

**Van:** LBW <loketbouwenenwonen@ groningen.nl>  
**Verzonden:** donderdag 23 mei 2024 11:35  
**Aan:** | Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen  
**Onderwerp:** contactformulier met kenmerk 2024.0706

**Categorieën:** Opgeslagen bij dossier

Geachte heer/ mevrouw,

Onlangs hebben wij een contactformulier van u ontvangen met verschillende vragen over de openbare executoriale verkoop van het registergoed gelegen aan de Nyensteinheerd 120 te Groningen. Bij deze onze reactie hierop vanuit het loket bouwen en wonen.

Nyensteinheerd 120 te Groningen heeft de enkelbestemming Wonen. Hier horen de volgende bestemmingplanregels bij:

## **Invouwen**

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

- **Invouwen**  
**Artikel 11 Wonen**  
Toelichting bekijken

- **Invouwen**

- **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
  1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:

1. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
  2. het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
  3. minimaal 24 m<sup>2</sup> van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m;
- c. bestaande legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
  - d. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  - e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
  - f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
  - g. additionele voorzieningen.

o **Invouwen**

**11.2 Bouwregels**

▪ **Invouwen**

**11.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup> per garagebox.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 3.5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- e. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4 meter.
- f. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' woningen of kamerverhuur te realiseren.

▪ **Invouwen**

**11.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.

- d. De goot- en/of bouwhoogte mag maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.

- **Invouwen**

- **11.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdegebouw;
  3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
  4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangebouwde bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied 12 m<sup>2</sup> en de maximale goothoogte 3,50 meter bedraagt;

2. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
  2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied 10 m<sup>2</sup> en de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;

3. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.
4. In afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met de volgende maximale afmetingen:
  1. voor het perceel Onnemaheerd 1 een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
  2. voor het perceel Beijumerweg 15 een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
  3. voor het perceel Beijumerweg 18 een bouwhoogte van maximaal 4 meter;

4. voor het perceel Beijumerweg 21 een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

- **Invouwen**

### **11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het **achtererfgebied** worden gebouwd, tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van carports aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van carports in het voorerfgebied 15 m<sup>2</sup> en de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;
  - b. De **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
  - c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
  - d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

Er zit geen aanduiding waarover wordt gesproken in artikel 11.1 op dit adres.

In ons bodemsysteem zijn geen actuele gegevens bekend over de bodemkwaliteit op dit adres. De resultaten van een speelveldje in de buurt waren geruststellend. Gelet op de bodemhistorie is er geen eventuele verdenking van bodemverontreiniging op het adres. Mocht u meer zekerheid willen, dan kan een verkennend bodemonderzoek meer duidelijkheid geven. Op dit adres is daarnaast geen aanschrijving in het kader van de woningwet geregistreerd. Er is ook geen sprake van voorkeursrecht.

Informatie over de opkoopbescherming en zelfbewoningplicht is te vinden op onze [site](#).

Hopende u hiermee van dienst te zijn geweest.

**Met vriendelijke groet,**

Cliëntadviseur | Loket Bouwen en Wonen | Vergunningverlening, Toezicht & handhaving (VTH)

**A** Maandag t/m vrijdag 08:00-16:30  
**T** 14 050  
**E** [loketbouwenenwonen@groningen.nl](mailto:loketbouwenenwonen@groningen.nl)  
**W** [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

**Harm Buitenplein 1, Groningen (Europapark)**

Het fysieke Loket Bouwen en Wonen is op [afspraak](#) geopend op:

Dinsdagochtend, woensdagmiddag, donderdag- en vrijdagochtend.

Voor inzage bouwdoos kunt u een virtuele afspraak maken:

<https://gemeente.groningen.nl/bouwdoos-of-bestemmingsplan-inzien>

Alles over [Bouwen en Wonen](#)

Postadres: Postbus 7081, 9701 JB Groningen

Telefoon 14 050

