

# Ruimte voor karakteristiek

Informatie en inspiratie voor eigenaren  
van karakteristieke panden





# Inhoudsopgave

Inleiding en leeswijzer .....	4
<b>1. Wat betekent de status karakteristiek? .....</b>	<b>5</b>
Waarom? .....	6
Wat? .....	9
Hoe? .....	13
<b>2. Voorbeelden kleinschalige ingrepen .....</b>	<b>15</b>
Verduurzaming .....	16
Uitbreiding .....	17
Kleine verbouwing .....	18
<b>3. Karakteristiek gebouw, en nu? .....</b>	<b>20</b>
De spelregels .....	22
De vergunning .....	23
De tips .....	25
<b>4. Voorbeelden grootschalige ingrepen .....</b>	<b>27</b>
Boerderijen .....	28
Wonen in boerderijen .....	29
Versterkingsopgave aardbevingen .....	31
Vervangende nieuwbouw .....	33
<b>5. Verdieping, vaktermen uitgelegd .....</b>	<b>34</b>
Bronnen .....	37
Colofon .....	38



### Inleiding

Veel gebouwen hebben de status 'karakteristiek'. Maar wat betekent dat eigenlijk? En wat kan er met een karakteristiek gebouw? Gebouwen bepalen de identiteit van een plek en maken het tot thuis. Sommige gebouwen zijn belangrijker dan andere voor de geschiedenis of het aanzicht van een plek. Om te voorkomen dat belangrijke panden zomaar worden gesloopt, beschermen we deze gebouwen. Door gebouwen aan te wijzen als karakteristiek, kan de cultuurhistorische waarde van het pand meespelen in een keuze voor sloop of bij verbouwing. Maar dit betekent niet dat aan een karakteristiek gebouw niets kan worden veranderd. In dit boekje willen we antwoord geven op veel vragen rondom karakteristiek en voorbeelden geven wat kan met karakteristieke gebouwen. Er kan vaak meer dan u denkt!

### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 en 3 staat inhoudelijke informatie. Zoekt u informatie over wat karakteristiek inhoudt? Lees dan hoofdstuk 1: 'Wat houdt de status karakteristiek in?'. Wilt u weten welke gebouwen karakteristiek zijn en waarvoor een vergunning benodigd is? Lees dan hoofdstuk 3: 'Een karakteristiek gebouw, en nu?'.

Zoekt u inspiratie en wilt u weten wat mogelijk is met karakteristieke gebouwen?

In hoofdstuk 2 staan voorbeelden van kleine ingrepen, zoals verduurzaming en uitbreiding. In hoofdstuk 4 staan voorbeelden van grotere ingrepen, zoals de verbouw van boerderijen, de versterkingsopgave en vervangende nieuwbouw.

Tenslotte is in hoofdstuk 5 een verdere verdieping gegeven, waarbij vaktermen worden uitgelegd.

**“Er kan vaak meer met een karakteristiek gebouw dan u denkt!”**

# 1. Wat betekent de status karakteristiek?



## Waarom?

- Waarom zijn historische gebouwen belangrijk?
- Waarom worden deze gebouwen beschermd?
- Waarom zijn er verschillende typen beschermde gebouwen?

“De geschiedenis van een plek komt tot uiting in de gebouwen en het landschap.”

## Waarom?

### Waarom zijn historische gebouwen belangrijk?

Identiteit van een gebied of plek ontstaat door de wisselwerking tussen mens en ruimte. In de gebouwen en het landschap zijn de gewoonten en gebruiken van de mensen afleesbaar. Zowel van nu als die uit het verleden. Woonhuizen vertellen hoe we samenleven, welke gebruiken we hebben en hoe we ons tot onze burens verhouden. Aan boerderijen is te zien welke agrarische ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en hoe wij het land gebruiken om voedsel te verbouwen. Kerkgebouwen vertellen over onze godsdienstopvatting en een baarhuisje op een begraafplaats zegt iets over hoe we omgaan met de dood.

De geschiedenis van een plek komt tot uiting in de gebouwen en het landschap. Dit bepaalt de identiteit van een plek en maakt deze tot thuis.

### Waarom worden deze gebouwen beschermd?

Het karakter van een plaats wordt bepaald door de structuren, zoals straten, waterlopen en groen. Aan die structuren zijn gebouwen gekoppeld met verschillende functies. Ook zijn deze gebouwen verschillend van uiterlijk. Sommige gebouwen zijn waardevoller voor de geschiedenis en de identiteit van een plaats dan andere. Het kerkgebouw midden in het dorp, de school waar generaties kinderen les hebben gehad of de villa op de meest prominente plek; deze gebouwen bepalen in grote mate het aanzien van een plaats. Sloop of verandering van gebouwd erfgoed kunnen een groot verlies betekenen voor een plek. Er zijn inmiddels verdwenen gebouwen waar nog met weemoed over wordt verteld of waarvan oude foto's worden opgehangen op de plek waar ze hebben gestaan. Om verlies van waardevol gebouwd erfgoed te voorkomen, worden deze gebouwen beschermd als monument of als karakteristiek gebouw.

### Waarom zijn er verschillende typen beschermde gebouwen?

Over het algemeen worden de meest waardevolle gebouwen beschermd als monument (rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument). Daarnaast zijn er karakteristieke gebouwen die van belang zijn voor een bepaalde plek. Ook kunnen gebieden, zoals een dorpskern of woonwijk, worden beschermd als karakteristiek gebied of beschermd dorps- of stadsgezicht. Voor al deze categorieën beschermd gebouwd erfgoed gelden regels voor behoud en ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen. Voor monumenten gelden meer regels dan voor karakteristieke gebouwen. Over het algemeen geldt: hoe waardevoller het erfgoed, hoe meer bescherming. Daarbij is het niet de bedoeling dat deze gebouwen onder een strop worden gezet, dat er niks meer mag worden veranderd of dat er een openluchtmuseum ontstaat.

### Aardbevingsgebied Groningen

De aardbevingen in de provincie Groningen hebben een enorme invloed op de gebouwen en het aanzien van de dorpen en het landschap. Gebouwen raken beschadigd als gevolg van de aardbevingen en worden hersteld, versterkt of gesloopt. Met name de sloop van gebouwen zorgt ervoor dat de dorpen en het landschap in de provincie Groningen veranderen.

Om grip te kunnen houden op wat gesloopt wordt, hebben Provinciale Staten van Groningen een regeling in de omgevingsverordening opgenomen. Deze regeling komt erop neer dat gemeenten in het aardbevingsgebied omgevingsplannen opstellen met regels voor karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Er is voor deze gebouwen in de provincie Groningen een vergunning voor (gedeeltelijke) sloop nodig. Per sloopaanvraag wordt bekeken wat de erfgoedwaarde van het gebouw is en of sloop gerechtvaardigd is. Ook wordt gekeken of de nieuwbouw aansluit bij de kenmerken van het pand. Hiermee wil de Provincie voorkomen dat waardevolle gebouwen in het aardbevingsgebied worden gesloopt zonder dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde voor het dorp of het gebied.

*Zoek de verschillen!*



### Wat?

- Wat wordt geïnventariseerd?
- Wat wordt geselecteerd als karakteristiek?
- Wat verandert als mijn gebouw karakteristiek wordt?
- Wat is het verschil tussen een karakteristiek gebouw en een monument?
- Wat is het verschil tussen een beschermd dorps- of stadsgezicht en een karakteristiek gebied?

“Het gaat om het verhaal dat een gebouw vertelt en de plaats die het inneemt in de geschiedenis.”

## Wat?

### Wat wordt geïnventariseerd?

Gemeenten wijzen in omgevingsplannen karakteristieke gebouwen aan op basis van een inventarisatie en selectie. Het gaat hierbij alleen om bouwwerken als woningen, boerderijen of kerken, niet om ruimtelijke structuren of archeologie. Ook kunnen gebouwde objecten, zoals een transformatorgebouw, een baarhuisje of een brug worden aangemerkt als karakteristiek.

De gemeente voert hiervoor eerst een inventarisatie en analyse uit van gebouwd erfgoed binnen een gebied. Vaak wordt de gemeente hierbij geadviseerd door externe deskundigen op het gebied van cultureel erfgoed. Op basis van vooraf vastgestelde waarderings- en selectiecriteria worden waardevolle gebouwen in een bestemmings- of omgevingsplan opgenomen. De naamgeving kan per gemeente verschillen, zoals 'karakteristiek', 'beeldbepalend' of 'structuurbepalend'.

### Wat wordt geselecteerd als karakteristiek?

Aan de hand van criteria voor de waardering van gebouwd erfgoed wordt bepaald wat de meest waardevolle gebouwen voor een gebied zijn. Hierbij wordt over het algemeen gekeken naar vijf aspecten:

- cultuurhistorische waarde
- stedenbouwkundige waarde
- architectuurhistorische waarde
- authenticiteit / gaafheid
- zeldzaamheid

Het eerste aspect is het verhaal wat het gebouw vertelt over de geschiedenis. Het gaat hierbij om panden waarmee mensen zich verbonden voelen of om gebouwen die in grote mate bijdragen aan de herkenbaarheid en identiteit van een plek. Ook de ouderdom van gebouwen kan hierbij een rol spelen.

Het tweede aspect is de ligging en de directe omgeving van een pand. Ook wordt gekeken of gebouwen onderdeel zijn van een reeks of cluster, of dat het gaat om panden die door hun functie of verschijningsvorm met elkaar zijn verbonden.

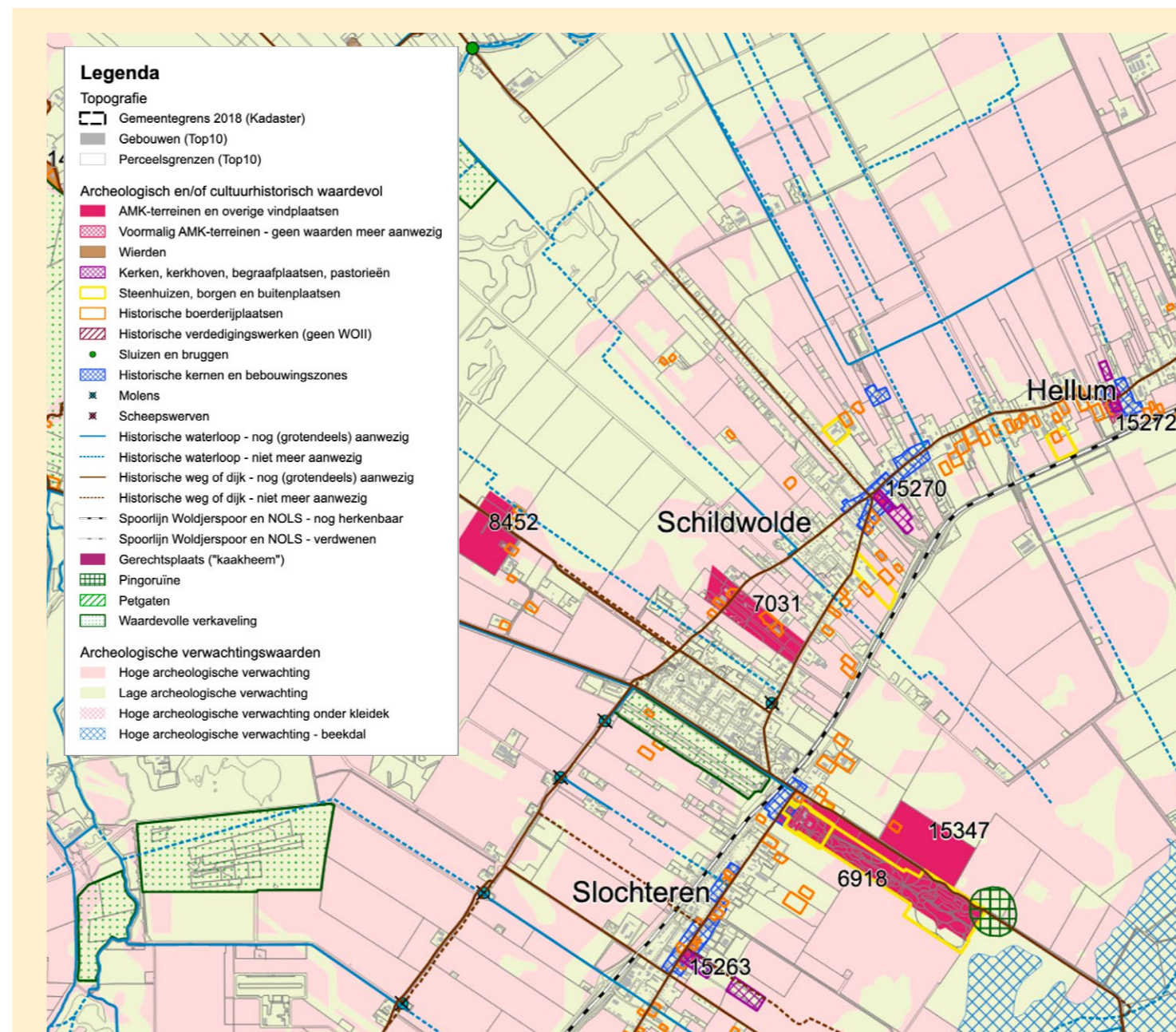
Vervolgens is de verschijningsvorm en het uiterlijk van gebouwen één van de selectiecriteria. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het bouwtype, de bouwstijl en eventueel de ontwerper. Het gaat er hierbij niet alleen om of een gebouw 'mooi' of 'lelijk' is.

Daarnaast is van belang of een gebouw sinds de bouwtijd veel is veranderd en of de oorspronkelijke functie nog goed herkenbaar is. Dit criterium authenticiteit of gaafheid staat los van de bouwkundige staat van een gebouw.

Tenslotte is het belangrijk hoe zeldzaam en uniek een gebouw is binnen het gebied.

In sommige gemeenten wordt een leeftijdsgrens gesteld aan karakteristieke gebouwen. Meestal moet een pand één of twee generaties oud zijn, zodat er voldoende afstand is om de waarde te kunnen beoordelen en het gebouw zijn waarde heeft 'bewezen'.

Niet alleen bouwwerken kunnen worden aangewezen als karakteristiek, maar ook gebieden. In dat geval heeft het geheel van gebouwen, eventueel groen, de stedenbouwkundige en/of landschappelijke opzet en het samenspel van deze elementen waarde. Denk aan een dorpskern of een bijzondere woonwijk.



Uitsnede van de waarden- en verwachtingenkaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Midden-Groningen.

### Andere cultuurhistorisch waardevolle elementen

Niet alleen bouwwerken worden aangemerkt als karakteristiek. Onze gebouwde omgeving bestaat daarnaast ook uit waardevolle structuren en relicten, zoals waterlopen, dijken, wierden en vestingterreinen. Zowel boven- als ondergronds. Deze zijn waardevol omdat ook hieraan de geschiedenis afleesbaar is en deze van belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek. Daarom worden ook de waardevolle structuren, zoals dijktracés en waterwegen in kaart gebracht en beschermd in het omgevingsplan.

Archeologie kent een eigen bescherming en is vastgelegd op een gemeentelijke beleidskaart of doorvertaald in het omgevingsplan.



### Wat verandert er als mijn gebouw karakteristiek wordt?

Als een gebouw wordt aangemerkt als karakteristiek is er voor sommige werkzaamheden een vergunning nodig, bijvoorbeeld voor sloopwerkzaamheden. In hoofdstuk 3 vindt u hier meer informatie over.

Door de aanwijzing als karakteristiek gebouw verandert er verder niet direct iets voor de eigenaar. Angst dat hierdoor de WOZ-waarde verhoogt wordt is niet nodig, er is namelijk geen fysieke wijziging aan het gebouw. Ook dient de eigenaar de verzekering niet aan te passen. Het is wel goed om te overleggen met uw verzekeraar en om naar uw specifieke situatie te kijken. Of het invloed heeft op de verkoopbaarheid, is afhankelijk van hoe u de makelaar hiermee om laat gaan. Karakteristieke panden worden meestal niet gekocht met het idee om te slopen en het perceel nieuw te bebouwen. De status karakteristiek geeft ook aan dat de overheid extra aandacht aan het pand zal besteden. Ook zijn er soms financiële regelingen, zoals subsidies.

### Wat is het verschil tussen een karakteristiek gebouw en een monument?

Karakteristieke gebouwen zijn geen monumenten. Van karakteristieke panden is alleen de buitenzijde beschermd, nooit de binnenzijde. De bescherming is gericht op het behouden van het beeld van het gebouw en het voorkomen van sloop.

Voor monumenten is de bescherming breder. Dit is gericht op het behouden van de gebouwen, inclusief de bijzondere onderdelen en details. Bij rijksmonumenten is zowel de buitenzijde als de binnenzijde beschermd. Voor monumenten is vaker een vergunning nodig dan voor karakteristieke panden, zoals voor wijzigingen, verbouw of herbestemming. Ook zijn er voor monumenten meestal meer financiële regelingen beschikbaar.

Er zijn verschillende gradaties in de bescherming van gebouwen, omdat niet alle panden even waardevol zijn. De meest waardevolle gebouwen krijgen een bescherming oplopend van karakteristiek tot monument. Alle gebouwen samen, ook de panden zonder status, bepalen de identiteit en het aanzien van een plek.

### Wat is het verschil tussen een karakteristiek gebied en een beschermd dorps- of stadsgezicht?

Sommige gemeenten hebben waardevolle gebieden aangewezen als een karakteristiek gebied. Voor sloop binnen deze gebieden is meestal een omgevingsvergunning nodig. Hiermee kan worden voorkomen dat 'gaten' in de bebouwingsstructuur ontstaan of dat er panden worden gebouwd die niet passend zijn in een gebied.

De meest waardevolle gebieden van Nederland zijn door de rijksoverheid aangemerkt als rijksbeschermd dorps- of stadsgezicht. In een toelichting zijn de kwaliteiten van elk gebied beschreven. Bij sloop binnen het gebied of bij een wijziging van de structuur is een vergunning nodig. Hiermee kan de historische structuur en de samenhang binnen het gebied behouden blijven.

Binnen beschermde dorps- of stadsgezichten en karakteristieke gebieden liggen panden met een status, maar niet alle gebouwen in een beschermd gebied zijn daarmee ook een monument of karakteristiek.



## Hoe?

- Hoe zijn karakteristieke gebouwen beschermd?
- Hoe zijn karakteristieke gebieden beschermd?
- Hoe beschermt dit de gebouwen?

“Waardevolle gebouwen worden in het omgevingsplan beschermd tegen sloop.”

## Hoe?

De exacte definities (karakteristiek, beeldbepalend, et cetera) en bijbehorende regels voor karakteristieke gebouwen en gebieden kunnen per gemeente verschillen. Dit komt omdat elke gemeente haar eigen omgevingsplannen vaststelt. Vraag het na bij uw gemeente of kijk in het omgevingsplan op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

### Hoe zijn karakteristieke gebouwen beschermd?

Gemeenten beschermen waardevolle gebouwen door deze in een bestemmings- of omgevingsplan aan te wijzen als karakteristiek. In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd hoe te vinden is welke gebouwen karakteristiek zijn en welke regels gelden. De regels zijn gericht op het behoud van de gebouwen.

### Hoe zijn karakteristieke gebieden beschermd?

Naast karakteristieke gebouwen bestaan er ook karakteristieke gebieden. Ook deze worden aangewezen in een bestemmings- of omgevingsplan waardoor er alleen met extra aandacht in deze gebieden gebouwd of verbouwd mag worden.

### Hoe beschermt dit de gebouwen en gebieden?

In een bestemmings- of omgevingsplan worden regels opgenomen voor karakteristieke gebouwen en gebieden. Over het algemeen geldt dat voor de sloop van karakteristieke gebouwen een vergunning nodig is. Hiermee kan worden voorkomen dat waardevolle gebouwen zomaar worden gesloopt.

Door gebouwen of gebieden een 'status' te geven, wordt duidelijk dat bij het maken van plannen rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebouwde erfgoed. De gemeente wordt op die manier gesprekspartner als een eigenaar of planontwikkelaar plannen heeft met een karakteristiek pand of gebied van cultuurhistorische waarde. Er wordt gezamenlijk naar een passende oplossing gezocht met behoud van de karakteristieke waarden.

Dit betekent niet dat er niets meer mag veranderen aan een karakteristiek gebouw of dat op alle ontwikkelingen een rem wordt gezet. Behoud van waardevolle gebouwen kan juist alleen als deze worden gebruikt en een passende functie hebben. Het doel is om het karakter van een plek te koesteren en voor aanpassing van waardevolle gebouwen een zorgvuldige afweging te maken. Nieuwe ingrepen kunnen met aandacht voor de geschiedenis en ontwikkeling van de plek worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd hoe te vinden is welke gebouwen en gebieden karakteristiek zijn en welke regels gelden.

## 2. Voorbeelden kleinschalige ingrepen

## Verduurzaming

### Aanleiding ingreep

Verbeteren gebruikscomfort en/of hoge energielasten.

### Vergunning nodig?

Voor wijzigingen aan de buitenzijde is soms een vergunning nodig. Via het Omgevingsloket kan een vergunningcheck worden gedaan. Of vraag het na bij de gemeente.

### Tips & trucs:

- **Na-isoleren:** Vergeet naast de isolatie ook het verwarmen, koelen en het ventileren niet. U kunt een bouwfysica-expert om advies vragen om latere problemen met vocht en onverwachte extra kosten te voorkomen.
- **Nieuwe kozijnen:** Kies kozijnen die in vorm en materiaal zo veel mogelijk op de bestaande kozijnen lijken. Let hierbij ook op het profiel en de vlakverdeling. Soms kan enkelglas worden vervangen door isolatieglas waarbij de kozijnen kunnen worden behouden.
- **Zonnepanelen:** In de folder 'Ruimte voor zon!' staan tips over zonnepanelen. Vergeet bijgebouwen en andere voor de hand liggende plekken met optimale ligging ten opzichte van de zon niet in uw afweging.
- **Warmtepomp:** Integreer de buitenunit van de warmtepomp in een bijgebouw of door het een element van de tuin te laten zijn.

Het vervangen van enkel glas door dubbel glas is een goede manier van verduurzamen. Let hierbij op de detaillering, de materialen en kleuren. Laat nieuw zo goed mogelijk aansluiten bij bestaand. Denk ook aan de aansluitingen aan de binnenzijde.



Een andere optie voor isolatie van vensters is het plaatsen van voorzetramen (aan de buitenzijde) of achterzetramen (aan de binnenzijde). Hiermee kunnen de bestaande detaillering en materialen ongewijzigd blijven.



Het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen kan ook bij karakteristieke gebouwen. Plaats de panelen bij voorkeur uit het zicht, bijvoorbeeld op een plat dak, op het achterdakvlak of een bijgebouw. Plaats de panelen in een rechthoekig blok op voldoende afstand van de dakranden. Zo ontstaat een rustig beeld.

## Uitbreiding

### Aanleiding ingreep

Het bruikbaar oppervlak van het karakteristieke gebouw is te klein.

### Vergunning nodig?

Waarschijnlijk. Voor uitbreiding van een karakteristiek gebouw dient soms een vergunning te worden aangevraagd. Als de uitbreiding buiten het bestaande bouwvlak plaatsvindt, is vaak een uitgebreidere procedure nodig. Ga vroegtijdig in gesprek met de gemeente over de plannen. Zo hoort u direct wat wel en niet kan.

### Tips & trucs:

Kijk naar het bouwtype. Wat is de hoofdvorm en wat zijn de belangrijkste kenmerken van het gebouw? Een symmetrisch opgezet dwarshuis kan op een andere manier worden uitgebreid dan een arbeiderswoning of een villa.

### Wat is de hoofdvorm?

De hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen, zoals schoorstenen, erkers, daklijsten, et cetera. Alles draait hier om afmetingen en onderlinge verhoudingen. Hoe kan hier het beste op worden aangesloten? Als u hier niet uitkomt, kunt u een goede architect vragen.

Een nieuwe uitbreiding kan in stijl en materialen aansluiten bij het bestaande gebouw. Door ze subtiel te laten verschillen blijft de uitbreiding herkenbaar als nieuwe toevoeging.

Een uitbreiding kan ook in een hedendaagse vormgeving, met gebruik van nieuwe materialen. Daarmee maak je een klein onderscheid of juist groter contrast.



Kijk bij de uitbreiding naar de hoofdvorm van het gebouw en de verhouding tussen het bestaande gebouw en de uitbreiding. Plaats bijvoorbeeld een kleiner volume schuin achter het gebouw. Hierdoor blijft het karakteristieke gebouw de meeste aandacht trekken en is de aanbouw minder in beeld.

## Kleine verbouwing

### Aanleiding ingreep

Het karakteristieke gebouw voldoet niet meer aan de huidige wensen en eisen voor het gebruik. Voorbeelden zijn de vraag voor meer daglicht, een toegang naar de tuin, het aanpassen van de plattegrond vanwege een onhandige indeling of het benutten van ongebruikte ruimte onder het dak.

### Vergunning nodig?

Voor wijzigingen aan de binnenzijde gelden dezelfde regels als voor niet-karakteristieke panden. Voor wijzigingen aan de buitenzijde is het soms nodig een vergunning aan te vragen. Bij sloop moet altijd een vergunning worden aangevraagd als het om een karakteristiek pand gaat. Via het Omgevingsloket kan een vergunningcheck worden gedaan, of vraag het na bij de gemeente.

### Tips & trucs:

- Koester de karakteristieken van het bestaande gebouw en laat de ingreep daaraan ondergeschikt zijn.
- Benut bestaande openingen of maak later dichtgezette openingen weer open.
- Kies voor één heldere ingreep in plaats van meerdere kleine ingrepen.
- Plaats dakramen vlak in het dak en in een regelmatig patroon op één hoogte. Kijk zowel naar de verdeling in het dakvlak aan de buitenzijde als vanuit het gebruik aan de binnenzijde.

De schuur van de boerderij is in gebruik als woonruimte. Om meer daglicht in de schuur te creëren zijn dakramen geplaatst. Een ingreep in de zijgevel zorgt voor een verbinding met de tuin.



Dit woonhuis was uitgebreid met een winkel aan de voorzijde. De aanbouw is verwijderd en het gebouw is hersteld als woonhuis.

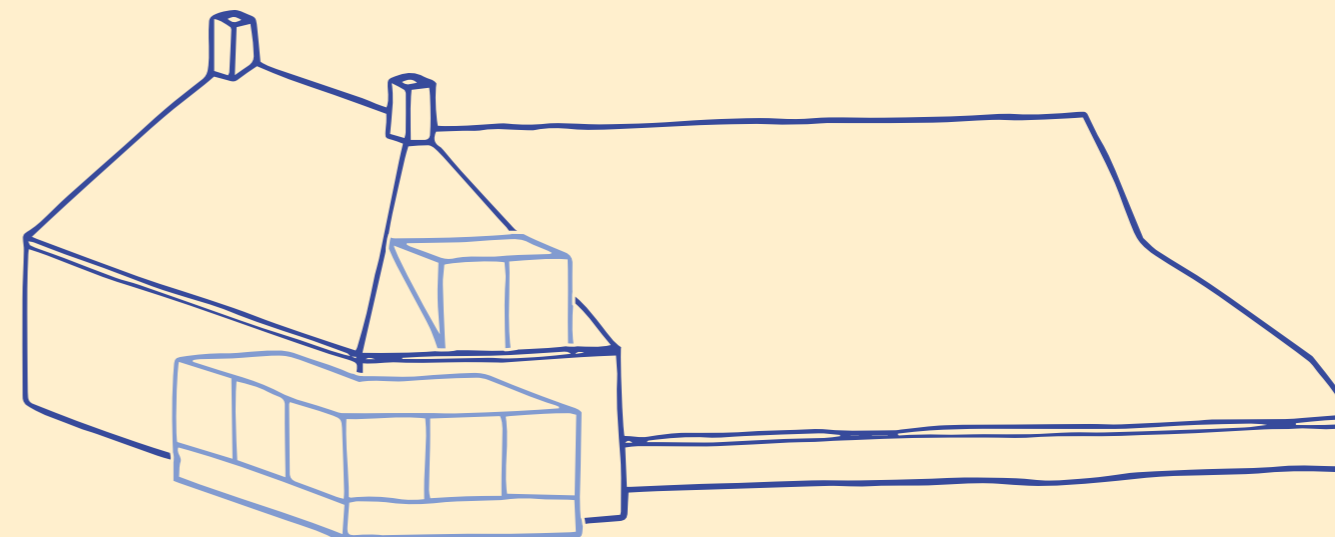
Voor



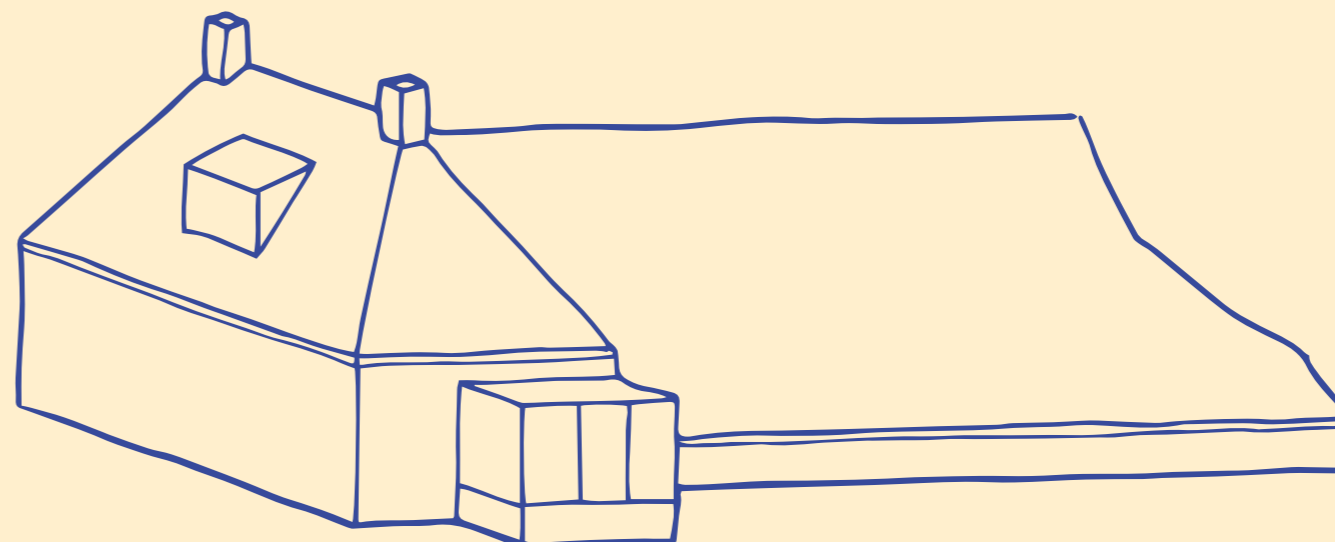
Na



## Kleine verbouwing



Behoud de contour en hoofdvorm van het gebouw door zo weinig mogelijk uitspringende volumes toe te voegen.



Plaats de dakkapel aan de voorzijde en met voldoende afstand tot de hoekkeper. Erkers of een serre liggen terug ten opzichte van de voorgevel.

### 3.

# Karakteristiek gebouw, en nu?



## De spelregels

- Hoe kom ik erachter of mijn gebouw karakteristiek is?

## De vergunning

- Wanneer een vergunning aanvragen?
- Waarom een vergunning aanvragen?
- Financiële regelingen en subsidies

## De tips

- Hoe kom ik erachter wat behouden moet blijven?
- Hoe realiseer ik mijn wensen mét behoud van de karakteristieke waarden?
- Wie kan helpen?

“Uw gebouw is bijzonder: de vorm, massa, kaphoogte, gootlijn, materialen en details zijn van betekenis.”

## De spelregels

### Hoe kom ik erachter of mijn gebouw karakteristiek is?

Hiervoor kijkt u in het omgevingsplan.

Dit kunt u vinden op

[www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- Ga naar 'Regels op de kaart'.
- Zoek op het adres.
- Kies het meest actuele omgevingsplan voor het gebied of een bestemmingsplan specifiek voor erfgoed. Misschien moet u in meerdere plannen kijken.
- Als u op het gebouw klikt, kunt u onder het tabblad 'plekinfo' vinden wat de status is van het gebouw of gebied. Karakteristieke gebouwen zijn te herkennen door een aanduiding zoals 'karakteristiek' of 'beeldbepalend'.
- Onder de andere tabbladen kunt u de regels vinden en eventueel ook een toelichting en andere documenten.
- In het bestemmings- of omgevingsplan staat vermeld welke specifieke regels gelden voor dit adres en waarvoor een vergunning nodig is.
- Van karakteristieke gebouwen is meestal een korte beschrijving beschikbaar, deze is veelal ook te vinden in een bijlage.
- U kunt ook contact opnemen met de gemeente en vragen naar de status van een gebouw en de bijbehorende regels.

#### stap 1

Ga naar 'Regels op de kaart.'

#### stap 2

Zoek op het adres.

The screenshot shows the Omgevingsloket website interface. At the top, there are two steps: 'stap 1' (Go to 'Regels op de kaart') and 'stap 2' (Search for the address). The main content area shows a search for 'Stationsweg 12A, 9671AN Winschoten'. Below the search bar, there are options to view documents for the selected location, including 'Regels' (checked) and 'Andere documenten'. A list of planning documents is shown, with the most relevant one being 'Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum, Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans', which is marked as 'geheel in werking' (fully in force). The map shows the location of the building in Winschoten. On the right side, the 'Plekinfo' tab is selected, showing the status of the building as 'overige zone - karakteristiek'.

#### stap 3

Kies het omgevings- of bestemmingsplan.

#### stap 4

Kijk de naar status van het gebouw.

#### stap 5

Zoek de regels en de toelichting op in de tabbladen.



Plaatselijk voegwerkherstel is vergunningvrij.

“Wist u dat normaal onderhoud aan een karakteristiek gebouw gewoon zonder vergunning kan?”

## De vergunning

### Wanneer een vergunning aanvragen?

De exacte regels voor karakteristieke gebouwen verschillen per gemeente. Via het Omgevingsloket kan een vergunningcheck worden gedaan. Ook kunt u contact opnemen met de gemeente.

Op hoofdlijnen kan ervan worden uitgegaan dat voor karakteristieke panden een omgevingsvergunning nodig is voor:

- Sloop van het gehele gebouw. Bij de keuze voor sloop moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de belangen van de eigenaar, de bouwkundige staat en de cultuurhistorische waarde van het gebouw.
- Sloop van onderdelen van het gebouw. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om sloop van een schoorsteen, sloop van een (deel van een) gevel of het verwijderen van asbesthoudende dakbedekking.
- Voor het wijzigen van de hoofdvorm en voor ingrijpende (constructieve) wijzigingen van het gebouw is in sommige gevallen ook een vergunning nodig.
- De hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, namelijk de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen, zoals schoorstenen, erkers, daklijsten, et cetera.

Voor de volgende werkzaamheden gelden dezelfde regels als voor gebouwen die geen karakteristieke status hebben. Hiervoor hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als het gebouw karakteristiek is:

- De vergunningsvrije werkzaamheden die ook gelden voor gebouwen zonder status. Doe een vergunningcheck via het Omgevingsloket of vraag het na bij de gemeente.
- Normaal onderhoud.
- Inpandige wijzigingen.
- Sloop van (bij)gebouwen of gebouwdelen die niet onderdeel zijn van het karakteristieke gebouw.
- Wijzigen van de erfinrichting.

## Waarom een vergunning aanvragen?

Een karakteristiek gebouw is van belang voor de omgeving. Om die reden is vaker een vergunning nodig. Dit betekent niet dat sloop, verbouw of wijziging onmogelijk is.

Heeft u plannen voor uw karakteristieke gebouw? Ga dan vroegtijdig in gesprek met de gemeente. De bescherming van het karakteristieke gebouw geeft vooraf kaders en duidelijkheid over de erfgoedwaarde van het gebouw. Voor de eigenaar wordt duidelijk dat het gebouw waardevol is en dat hiermee rekening moet worden gehouden bij het maken van plannen. Voor de gemeente geeft de vergunningprocedure de mogelijkheid om in gesprek te gaan met de aanvrager over de plannen. Zo wordt samen gezocht naar passende oplossingen voor behoud en doorontwikkeling van het karakteristieke gebouw.

Het doel van het vergunningstelsel is om de karakteristieke waarde van een gebouw onderdeel te maken van de planvorming en ervoor te zorgen dat zorgvuldig wordt omgegaan met gebouwd erfgoed.

## Financiële regelingen en subsidies

Voor eigenaren van karakteristieke panden zijn soms financiële regelingen beschikbaar, zoals een subsidie of lening met een lage rente.

Vanuit de provincie of gemeente zijn soms subsidies beschikbaar voor bijvoorbeeld onderhoud van karakteristieke panden. Bij de provincie en/of gemeente kunt u informeren naar de actuele mogelijkheden en meer informatie vragen over het indienen van een subsidieaanvraag. De voorwaarden voor welke werkzaamheden voor subsidie in aanmerking komen en de hoogte van een subsidie verschillen per regio. Neem contact op met de provincie en/of gemeente en vraag naar de actuele mogelijkheden en voorwaarden.

Ook zijn er vanuit het Nationaal Restauratiefonds mogelijkheden voor een laagrentende lening voor onderhoud en/of restauratie. Voor meer informatie of het aanvragen van een lening kunt u contact opnemen met het Restauratiefonds.

Daarnaast geeft het Erfgoedloket Groningen informatie over financiële regelingen en subsidies aan eigenaren van karakteristieke panden in de provincie Groningen.



## De tips

Een gebouw of gebied is karakteristiek en u wilt verbouwen. Hoe maakt u een goed plan? Hier enkele tips:

### Hoe kom ik erachter wat behouden moet blijven?

Weet wat u hebt voordat u aan de slag gaat. Om weloverwogen keuzes te kunnen maken, heeft u eerst een zo volledig mogelijk beeld van het gebouw nodig. Vaak is van karakteristieke gebouwen een beknopte omschrijving gemaakt. Deze kan als startpunt worden genomen. Ook hebben enkele gemeenten kernkarakteristieken van het gebied benoemd. Kijk daarnaast op oude kaarten en foto's en zoek informatie over het gebouw en het gebied. Of vraag een erfgoeddeskundige om onderzoek te doen. In een nadere verkenning kan meer informatie worden gegeven over de karakteristieke waarden.

### Hoe realiseer ik mijn wensen mét behoud van de karakteristieke waarden?

U heeft al onderzocht wat de waarde van uw karakteristieke gebouw is. De volgende stap is het maken van een wensenlijst. Denk hierbij aan de korte, maar ook aan de langere termijn: is het gebouw goed genoeg geïsoleerd, zijn de ruimten goed bruikbaar en is er voldoende daglicht? De wensenlijst legt u naast de te behouden karakteristieke waarden. Kijk waar waarden en wensen goed met elkaar te combineren zijn. Denk na over gebruik dat in het verlengde ligt van het oorspronkelijke ontwerp en ga op zoek naar slimme koppelingen. Vervolgens maakt u een plan van aanpak. Een architect kan u hierbij helpen.

“Gebouwen moeten worden gebruikt om een toekomst te hebben.”



De voormalige tram-werkplaats en garage is nu een jazzclub.



Transformatorhuisje wordt trekkershut.

### Wie kan helpen?

Om tot een goed plan te komen is kennis van verschillende experts nodig. Het is verstandig om deskundigen te betrekken met ervaring en specialistische kennis op het gebied van erfgoed en omgevingskwaliteit:

- Een bouw- of architectuurhistoricus kan onderzoek doen naar de erfgoedwaarde van het gebouw.
- Een bouwkundige kan de bouwtechnische staat van het gebouw in beeld brengen. Een goede architect maakt in opdracht van de eigenaar een passend ruimtelijk en bouwkundig ontwerp.

De gemeente heeft karakteristieke gebouwen aangewezen, de regels opgesteld en verleent de vergunning. Door vroegtijdig met de gemeente in gesprek te gaan, kan worden voorkomen dat een plan later moet worden gewijzigd. Zo kan de expertise van gemeente en professionals optimaal worden benut.

“Laat u in de planvorming inspireren door de karakteristieke eigenschappen van het gebouw.”

De gemeente vraagt mogelijk ook advies van de gemeentelijke adviescommissie op het gebied van omgevingskwaliteit of erfgoed. Bij het vooroverleg kan al in gesprek worden gegaan met de adviescommissie. Zo kunnen alle aspecten worden meegenomen in de planvorming voordat de vergunning wordt verleend.



Sluiswachterswoning, gelegen bij een kruising van waterwegen.  
Dit zeldzaam bouwtype is nu in gebruik als woonhuis.



Boerenschuur wordt riante woonkamer.

## 4. Voorbeelden grootschalige ingrepen

## Boerderijen

### Aanleiding ingreep

De karakteristieke boerderij voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen voor de bedrijfsvoering.

### Vergunning nodig?

Voor wijzigingen aan de binnenzijde gelden dezelfde regels als voor niet-karakteristieke panden. Of een vergunning voor wijzigingen aan de buitenzijde nodig is, kunt u nagaan bij het Omgevingsloket. Ga vroegtijdig in gesprek met de gemeente over de plannen.

### Tips & trucs:

- In boerderijen wordt gewoond en gewerkt, vroeger én nu. Ook karakteristieke boerderijen, die in gebruik zijn als bedrijf, kunnen worden aangepast aan de moderne bedrijfsvoering.
- Plaats grotere schuurdeuren passend bij de karakteristiek van de schuur.
- Behoud bij vervanging van schuren het silhouet, de kenmerkende hoofdvorm en de samenhang tussen woon- en bedrijfsgedeelte. Vraag hierbij advies aan een deskundige.
- Bijgebouwen, zoals stookhut of bijschuur, horen bij het boerenerf. Behoud deze en geef ze een nieuwe functie.
- De erfinrichting bepaalt in grote mate het aanzien van de boerderij. Besteed hier aandacht aan.
- Kies een helder ontwerpconcept. Dat wil zeggen, of aansluitend en ondergeschikt aan het bestaande, of een duidelijk maar smaakvol contrast.

Een boerderijschuur in slechte bouwkundige staat kan worden herbouwd in oude vorm, waarbij de kenmerkende hoofdvorm en gevelindeling terug kan worden gebracht. In de schuur kan soms meer ruimte worden gecreëerd, doordat een vrije overspanning in staal wordt toegepast in plaats van de traditionele gebintconstructie.

Schuurdeuren zijn soms te klein voor nieuwe en grotere landbouwmachines. Om de schuur in gebruik te kunnen houden als boerenbedrijf kunnen grotere (overhead)deuren in de schuur worden geplaatst. Vaak kan een bestaande deur worden vergroot.



Op boerderijschuren ligt soms asbestdakbedekking. Het vervangen door vergelijkbare niet-asbesthoudende dakbedekking is altijd mogelijk. Kies voor een dakbedekking die een passende uitstraling heeft en kleurvast blijft.

Vervangen van dakbedekking kan ook aanleiding zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of daklichten.

## Wonen in boerderijen

### Aanleiding ingreep

De boerderij is geen agrarisch bedrijf meer en wordt verbouwd voor wonen.

### Vergunning nodig?

Voor wijzigingen aan de binnenzijde gelden dezelfde regels als voor niet-karakteristieke panden. Of een vergunning voor wijzigingen aan de buitenzijde nodig is, kunt u nagaan bij het Omgevingsloket. Ga vroegtijdig in gesprek met de gemeente over de plannen.

### Tips & trucs:

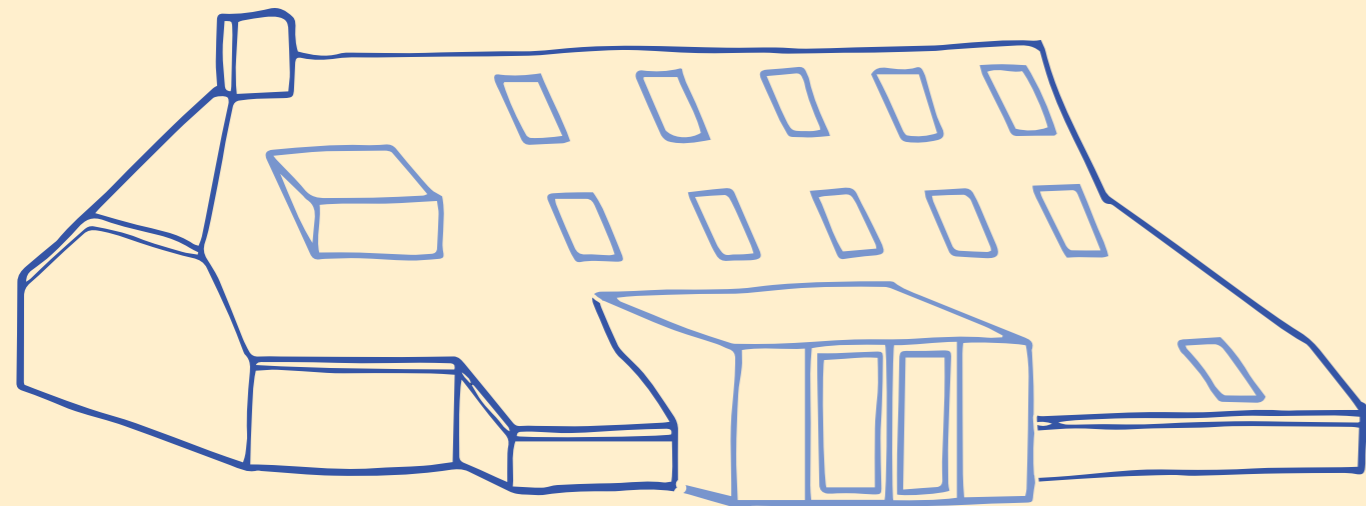
- Boerderijen zijn gebouwen met een woon- en een werkgedeelte. Dit is af te lezen aan de opzet en indeling met een woonhuis in het voorhuis en een bedrijfsgedeelte in de schuur. Houd dit onderscheid zichtbaar, bijvoorbeeld in de keuze voor dakbedekking, het plaatsen van dakramen, gevelopeningen of zonnepanelen.
- Bijgebouwen, zoals een stookhut of bijschuur, horen bij het boerenerf. Behoud deze en geef ze een nieuwe functie.
- De erfinrichting bepaalt in grote mate het aanzien van de boerderij. Besteed hier aandacht aan.
- Kies een helder ontwerpconcept: of aansluitend en ondergeschikt aan het bestaande of een duidelijk maar smaakvol contrast.

Met de wens voor wonen in een voormalige boerderij, ontstaat meestal ook de vraag voor daglicht in de schuur. Kies voor een zorgvuldige plaatsing van enkele nieuwe vensters in de kap, waarbij het gesloten karakter van de schuur kan worden behouden.



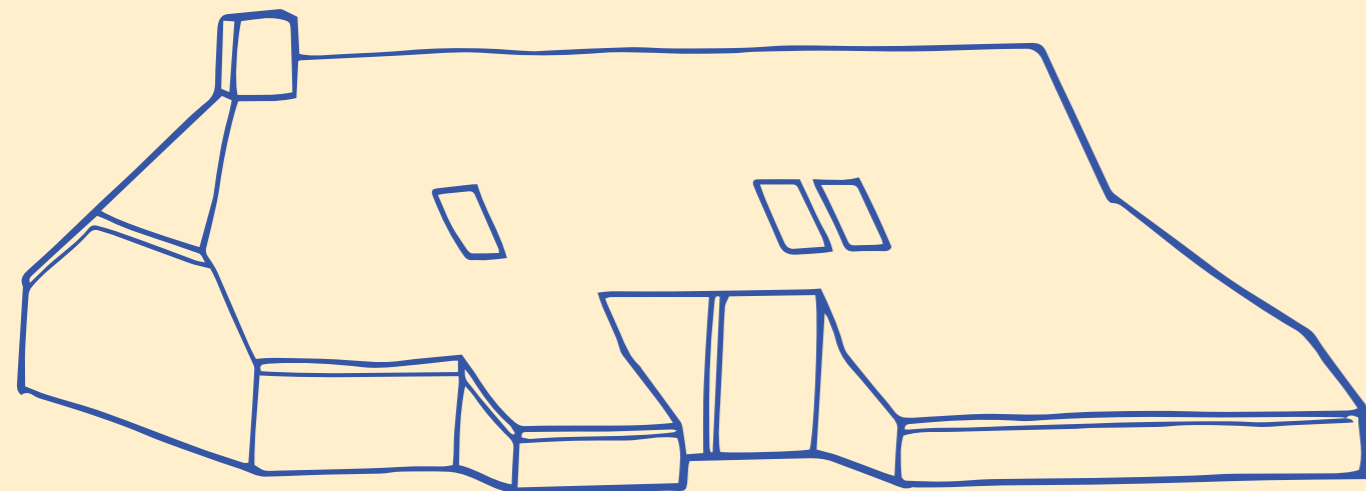
Behoud de contour en hoofdvorm van de boerderij door onder andere de bestaande goothoogte te behouden. Kies bij uitbreiding voor een helder ontwerpconcept, zoals enkele grotere ingrepen in de zijgevel voor voldoende daglicht in de voormalige schuurruimte.

## Wonen in boerderijen



Beperk het aantal openingen in de kap en voorkom dubbele rijen dakramen en een te kleine afstand van dakramen of dakkapellen tot de hoekkeper.

Behoud de contour en hoofdvorm van het gebouw door zo weinig mogelijk uitspringende volumes toe te voegen.



Plaats dakramen in een enkele rij zodat een herkenbaar doorlopend dakvlak behouden blijft. Baanders kunnen ter inspiratie dienen voor terugliggende deuren met voldoende vrije (doorloop) hoogte.

## Versterkingsopgave aardbevingen

### Aanleiding ingreep

Schade als gevolg van bevingen en/of het voorkomen van nieuwe schade.

### Vergunning nodig?

Voor het versterken van het gehele gebouw of onderdelen hiervan is een vergunning nodig. Ga vroegtijdig in gesprek met de erfgoedadviseur van de gemeente en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Het versterken van karakteristieke panden is namelijk maatwerk. De NCG besteedt specifieke aandacht aan karakteristieke gebouwen. Zorg dat de juiste adviseurs aan tafel zitten, met kennis van erfgoed.

### Tips & trucs:

- Versterken algemeen: Benut het feit dat er voor het versterken toch al flink aan het huis wordt vertimmerd. Maak een lijst met woonwensen op de korte en langere termijn. Koppel deze aan de versterkingswerkzaamheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan verduurzaming of het levensloopbestendig maken.
- Soms heeft een status als gemeentelijk monument voordelen ten opzichte van een karakteristieke status. Bij een monument kunnen, naast het exterieur, ook waardevolle interieurelementen behouden blijven bij de versterking van het gebouw. Bij de gemeente kunt u een monumentenstatus aanvragen voor uw pand. Of informeer bij het Erfgoedloket Groningen naar de voor- en nadelen van een monumentenstatus bij de versterkingsopgave.



Deze woning is aan de binnenzijde versterkt. Voor extra ruimte op de verdieping zijn de bestaande dakkapellen veranderd in een nieuwe, grote dakopbouw. Hier levert het versterken van de woning extra kwaliteit op.

### Tips & trucs (vervolg):

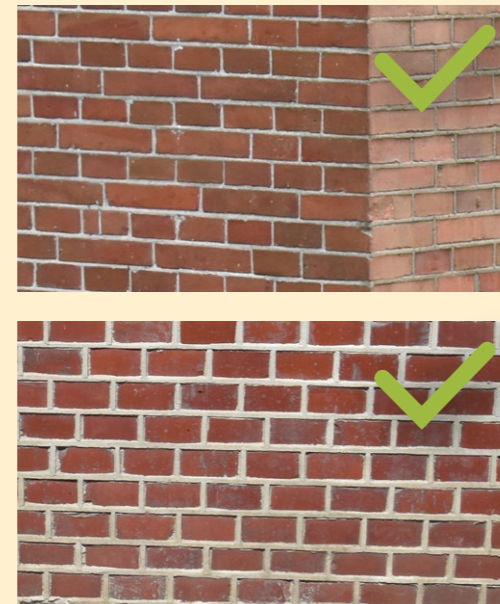
#### Schoorstenen

Vaak kunnen schoorstenen aan de binnenkant worden versterkt of met een schoor worden verstevigd. Mocht een lichtgewicht vervanging aantoonbaar toch de enige optie zijn, ga dan voor gezaagde steenstrips van de bestaande baksteen of een heel nieuw materiaal. Schoorstenen afgewerkt met composiet vallen vaak uit de toon doordat de uitstraling afwijkt van de gemetselde gevels. Bovendien zijn composiet steenstrips vaak niet kleurvast. Schoorstenen bepalen sterk het aanzien van een gebouw. Voor elementen die worden blootgesteld aan weer en wind biedt een gemetselde uitvoering de meeste kans op een oplossing die langjarig standhoudt.

#### Gevel

Laat herstel van de gevel uitvoeren door een deskundige. Kies voor hetzelfde type voeg als bestaand. Laat eerst een proefstuk zetten om de juiste kleur voeg te bepalen.

Het slopen van schoorstenen of plaatsen van met composiet afgewerkte schoorstenen tast het beeld van het karakteristieke gebouw vaak aan. Schoorstenen kunnen vaak hermetseled worden en aan de binnenzijde worden versterkt. Hiermee kan ook de schoorsteen functioneel blijven voor rookgas- of luchtafvoer en dit voorkomt extra pijpen op het dak.



Voegwerk bepaalt in grote mate de uitstraling van de gevels. Laat het herstel van voegen uitvoeren door een deskundige. Een professional kan bijvoorbeeld nieuwe knipvoegen maken, die passen bij de uitstraling van het karakteristieke gebouw. Ook kan een deskundige de nieuwe voeg qua materiaal en kleur laten aansluiten op het bestaande omliggende voegwerk.

## Vervangende nieuwbouw

#### Aanleiding ingreep

Bevingsschade of extreem slechte bouwkundige staat, bijvoorbeeld door bodemdaling.

#### Vergunning nodig?

Voor de sloop van (een deel van) een karakteristiek gebouw is een vergunning nodig. Ga vroegtijdig in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden.

#### Tips & trucs:

- Laat deskundigen de karakteristieke waarde en de bouwtechnische staat van het gebouw bepalen.
- Vraag een goede architect en laat u adviseren over de mogelijkheden om het gebouw aan te passen.
- Nieuwbouw? Sluit zo veel mogelijk aan bij de karakteristieken van het oorspronkelijke gebouw en de plek. Maak een heel goed plan. Bij de afweging over sloop wordt gekeken of de nieuwbouw voldoende kwaliteit aan de plek toevoegt. Alleen dan wordt de sloopvergunning verleend. Hiermee wordt voorkomen dat er 'gaten' vallen in de bebouwingsstructuur.
- Onderzoek of hergebruik van waardevolle onderdelen mogelijk is, zoals deuren, dakpannen of een gevelsteen. Laat waardevolle bouwmaterialen hergebruiken door Stichting Monument en Materiaal in Groningen of Stichting Erfgoed Arsenal Drenthe.

Deze nieuwbouwwoning is van hetzelfde type als de oude woning en sluit wat betreft positie, maat en schaal aan op de omliggende bebouwing. Het oorspronkelijke bouwtype van een krimpenwoning (een woning met sprongsgewijze versmalling van de gevels) is duidelijk herkenbaar in de nieuwbouw.



Binnen een rij met dezelfde woningen is één woning vervangen. Het huis staat in de rooilijn op de oude positie. Het heeft dezelfde hoofdvorm, maar is uitgevoerd in een hedendaagse bouwstijl en met nieuwe materialen. Er is voortgebouwd op de oorspronkelijke positie en vorm.

# 5. Verdieping, vaktermen uitgelegd

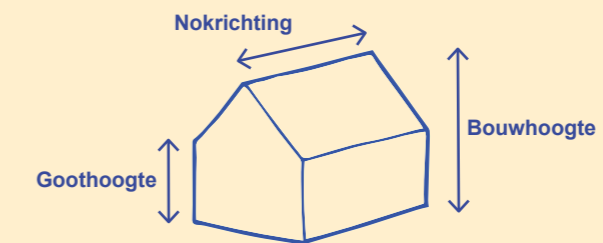
## Hoofdvorm

De ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw, zoals die wordt bepaald door de bouwmassa met de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen. Dit wordt onder andere bepaald door de dakvorm, de nokrichting, de dakoverstekken, de goothoogte, de daklijsten, de schoorstenen, erkers en balkons.

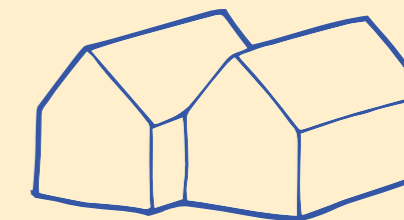
## Dakvorm

De vorm van het dak, zoals een zadeldak, schilddak of mansarde kap.

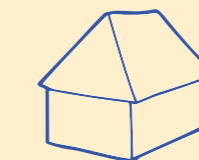
## Enkelvoudige hoofdvorm



## Meervoudige of samengestelde hoofdvorm



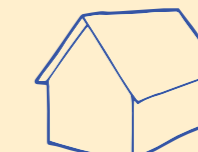
## Dakvormen



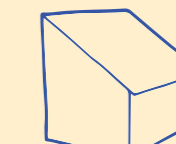
Schilddak



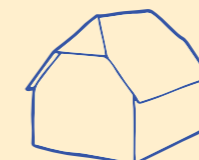
Tentdak



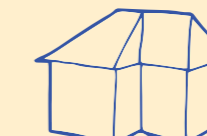
Zadeldak



Lessenaarsdak



Zadeldak met wolfseinden



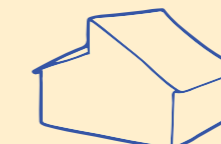
Zadeldak met kilkeper



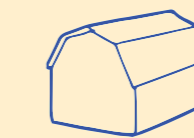
Platdak



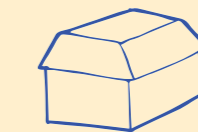
Sheddak



Verspringend lessenaarsdak



Mansardedak



Afgeknot schilddak

## Gebouwcontour

### Nokrichting

De richting van de nok ten opzichte van de weg.

### Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw.

### Goothoogte

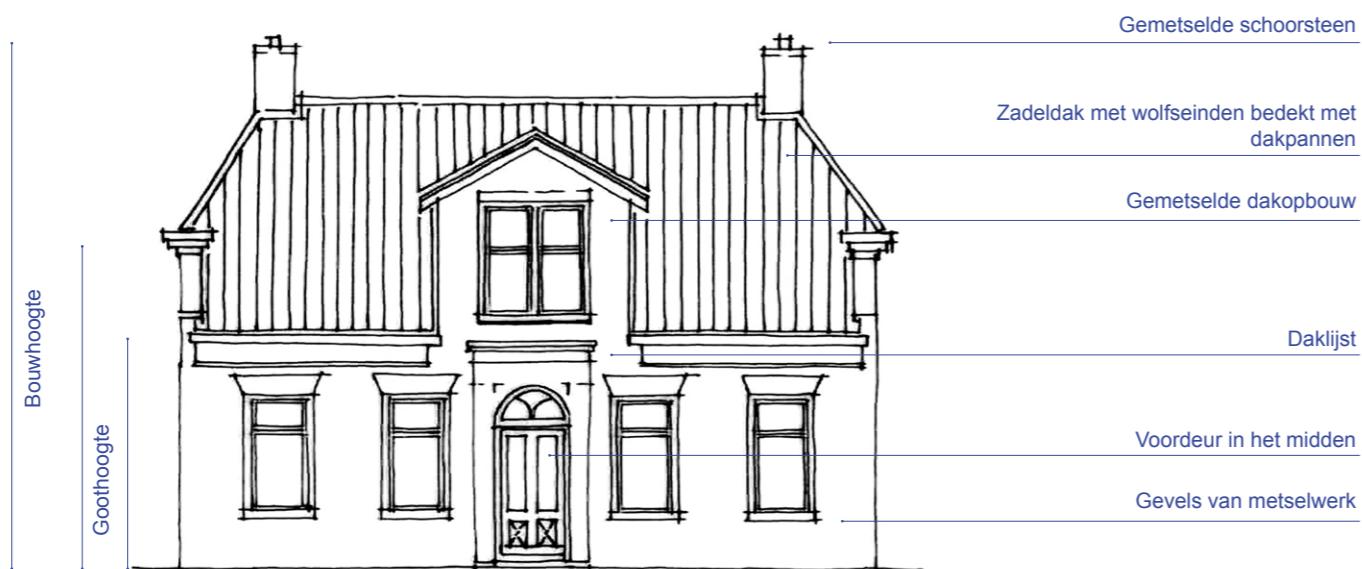
De afstand tussen het maaiveld en de goot.

### Dakoverstek

De afstand tussen de vooruitstekende kap en de gevel.

### Gevelindeling

De indeling van de gevel met vensters, deuren, erkers, et cetera.



## Bronnen

### Nuttige adressen

[Erfgoedloket Groningen](#) (ondersteuning eigenaren van monumenten en karakteristieke panden in het aardbevingsgebied en de rest van de provincie Groningen)  
[Steunpunten Cultureel Erfgoed](#) (ondersteuning gemeenten)  
[Omgevingsloket](#) (vergunningcheck, regels en aanvraag vergunning)  
[Monumentenwacht Groningen](#) (periodiek onderhoud en inspectie)  
[Stichting Monument en Materiaal](#) (in- en verkoop van oude bouwmaterialen)  
[Stichting Erfgoed Arsenaal Drenthe](#) (in- en verkoop van oude bouwmaterialen)  
[Vereniging Groninger Monumenteigenaren](#) (belangenbehartiging voor eigenaren van gebouwd erfgoed in het aardbevingsgebied)  
[De Groene Menukaart](#) (tips voor verduurzaming)

### Verdere inspiratie

[Ruimte voor zon!](#) Tips voor een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen, Libau 2020  
[Ruimte voor hout!](#) Informatie en inspiratie voor dorpse houtbouw in de provincie Groningen, Libau 2022  
[Ruimte voor circulair bouwen](#), Libau 2023  
[Dorpen in Groningen](#), Ontdek je dorp en ontwikkel het samen verder, Libau 2019  
[Ruimte voor duurzaam erfgoed](#), Libau 2023  
[10 Uitgangspunten voor het omgaan met monumenten](#), Werkgroep monumentenpublicatie / Federatie welstand, 2008

### Bronnenlijst

Omgevingsverordening Provincie Groningen  
Diverse bestemmingsplannen erfgoed in Groningen en Drenthe

### Bronnenlijst beeldmateriaal

Pagina 18 (rechts onder):  
Tekeningen door Architectenburo Nienhuis.  
Pagina 24 (boven):  
Foto door P. Karstkarel.  
Pagina 25 (onder):  
Lautenbag Architectuur i.s.m. Ronald van der Zwaag.  
Foto's door Bas Gijsselhart  
Pagina 31:  
MINTarchitecten. Foto's door Harry Cock.  
Pagina's 4, 13, 21 en 39:  
Foto's door Ronnie Zeemering (Zeemering Media)

Libau heeft getracht alle rechthebbenden van het gebruikte beeldmateriaal te achterhalen en zo nodig om toestemming gevraagd voor opname in deze uitgave. Indien u desondanks rechthebbende bent van gebruikt beeldmateriaal wordt u verzocht contact op te nemen met Libau.



## Colofon

### Uitgave

Deze uitgave is een samenwerking van Steunpunt Cultureel Erfgoed Groningen en het Erfgoedloket Groningen dat wordt uitgevoerd door Libau. Het Steunpunt Cultureel Erfgoed maakt deel uit van Libau, dé kennisorganisatie voor kwaliteit van de leefomgeving en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe.

Oorspronkelijke uitgave: oktober 2021  
Herziene uitgave: november 2024

### Auteurs

Sandra Grabs en Sanne Tillema. Met medewerking van Bianca Bosma, Eefje van Duin, Arnoud Garrelts, Annemarie de Groot, Natasja van der Mei, Erwin Uringa, Herman Waterbolk, Tim Willems-Kruize.

### Tekstredactie

Annemarie Hommes

### Ontwerp en vormgeving

NEWR strategie & creatie

### Druk

Zalsman Groningen

‘Ruimte voor karakteristiek’ is onderdeel van een serie van publicaties waarin Libau handvatten en inspiratie biedt voor ruimtelijk opgaven en het behoud of versterken van cultureel erfgoed en de kwaliteit van de leefomgeving.

© Libau

November 2024

Hoge der A 5  
9712 AC Groningen

050 312 65 45

[steunpunt@libau.nl](mailto:steunpunt@libau.nl)

[info@libau.nl](mailto:info@libau.nl)

[www.libau.nl](http://www.libau.nl)





STEUNPUNT  
CULTUREEL  
ERFGOED  
GRONINGEN



ERFGOED  
LOKET  
GRONINGEN



LIBAU  
GRONINGEN & DRENTHE