J. Bos, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 20 april 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan "Gebouwd Erfgoed Groningen" is een facetbestemmingsplan, dat in aanvulling op de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Groningen geldt. In de plantoelichting staat dat dit bestemmingsplan het vastleggen, behoud en de instandhouding van karakteristieke en beeldondersteunende gebouwen en objecten binnen de voormalige grenzen van de gemeente Groningen regelt. Volgens de plantoelichting houdt dat in dat de verschijningsvorm van de geselecteerde gebouwen en objecten wordt vastgelegd en dat het plan regelt dat voor de (gedeeltelijke) sloop of transformatie van die gebouwen of objecten een omgevingsvergunning vereist is.

Keulen is de eigenaar van het gebouw op het perceel Van Schendelstraat 9 en het gebouw op het perceel Vondellaan 71 in Groningen. Stadshoeve B.V., waarvan Leosé Beheer B.V. een van de bestuurders is, is eigenaar van het pand op het perceel Peizerweg 172 in Groningen. Keulen en Stadshoeve B.V. en Leosé Beheer B.V. kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan, omdat hun gebouwen volgens hen ten onrechte als beeldondersteunend of karakteristiek gebouw zijn bestemd.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van Keulen

De ontwikkelingsplannen van Keulen

4. Keulen betoogt dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn ontwikkelingsplannen voor de percelen Van Schendelstraat 9 en Vondellaan 71. Volgens hem maakt het bestemmingsplan transitie, uitbreiding of nieuwbouw op die percelen nagenoeg onmogelijk, terwijl zijn ontwikkelingsplannen bij de raad bekend waren.

4.1. De raad heeft in paragraaf 1.1 van de plantoelichting toegelicht dat de gemeente Groningen binnen het door de provincie Groningen aangewezen aardbevingsgebied ligt. Dat betekent dat de raad op grond van artikel 2.9.1, eerste lid, van de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (Omgevingsverordening), zoals dat gold ten tijde van de planvaststelling, gehouden is om in een bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. De raad heeft toegelicht dat hij om die reden in dit bestemmingsplan alle karakteristieke en beeldondersteunende gebouwen en objecten in het plangebied heeft vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante karakteristieke en beeldondersteunende kenmerken van die gebouwen en objecten, die volgens hem een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed en de identiteit van de gemeente. De raad heeft verder toegelicht dat de sloop van gebouwen en objecten kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Daarbij wordt afhankelijk van de situatie en relevantie van de karakteristieken en beeldondersteuning bekeken of sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie. Dit is maatwerk per gebouw en object, aldus de raad.

4.2. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad de ontwikkelingsplannen van Keulen onvoldoende in zijn belangenafweging bij de vaststelling van het plan heeft betrokken. Keulen heeft in zijn beroepschrift volstaan met de enkele stelling dat hij voor de percelen Van Schendelstraat 9 en Vondellaan 71 ontwikkelingsplannen heeft en dat die plannen bij de gemeente bekend zijn, zonder daarbij te concretiseren wat die ontwikkelingsplannen inhouden. De Afdeling ziet in die niet nader onderbouwde stellingen geen aanleiding voor de conclusie dat de raad het

plan niet heeft kunnen vaststellen.
Het betoog slaagt niet.

Extra kosten als gevolg van de vaststelling van het plan

5. Keulen betoogt dat de raad het plan niet had mogen vaststellen, omdat de kosten voor de gebouwen waarop het plan van toepassing is door het plan zullen toenemen, zonder dat hiervoor compensatie beschikbaar is. Daarbij wijst Keulen erop dat het plan leidt tot een toename van onderhoudskosten en kosten voor de energietransitie, bijvoorbeeld om de gebouwen gasloos te maken.

5.1. Wat Keulen hierover heeft aangevoerd, leidt niet tot het oordeel dat de raad het plan niet heeft mogen vaststellen. Keulen heeft volstaan met de stelling dat het plan leidt tot een toename van onderhoudskosten en de energietransitie, zonder die stelling nader te onderbouwen. De Afdeling ziet ook hier in die niet nader onderbouwde stelling geen aanleiding voor de conclusie dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen.
Het betoog slaagt niet.

Conclusie beroep Keulen

6. Het beroep van Keulen is ongegrond.

Proceskosten

7. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Het beroep van Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V.

De onderbouwing van de karakteristieke waarde

8. Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. betogen dat de raad aan de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 niet de bestemming "Waarde – karakteristieke gebouwen en objecten" heeft kunnen toekennen. Hierover voeren zij aan dat die bebouwing in april 2022 al grotendeels was gesloopt, voordat het bestemmingsplan op 6 maart 2024 werd vastgesteld. Ten tijde van de planvaststelling resteerde volgens hen alleen een bouwval vol asbest, die in een dermate slechte staat verkeerde dat het pand niet meer behouden kon worden. Volgens Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. heeft de raad zich niet kunnen baseren op het rapport "Erfgoed in de gemeente Groningen" van 23 april 2020, opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau (het RAAP-rapport) en de "Lijst met Beeldondersteunende en Karakteristieke gebouwen en bouwwerken met waardering t.b.v. definitief bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, maart 2024" van 29 februari 2024 (de inventarisatielijst), omdat die onvoldoende actueel en feitelijk onjuist zijn. Daarbij wijzen zij erop dat in de inventarisatielijst ten onrechte wordt geconcludeerd dat op hun perceel sprake is van "in hoofdzaak goed bewaarde bebouwing".

8.1. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting heeft de raad toegelicht dat de selectie van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten heeft

plaatsgevonden door een toetsing aan de hand van zes ruimtelijke en cultuurhistorische criteria, waarbij per criterium scores kunnen worden gehaald. Daarover heeft de raad in paragraaf 3.4 van de plantoelichting toegelicht dat objecten met een eindwaardering van 6 of hoger in het bestemmingsplan worden aangemerkt als "karakteristiek gebouw of object". De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in de inventarisatielijst, die als bijlage 3 bij de plantoelichting is opgenomen. Daarnaast heeft de raad het RAAP-rapport, dat als bijlage 1 bij de plantoelichting is opgenomen, aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd.

De Afdeling stelt vast dat de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 op pagina 266 van de inventarisatielijst wordt beschreven als "onderdeel lintbebouwing; boerenerf met gave indeling en in hoofdzaak goed bewaarde bebouwing; markante situering." Daarbij krijgt de bebouwing een eindwaardering van 10, wat tot gevolg heeft dat de bebouwing als karakteristieke bebouwing is aangemerkt.

8.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad aan de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 redelijkerwijs niet de bestemming "Waarde – karakteristieke gebouwen en objecten" kunnen toekennen. Daartoe overweegt zij dat als uitgangspunt geldt dat ten tijde van het nemen van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van alle relevante feiten en omstandigheden zoals die zich op dat moment voordoen. Zoals ter zitting is vastgesteld, was de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan op 6 maart 2024 al vrijwel volledig was gesloopt, waardoor er ten tijde van de planvaststelling nauwelijks nog bebouwing aanwezig was op het perceel. In de beschrijving van de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 in de inventarisatielijst, die op 29 februari 2024 gedateerd is, staat dan ook ten onrechte dat sprake is van "in hoofdzaak goed bewaarde bebouwing". De Afdeling concludeert daarom dat de inventarisatielijst die de raad bij de planvaststelling als uitgangspunt heeft genomen, wat betreft de bebouwing op het perceel Peizerweg 172 feitelijk onjuist is. Dat betekent dat de raad zich ten aanzien van de bebouwing op dat perceel niet heeft kunnen baseren op de inventarisatielijst. Gelet op het voorgaande is het plan wat betreft het plandeel voor het perceel Peizerweg 172 in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb vastgesteld, omdat het niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

Conclusie beroep Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V.

9. Gelet op wat de Afdeling hiervoor heeft overwogen, is het beroep van Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. gegrond. Wat zij verder hebben aangevoerd, behoeft daarom geen bespreking meer. De Afdeling zal het besluit van 6 maart 2024 vernietigen, voor zover dat betrekking heeft op het perceel Peizerweg 172 in Groningen.

10. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

11. De raad moet de proceskosten van Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van Keulen tegen het besluit van de raad van de gemeente Groningen van 6 maart 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gebouwd Erfgoed Groningen" ongegrond;

II. verklaart het beroep van Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Groningen van 6 maart 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gebouwd Erfgoed Groningen" gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Groningen van 6 maart 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gebouwd Erfgoed Groningen" voor zover dat betrekking heeft op het perceel Peizerweg 172 in Groningen;

IV. draagt de raad van de gemeente Groningen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde dictumonderdeel III. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Groningen tot vergoeding van bij Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.868,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Groningen het door Leosé Beheer B.V. en Stadshoeve B.V. voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 371,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. H.J.M. Besselink, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.H.A. Alkemade, griffier.

w.g. Besselink
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Alkemade
griffier

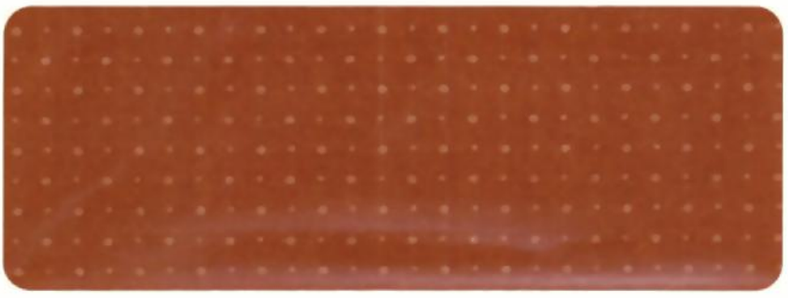
Uitgesproken in het openbaar op 16 september 2026

1117
Verzonden: 16 september 2026

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



RX4CC - #X930X0X#00#0000#

6 maart 2024
Nr. 5o
Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen en Afwegingskader Cultuurhistorie
DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen van 19-12-2023 (griffie zaaknummer 399045-2024)

HEEFT BESLOTEN:

I. de zienswijzenota en de staat van ambtelijke wijzigingen ontwerp bestemmingsplan ‘Gebouwd Erfgoed Groningen’ vast te stellen;
II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01
en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Grootschalige Basisregistratie Topografie van d.d. 27-03-2023, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
III. de lijst karakteristieke panden in te trekken gelijktijdig met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Gebouwd Erfgoed Groningen’;
IV. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien in dit bestemmingsplan geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, lid a Besluit ruimtelijke ordening;
V. het afwegingskader ‘Cultuurhistorie’ vast te stellen;
VI. het besluit onder III bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en inwerking te laten treden de dag na bekendmaking;
VII. het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van beroep.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van 6 maart 2024.

voorzitter	griffier
Koen Schuiling	Josine Spier

Dit besluit is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend