

W E L S T A N D S N O T A



2010

1 INLEIDING 3

- 1.1 ALGEMEEN.....3
- 1.2 LEESWIJZER.....3

2 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID..... 4

- 2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN.....4
- 2.2 MEERSTAD4
- 2.3 BESTAAND RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID4

3 JURIDISCHE KADERS 8

- 3.1 WABO8
- 3.2 VASTSTELLING DOOR DE GEMEENTERAAD8
- 3.3 UITVOERING DOOR BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS9

4 WELSTANDSCOMMISSIE 10

- 4.1 DE WELSTANDSCOMMISSIE10
- 4.2 HET ADVISEREN VAN DE COMMISSIE.....10
- 4.3 JAARLIJKE VERANTWOORDING.....12

5 WELSTANDSCRITERIA 13

- 5.1 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA 13
- 5.2 TOELICHTING GEBIEDSGERICHTE CRITERIA . 15
- 5.3 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA 16
- 5.4 OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA 42
- 5.5 EXCESSENREGELING 52

BIJLAGE I BEGRIPPENLIJST 53

BIJLAGE II LIJST MONUMENTALE BOMEN 57

BIJLAGE III MONUMENTENLIJST 59

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren, met uitzondering van het taakgebied van de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GRM). De bevoegdheid voor het vaststellen van een welstandsnota voor het taakgebied van de GRM is per 1 april 2010 overgedragen aan de GRM. Zolang de GRM geen andere welstandsnota vaststelt geldt overigens de oude welstandsnota 2004 van de gemeente Slochteren. Deze nieuwe welstandsnota geldt overigens wel gewoon voor die delen van het Masterplan Meerstad die niet in het taakgebied van de GR vallen.

1.1.1 Welstand

Wat is nu welstand? Het begrip is letterlijk het “wel staan” van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 werden gemeenten verplicht om een welstandscommissie in het leven te roepen. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning gericht op het bouwen van een bouwwerk wordt dus getoetst aan “redelijke eisen van welstand”. Een uitzondering hierop zijn bouwwerken waarvoor in

de omgevingsvergunning is bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken.

1.1.2 Waarom een welstandsnota?

De betekenis van het begrip welstand was voorheen niet eenduidig; de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouw aanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek hadden betrekking op de “willekeur” bij de beoordeling van plannen en het feit dat de vergaderingen niet openbaar waren. Naar aanleiding van deze constateringen werd gepleit voor meer maatschappelijk draagvlak en meer politieke betrokkenheid bij het welstandstoezicht. Ook waren rechtszekerheid en een meer transparante manier van het toezicht op welstand gewenst. Deze wensen hebben ertoe geleid dat welstandseisen nog slechts mogen worden gesteld op basis van een document dat juridisch, procedureel en inhoudelijk voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de Woningwet. Dit document is de “Welstandsnota”.

De welstandsnota zal op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk maken voor aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage te

leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Slochteren. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente beschreven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de juridische kaders, waarna in hoofdstuk 4 de organisatie van de welstandscommissie wordt beschreven. Hoofdstuk 5 bevat welstandscriteria en vormen als zodanig het deel van de nota dat zal worden gebruikt voor het toetsen van bouwplannen. Op basis van deze hoofdstukken wordt door de welstandscommissie advies uitgebracht en wordt door het College van Burgemeester en Wethouders een oordeel gegeven over de welstand.

2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

2.1 Provinciaal Omgevingsplan

In het provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 heeft de provincie Groningen haar visie omschreven met betrekking tot de beleidsthema's milieu, verkeer, vervoer, water en ruimtelijke ordening. In deze integrale beleidsnota (ook wel POP3 genoemd) wordt het ruimtelijk provinciaal beleid omschreven waarbij expliciet is omschreven welke ontwikkelingen wel en welke niet worden toegestaan.

Binnen dit provinciaal beleid worden vijf ontwikkelopgaven genoemd. De regiovisie Groningen-Assen is hier één van. De gemeente Slochteren maakt onderdeel uit van deze regiovisie. De deelnemers aan deze regiovisie zijn de provincies Groningen en Drenthe en twaalf omliggende gemeenten uit deze twee provincies.

In hoofdzaak geldt een meer beschermende ruimtelijke beschouwingwijze, gestoeld op bestaande landschappelijke waarden en kwaliteiten.

2.2 Meerstad

In het westen van de gemeente vindt in het kader van de ontwikkeling van Meerstad een grootschalige gebiedstransformatie plaats. Landbouwgronden zullen worden omgevormd in een stedelijk en landschappelijk woonlandschap. Voor de ontwikkeling is een Masterplan opgesteld, dat op hoofdlijnen de voorgestane ontwikkeling en inrichtingskwaliteit weergeeft. Het Masterplangebied zal stap voor stap worden

ontwikkeld. Daartoe zijn en worden voor de te onderscheiden deelgebieden nog planologische maatregelen genomen, variërend van vrijstellingen en ontheffingen tot bestemmings- en uitwerkingsplannen. Van deelplan tot deelplan zal daarbij worden ingezoomd op de daar gewenste beeldkwaliteit. Behalve in de planologische maatregelen zal deze ook moeten landen in (aanvullingen op) de Welstandsnota. Het gebied verandert immers van karakter, waardoor de nu tot dusver geldende welstandscriteria aan betekenis inboeten.

Daarbij wordt opgemerkt dat voor een groot deel van het Masterplangebied de verlening van de omgevingsvergunning en het welstandstoezicht is overgedragen aan de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad. Voor die gebieden waarvoor dat niet het geval is, blijft de gemeente Slochteren bevoegd gezag. Bij het opstellen van welstandsnota's en aanvullingen zullen beide partijen zich rekenschap moeten geven van de innige verwevenheid van het GR-gebied en het niet GR-gebied. In dit stuk is daarmee zoveel als mogelijk rekening gehouden, maar het is niet uit te sluiten dat bij de verdere ontwikkeling van de verschillende deelgebieden aanpassing van de Welstandsnota wenselijk of noodzakelijk blijkt.

2.3 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De gemeenteraad stuurt op het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit door middel van het welstandsbeleid in combinatie met de ruimtelijke ordeningsinstrumenten en het beleid ten aanzien van de openbare ruimte en het landschap.

2.3.1 Structuurvisie, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen

2.3.1.1 Structuurvisie

In een structuurvisie kan de gemeenteraad, binnen de rijks- en provinciale kaders, bepalen hoe de gemeente zich ontwikkelt. In structuurvisies worden gebiedsgerichte keuzes gemaakt over nieuwe woningbouwlocaties, over bedrijventerreinen, maar ook over herstructureringsprojecten, behoud van grootschalige openheid, te handhaven landschapselementen en de gewenste identiteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving. De meeste structuurvisies vormen integraal beleid waarin vele beleidsvelden zijn verweven, waaronder het welstands- en beeldkwaliteitsbeleid. Structuurvisies bieden geen directe ontwikkelingsmogelijkheid, maar vormen een kader voor planmatige ontwikkeling, waaronder uitwerking van het beleid in bestemmingsplannen. Daarnaast bieden structuurvisies een toetskader voor beslissingen op incidentele verzoeken.

2.3.1.2 Bestemmingsplannen

Door het ruimtelijk beleid op te nemen in bestemmingsplannen wordt het beleid voor iedereen wettelijk verbindend. In tegenstelling tot structuurvisies is in het bestemmingsplan bepaald wat concreet wel en niet is toegestaan voor elke m² grond binnen het betreffende plangebied. De mogelijkheden en beperkingen worden geborgd door bestemmingen van toepassing te verklaren op een verbeeldingskaart, waarbij in de regels is weergegeven wat binnen die bestemmingen is toegestaan. Daarbij kan expliciet worden ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt in de toelichting weergegeven welke uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd. In dat kader zijn de volgende aspecten voorbeelden in het bestemmingsplan die de uitstraling van een gebied bepalen: bestemming van rooilijnen, bepalen van de toegestane bouwmassa, concentratie van bebouwing en het bebouwingvrij houden van gronden. De Slochter bestemmingsplannen die na vaststelling van de welstandsnota worden opgesteld beogen meer flexibiliteit te bieden voor met name woonbebouwing, waarbij tegelijk de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd of versterkt wordt.

2.3.1.3 Relatie bestemmingsplan-welstand

Zoals hiervoor genoemd wordt in de bestemmingsplannen die vanaf 2010 worden vastgesteld gemiddeld meer ruimte geboden voor bebouwing dan voorheen, met name op woonpercelen. Als deze mogelijk grotere bouwmassa niet juist wordt vormgegeven kan deze toename leiden tot verstoring van het gewenste ruimtelijk beeld. Een slecht vormgegeven groot gebouw komt meer storend over dan een kleiner bouwmassa van gelijke kwaliteit.

Door de welstandscriteria af te stemmen op de verruimde bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe bestemmingsplannen, wordt ruimte geboden waar het kan. Zo zorgen de welstandscriteria voor een goede detaillering, oriëntatie en onderlinge ordening van gebouwen op een bouwperceel.

Bij het toekennen van bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zal in het algemeen rekening zijn gehouden met de effecten op de omgeving. Dit wordt bereikt door bouwregels toe te spitsen op de situatie ter plaatse. Vervolgens kan in het welstandsadvies worden ingegaan op de plaats, vorm, geleding en detaillering van de gebouwen en bouwwerken.

Vanuit het bestemmingsplan zal in geval van het toepassen van binnenplanse ontheffingen advies worden gevraagd aan de welstandscommissie.

Als de vrijheid op zich geen doel van de bestemmingsregel is geweest, is het aanvaardbaar deze bij welstandstoetsing nader in te vullen. Dit kan alleen aan de orde zijn als daartoe voldoende rechtvaardiging bestaat in de vorm van (dreigend) ernstig beeldbederf. Een voorbeeld hiervan is: als het bestemmingsplan een vrij globale bebouwingsregeling kent, ten behoeve van flexibiliteit of overwegingen om de verbeelding efficiënter tot stand te laten komen, kan welstand aanvullend werken ten aanzien van de situering van gebouwen.

2.3.1.4 Beeldkwaliteitsplannen

Voor bepaalde gebieden in de gemeente zijn beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Doorgaans gaat het daarbij om nieuwbouwwijken waarvoor een bepaalde specifieke uitstraling of kwaliteit wenselijk is geacht of grootschalige inbreidingsplannen.

Het beeldkwaliteitsplan kan een meervoudige functie hebben.

1. Toetsingskader in die gevallen waarbij de verkoop van een bouwkaavel afhankelijk is gesteld van het bouwplan.
2. Leidraad bij de inrichting van de openbare ruimte.
3. Toetsingskader bij de reguliere welstandsbeoordeling.
4. Toetsingscriterium bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

In het kader van de welstandstoetsing kan een beeldkwaliteitsplan worden gezien als een set bijzondere gebiedsgerichte criteria voor een bepaald deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor dat gebied extra criteria. Als het beeldkwaliteitsplan strijdt met de voor dat gebied geldende algemene gebiedsgerichte criteria uit deze welstandsnota, gaat het beeldkwaliteitsplan als nadere verbijzondering voor.

Op dit moment zijn de volgende beeldkwaliteitsplannen opgesteld:

- Schatterswold Schildwolde
- IJsbaanlocatie (Lageland)
- Harkstede Borgmeren fase 2 en 3 (beeldkwaliteitshoofdstuk uit het voorontwerp bestemmingsplan).

Deze beeldkwaliteitsplannen worden bij de vaststelling van deze welstandsnota geacht daarin te zijn opgenomen als deelgebiedspecifieke gebiedsgerichte criteria.

In toekomstige situaties kunnen nieuwe welstandscriteria worden vastgesteld in beeldkwaliteitsplannen die een aanvulling vormen op de welstandsnota. Na afronding van de ontwikkelingsfase kunnen voor deze gebieden reguliere welstandscriteria worden opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied.

2.3.2 Monumentale bomen

Levende monumenten: oude bomen die getuigen van kracht en de schoonheid van de natuur. Er zijn van die bomen waar je alleen maar met stil ontzag naar kunt kijken. Bomen die al een eeuw of zelfs langer leven. De monumentale bomen zijn van onschatbare waarde. Ze maken deel uit van de cultuurhistorie van Slochteren en maken ons landschap herkenbaar: het imago van Slochteren. Naarmate ze ouder worden gaan ze meer en meer behoren tot het Slochter erfgoed.

Vaak zijn de gebouwen (oude woningen, boerderijen, kerken, pastorieën e.d.) cultuurhistorisch onlosmakelijk verbonden met de aanwezigheid van waardevolle houtopstanden. Bij welstandstoetsing moeten de monumentale bomen meegenomen worden als deel van de omgeving waaraan het bouwwerk moet refereren.



Bovenstaande linden bijvoorbeeld vormden een zeer waardevolle eenheid met de woning (boerderij).



Dezelfde locatie. De boerderij is afgebroken en vervangen door een nieuwe woning. Hoewel drie van de bomen zijn gespaard is er geen sprake meer van bovengenoemde eenheid, de relatie tussen woning en bomen.

Adressen en omschrijvingen van alle monumentale bomen zijn in bijlage 2 van deze nota vermeld.

2.3.3 *Beleid openbare ruimte en landschap*

Oogmerk van welstand is onder meer het laten passen van een bouwwerk in zijn omgeving. Deze omgeving betreft echter niet alleen de gebouwde omgeving, maar ook de ongebouwde omgeving. We spreken dan bijvoorbeeld over inpassing in het landschap, relatie tot (elementen van) de openbare ruimte, maar ook over erf- en terreininrichting en elementen daarvan, als bijvoorbeeld waardevolle bomen.

2.3.3.1 *Beleid openbare ruimte en landschap*

Het beleid ten aanzien van de openbare ruimte is verwoord in de 'Landschaps- en groenvisie 2000'. Dit beleid zal in 2011 worden herzien.

Deze gecombineerde visie voor landschap en groen benadrukt de sterke relatie tussen het buitengebied en de dorpen en vormt een kader voor de ontwikkeling en het in stand houden van de landschappelijke en groene elementen in de gemeente Slochteren. Ook in de diverse gemeentelijke bestemmingsplannen zijn eisen ten aanzien van het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte en het landschap vastgelegd. De provincie heeft met betrekking tot de openbare ruimte en het landschap het 'Provinciaal Omgevingsplan' (POP3) vastgesteld.

Het beheer van de openbare ruimte geschiedt hoofdzakelijk door de gemeentelijke diensten. Andere beheerders zijn het Rijk, provincie Groningen, Waterschap en Staatsbosbeheer. Van de particuliere beheerders is de landbouw de grootste beheerder van het buitengebied. Enkele specifieke beheerders zijn de Gerrit van Houten Stichting, de Stichting Landgoed Fraaylemaborg en de Stichting het Groninger Landschap.

Bomen nemen in het landschaps- en dorpsbeeld van Slochteren een belangrijke plaats in, en leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit en de leefbaarheid van de openbare ruimte. Ook het belang en de functie van bomen voor de gemeente is neergezet in deze landschaps- en Groenvisie. Hierbij is de visie een randvoorwaarde voor de ruimtelijke ordening. Een nadere uitwerking van het boombeleid is verwoord in de 'Uitvoeringsnotitie Gemeentelijk Bomenbeleid'. Boommonumenten genieten extra bescherming middels het 'Register Monumentale Bomen in Slochteren'.



3 Juridische kaders

3.1 Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf deze datum worden er dan ook geen aanvragen om bouwvergunning meer verleend en/of aangevraagd, maar spreken we van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit. Deze activiteit kan (onder andere) gericht zijn op het bouwen van een bouwwerk.

De Wabo kent geen onderscheid meer tussen reguliere en lichte vergunningen. Reden hiervoor is dat een groot deel van de voorheen licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken onder de Wabo vergunningvrij zijn geworden. Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) is dan ook komen te vervallen, wat tevens inhoudt dat er geen sprake meer is van de zogeheten loketcriteria.

Ingevolge de Wabo is de Woningwet op onderdelen gewijzigd. De aspecten met betrekking tot welstand zijn niet naar de Wabo overgeheveld maar staan nog steeds beschreven in de artikelen 12, 12a, 12b en 12c van de Woningwet

Ingevolge artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast.

De welstandsnota moet voorzien zijn van beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die worden toegepast bij de beoordeling:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand
- of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Vóór de vaststelling van de welstandsnota dient gelegenheid te worden geboden tot inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening.

Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning gericht op het bouwen van een bouwwerk wordt getoetst aan “redelijke eisen van welstand”. Een uitzondering hierop zijn bouwwerken waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden. Dit geldt niet voor seizoensgebonden bouwwerken die derhalve wel aan welstand worden getoetst.

3.2 Vaststelling door de gemeenteraad

De gemeentelijke welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf het moment van vaststelling zal de welstandsbeoordeling van nieuwe bouwplannen gebaseerd zijn op de criteria in de welstandsnota. Na de vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan door de gemeenteraad worden geëvalueerd. Jaarlijks brengen burgemeester en wethouders hiertoe een verslag uit over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

3.3 Uitvoering door burgemeester en wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning ligt in de Wabo bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie daarbij een belangrijke rol.

Bij elke aanvraag om een omgevingsvergunning, die gericht is op het bouwen van een bouwwerk dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie. Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies:

1. op inhoudelijke gronden omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of niet de juiste criteria heeft toegepast, of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In deze gevallen legt zij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een second-opinion aan de speciale beroepscommissie van Libau of een andere welstandscommissie voor.

2. op advies van de welstandcommissie (hardheidsclausule). Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en

ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

3. Tot slot geeft artikel 2.10 van de Wabo burgemeester en wethouders de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand indien zij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin toch verleend moet worden. Hierbij kan worden gedacht aan zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Afwijkingen van het welstandsadvies worden in de beslissing in de omgevingsvergunning gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

4 Welstandscommissie

De organisatie van de welstandscommissie is vastgelegd in hoofdstuk 9 van de gemeentelijke bouwverordening. Hieronder wordt in het kort de organisatie van de welstandscommissie beschreven.

4.1 De welstandscommissie

De belangrijkste wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van advies aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk - waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend - voldoet aan redelijke eisen van welstand. Als tweede wettelijke taak dient jaarlijks een verslag opgesteld te worden van de werkzaamheden van de commissie als bedoeld in art 12b lid 3 van de Woningwet. De commissie kan daarbij onder meer aanbevelingen doen ter bijstelling van de welstandsnota ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.1.1 Aanwijzing van de commissie

De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan B en W advies uitbrengt inzake de welstand conform de Wabo en de Woningwet. De gemeente Slochteren heeft de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aangewezen als de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de welstandscommissie van de gemeente functioneert.

4.1.2 Taken welstandscommissie

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet-wettelijk verplichte taken. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijke welstandsbeleid zoals dit is vastgelegd in de voorliggende gemeentelijke welstandsnota.

4.1.2.1 Wettelijke taken

- De welstandscommissie adviseert B. en W. over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo.
- De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden.

4.1.2.2 Niet-wettelijke taken

- Op verzoek van de gemeente adviseren over excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen overduidelijk zijn.
- Het onder regie van de gemeente voeren van (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
- Het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Gevraagd en ongevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Stimuleren van en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid.

- Het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en de betrokken ambtelijke afdelingen.
- Het bevorderen van de openbaarheid en het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit.

4.1.2.2.1 Monumentenzorg

De uitgebreide welstandscommissie adviseert B & W tevens over monumentenaspecten op basis van de Wabo, de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

4.2 Het adviseren van de commissie

4.2.1 Vooroverleg

- Voorafgaand aan de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning kan vooroverleg plaatsvinden met de welstandscommissie of een door haar gemandateerd lid over de interpretatie van de welstandscriteria met betrekking tot het bouwinitiatief.
- Het vooroverleg hoeft niet in de openbare vergadering plaats te vinden.
- Van het vooroverleg wordt een schriftelijk verslag dan wel een advies opgesteld dat in het betreffende dossier wordt opgenomen.
- De commissie draagt zorg voor een consistente beoordeling in de verschillende fasen van de planontwikkeling.

4.2.2 Werkwijze

4.2.2.1 De Rayonarchitect

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tenminste eens per veertien dagen. Hij neemt met de vertegenwoordiger van backoffice Bouwen Wonen en Bedrijven de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de positieve plannen waarvoor hij gemandateerd is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen, eventueel door middel van overleg met initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten, gehouden op een vast tijdstip en op een vaste plaats, kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk. Het rayonbezoek fungeert tevens als spreekuur.

Indien over een bouwplan niet positief geadviseerd kan worden en ook na oriëntatie op de (bouw)locatie niet tot een positief advies kan worden besloten of wanneer de afhandeling van de aanvraag buiten zijn mandaat valt, neemt de rayonarchitect het bouwplan mee ter behandeling in de commissie. Het is mogelijk dat de rayonarchitect de betreffende locatie bezoekt voor nadere informatie.

4.2.2.2 De kleine commissie

De kleine commissie vergadert in principe eens per twee weken. De kleine commissie bestaat uit tenminste twee rayonarchitecten van Libau.

De kleine commissie heeft als taak om:

- Adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van

eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;

- Adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van de gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- Vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- Adviesaanvragen te selecteren die aan de "grote" welstandscmissie van extern deskundigen worden voorgelegd;
- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;

4.2.2.3 De grote commissie

De grote commissie van extern deskundigen vergadert in de regel eens per veertien dagen, zoveel mogelijk gekoppeld aan de week waarin de gemeenten worden bezocht.

4.2.3 Openbaar vergaderen

4.2.3.1 Openbaarheid

De behandeling van bouwplannen door de commissie dan wel door haar gemandateerde leden is openbaar tenzij de gemeente op grond van het in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur gronden aanwezig acht om de behandeling besloten te doen plaatsvinden.

4.2.3.2 Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeentelijke gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het huis-aan-huis blad van de gemeente Slochteren, " 't Bokkeblad". Libau bericht zo spoedig mogelijk, uiterlijk de eerste dag van de week die volgt op het reguliere rayonbezoek, aan de gemeente welke plannen wanneer en waar en op welke wijze worden behandeld. De plannen worden in principe behandeld in Pakhuis Libau te Groningen door de

zogenaamde grote- of kleine commissie. Deze informatie is tevens terug te vinden op de Website van Libau (www.libau.nl).

4.2.3.3 Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten. De voorzitter bepaalt de duur van de spreektijd, die in principe beperkt is. De commissieleden krijgen de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de sprekers. Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en begint de beraadslaging van de commissie waarna het advies wordt geformuleerd.

4.2.3.4 *Rooster en publicatie*

Libau hanteert in principe een veertiendaagse cyclus waarbij in de eerste week alle gemeenten bezocht worden en in de tweede week de plannen worden afgehandeld. Indien de gemeente na bezoek van de rayonarchitect aan het gemeentehuis de in de respectievelijke commissies te behandelen plannen bekend maakt, kan de planafhandeling in de eerste cyclus van veertien dagen plaatsvinden. Indien een en ander in geëigende media wordt aangekondigd, vindt afhandeling aan het eind van de tweede veertiendaagse cyclus plaats.

4.2.4 *Het welstandsadvies*

4.2.4.1 *Uitkomst en advies*

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

1. Voldoet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; er kunnen vrijblijvende suggesties worden gedaan die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

2. Voldoet mits

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de geformuleerde bezwaren worden ondervangen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassing nog wil beoordelen of dat deze door de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven kan worden afgedaan.

3. Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

4. Aanhouden

De commissie kan het advies aanhouden wanneer zij meer informatie of toelichting noodzakelijk acht om tot een adequate beoordeling te kunnen komen. Een en ander in overleg met de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven in verband met de beschikbare termijnen.

De planindieners kunnen te allen tijde verzoeken om een toelichting op het advies. In eerste instantie is het gemeentelijk spreekuur tijdens het rayonbezoek daartoe de meest aangewezen plaats. Wanneer dit naar het oordeel van de initiatiefnemers niet volstaat kan men uiteraard ook bij de commissie terecht.

4.3 *Jaarlijkse verantwoording*

4.3.1 *De commissie*

De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin tenminste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota; de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen; de aard van de beoordeelde plannen; de bijzondere projecten.

De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeeld in het

algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

4.3.2 *B & W*

B & W leggen middels de reguliere planning & control cyclus jaarlijks verantwoording aan de raad af over:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van artikel 12 eerste lid van de woningwet zijn overgegaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

5 Welstandscriteria

5.1 Algemene welstandscriteria

5.1.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden besproken, richten zich op de zeggingskracht van het architectonisch ontwerp en het vakmanschap van de architect en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

Deze welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die gebiedsgerichte en objectgerichte uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties echter, wanneer deze ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan zich voordoen als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet of kwaliteit toevoegt aan zijn omgeving.

De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan

worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is

immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook kunnen de algemene criteria gebruikt worden als een bouwplan weliswaar voldoet aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

5.1.2 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandtoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en van de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

5.1.3 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet alleen in zijn eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke context of in relatie tot bijvoorbeeld monumentale bomen (plaats op het terrein en erf).

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van zijn omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

5.1.4 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze ongeïnspireerd worden gebruikt of worden verhaspeld, wordt een tekst verwarrend of saai.

Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht.

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

5.1.5 *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw of bouwwerk mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld.

Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare matreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan.

Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

5.1.6 *Schaal en maatverhoudingen*

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen onderverdeeld zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak.

Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

5.1.7 *Materiaal, textuur, kleur en licht*

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding wordt een bouwwerk zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp, daarin geen ondersteunende functie hebben en slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5.2 Toelichting Gebiedsgerichte criteria

5.2.1 Gebiedsindeling

Een doeltreffend welstandsbeleid is alleen mogelijk met een gebiedsgerichte benadering. Daarvoor is een adequate gebiedsindeling noodzakelijk. Uitgangspunt voor de gebiedsindeling is dat vergelijkbare gebieden op verschillende plaatsen in de gemeente zoveel mogelijk onder één noemer worden gebracht, waarbij is gestreefd naar een beperkt aantal deelgebieden.

Een belangrijk handvat bij de gebiedsindeling is een typering van de landschappelijke kenmerken, met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee samenhangende bebouwingsconcentraties. Het landschap en de structuur van de gemeente Slochteren kenmerken zich vooral door de ligging van het zwaartepunt van de dorpsbebouwing in een lang bebouwingslint op de glaciale zandrug, lopend door een relatief open landelijk gebied. Daarmee zijn het lint en het buitengebied als deelgebieden reeds te onderscheiden. Tot het lint zijn overigens ook gerekend de op het lint aantakende laantjes, waarvan de bebouwing is georiënteerd op het bebouwingslint, zoals bijvoorbeeld de Muggenbeeklanen en de Stichtingslaan.

De latere lintvormige verbindingssstructuren met vooral arbeiderswoningen, zoals Rengerslaan, Hamweg en Kniipslaan, zijn vanwege hun afwijkende en specifieke bebouwingskarakter ingedeeld in een eigen gebiedscategorie.

De komvormige dorpsuitbreidingen van na de tweede wereldoorlog zijn eveneens ondergebracht in aparte deelgebieden. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de leeftijd van de bebouwing, omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen.

Ook het beschermd dorpsgezicht “Fraeylema” is om voor de hand liggende redenen ondergebracht in een eigen deelgebied.

In het buitengebied liggen vlekvormige nederzettingen met verspreide bebouwing, maar ook lintvormige bebouwingsstructuren met een meer landelijk en opener karakter dan het hoofdlint. Beide zijn vanwege hun specifieke eigenschappen ondergebracht in een eigen gebiedscategorie. Tot slot zijn een aantal gebieden gedefinieerd met een zodanig afwijkend of omgevingsongebonden bebouwingskarakter dat een eigen gebiedscategorie gerechtvaardigd was. Dit zijn de bedrijventerreinen en de recreatieve objecten.

5.2.2 Totstandkoming gebiedsbeleid en gebiedsgerichte welstandscriteria

De specifieke kenmerken van de bebouwing in de onderscheiden deelgebieden zijn bij het opstellen van de Welstandsnota in 2004 reeds geïnventariseerd en in 2010 geactualiseerd. Per deelgebied is een beschrijving van de meest kenmerkende gebieds- en bebouwingseigenschappen. Deze zijn, voorzien van een waardering, opgenomen in de beschrijvingen per gebied in paragraaf 5.3. Aan de hand van de inventarisatie en de waardering zijn per gebied en per deelaspect de beleidsintenties benoemd. Hierbij zijn de volgende beleidsregimes onderscheiden.

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel als

mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkelingen.

Respecteren – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Incidenteel wijzigen – hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.

Planmatig wijzigen – ook dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de gekozen dorpsoverschrijdende gebiedsindeling zijn er geen gebieden die geheel voor planmatige wijziging in aanmerking komen.

Bij de transformatie van een gebiedsonderdeel – b.v. voor de aanleg van een nieuwe woonwijk – worden tegelijk met het maken van een stedenbouwkundig plan nieuwe gebiedscriteria geformuleerd als aanvulling op de welstandsnota.

Tevens is bij de beschrijving van de welstandscriteria per deelgebied in paragraaf 5.3 een samenvatting van de beleidsintenties opgenomen.

Als laatste stap zijn op basis van de beschrijving en de beleidskeuzes de welstandscriteria opgesteld. Deze vormen het concrete toetsingskader en zijn opgenomen aan het slot van de gebiedsbeschrijvingen in paragraaf 5.3.

5.3 Gebiedsgerichte welstandscriteria

beschrijvingen per gebied

De gebiedsgerichte welstandscriteria voor de verschillende deelgebieden zijn in de volgende volgorde beschreven.

1. Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
2. Hoofdlint met dwarsstructuren
3. Compact lint
4. Landelijk open lintstructuur met weidse gezichten
5. Kleine nederzetting
6. Buitengebied
7. Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
8. Uitbreidingswijken jaren 70 tot heden
9. Villawijk
10. Bedrijventerreinen
11. Dagrecreatieterreinen
12. Verblijfsrecreatieterreinen

Bovenstaande gebieden zijn weergegeven op de Welstandskaart, welke onderdeel uitmaakt van deze welstandsnota.

1 Beschermd dorpsgezicht Fraeylema

Analyse gebied

Algemeen

Het gebied Fraeylema ligt in het dorp Slochteren, op een zandrug in het laagveengebied. De zandrug loopt van Siddeburen via Schildwolde naar Slochteren en kent laan- en bosbeplantingen. Deze vormen in Slochteren samen met het gebied ter weerszijden van de Hoofdweg het “groene hart” van Slochteren. De hier door de eeuwen gegroeide samenhang is cultuurhistorisch van bijzonder belang.

De bebouwing binnen het gebied Fraeylema kent een groot aantal rijksmonumenten en kan worden onderscheiden in boerderijen, woonhuizen en de bijzondere gebouwen. De woonhuizen en bijzondere gebouwen staan door het hele gebied, de boerderijen staan aan het Padje en aan de Boslaan.



De Fraeylemaborg is door zijn situering en door zijn aard prominent aanwezig. Voor het aanzicht

van de borg zijn de twee open kavels ten zuiden van het borgterrein van groot belang. De borg is, evenals de twee schathuizen, een beschermd monument



De Geertsemaheerd is een monumentale boerderij aan het Padje, omgeven door een gracht.



Het voormalige gemeentehuis staat in een bocht van de Hoofdweg. Het representatieve karakter is nog duidelijk leesbaar.



Het Hooge Huis op de hoek van Hoofdweg en het Padje is een breed gebouw in 2 hoge verdiepingen met kap.



De voormalige notariswoning, fraai gelegen tegenover de Slochterhaven, is een bijzonder element, niet alleen door zijn architectuur, maar ook door de tuin, met een grote vijver en fraaie bomen.

Ruimte

Karakteristiek voor Slochteren is de Hoofdweg met hierlangs op verschillende afstanden bebouwing, begeleid door opgaand geboomte. Deze begeleidende boombeplanting is bepalend voor het beeld, in samenhang met de groenstructuur gevormd vanuit de Fraeylemaborg. Het “groene hart” van Slochteren wordt aldus gekenmerkt door:

- de laanbeplanting langs de Hoofdweg;
- hier op aansluitend de met bomen beplante oprijlaan naar de Fraeylemaborg, voor de eerste gracht aan beide zijden verruimend tot bosclementen die zich aan weerszijden van de borg en naar achteren voortzetten in een parkachtig bos; de tuin van de Fraeylemaborg kent een as volgens de Hollandse barokstijl uit de 17^e eeuw;
- evenwijdig aan dit park de door een laanbeplanting bepaalde Noordbroeksterweg;
- in het verlengde van de oprijlaan (en vroeger onderdeel van de oprijlaan) het zogenaamde Overbos: de boombeplanting langs de Boslaan, ten noordwesten van de provinciale weg geflankeerd door boomsingels begrensde weilanden;
- de diverse boombeplantingen langs het Padje, de Zuiderweg, de Noorderweg en de beplantingen rond onder andere het gemeentehuis, het Hooge huis en de notariswoning.

Plaatsing

De boerderijen aan het Padje, de Boslaan en de Noordbroeksterweg volgen de van oorsprong opstreckende kavelstructuur en staan in de lengterichting op de kavel. De overige bebouwing is op de weg gericht.

De grote boerderijen staan vrij en hebben nog steeds een relatie met het buitengebied. De woonbebouwing daarentegen staat hoofdzakelijk redelijk dicht op elkaar.



Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De gebouwen die individueel van bijzonder belang zijn, zijn aangewezen als beschermd monument. Voor de overige gebouwen is niet alleen het exacte uiterlijk en de bestaande afmetingen van belang, maar tevens de situering ten opzichte van elkaar. Voor het behoud van het beeld van de 19^e eeuwse straatwand is een nauwkeurige plaatsbepaling van de gebouwen noodzakelijk, met name bij de aanwezige woningen.

Waardering

Het gebied Fraeylema wordt zeer hoog gewaardeerd vanwege het cultuurhistorisch karakter.



Beleidsintenties

Het beleid is uitsluitend gericht op het handhaven van de aanwezige karakteristieken. Woningen en andere gebouwen dienen in het karakteristieke beeld van de omliggende bebouwing te worden opgericht. Het vloeiend verloop van goot- en noklijnen dat in de 19^e eeuw is ontstaan moet worden gehandhaafd, wat overigens niet betekent dat goot- en noklijnen exact moeten worden vastgelegd. In het beschermd dorpsgezicht mag niet vergunningvrij worden gebouwd.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Hoofdrichting bebouwing gericht op het lint.
- Hoofdrichting volgt verkavelingspatroon.
- Plaatsing in rooilijn.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Woningen staan voor op het erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen achter de woning.

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Eén tot twee bouwlagen met kap.
- Diverse traditionele kapvormen met minimaal twee dakvlakken (40 tot 60 graden).

Aanzichten

- Representatieve gevel gericht naar weg.
- Representatieve gevel gericht naar openbaar gebied.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Verticale gevelcompositie.
- Wisselende bouwstijlen.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.
- Bijgebouwen in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode Groninger steen.
- Gebakken dakpannen zwart/grijs (geen hoogglans daken).
- Gedekte kleurstelling.
- Kleurstelling sluit aan bij gevelarchitectuur.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.
- Woningen en andere gebouwen dienen in het karakteristieke beeld van de omliggende bebouwing te worden opgericht.

2 Hoofdlint met dwarsstructuren

Analyse gebied

Algemeen

Het bebouwingslint op de pleistocene zandrug is de oorspronkelijke bewoningsas. Het lint verbindt de dorpen Harkstede, Scharmer, Kolham, Froombosch, Slochteren, Schildwolde, Hellum en Siddeburen.

Het lint kenmerkt zich door een één- of tweezijdige boombeplanting langs de weg, met daarachter woningen en/of boerderijen aan beide zijden van de weg. De boombeplanting langs de weg vormt een vrijwel overal aanwezige laanstructuur. Hier en daar bestaan doorzichten naar het achterliggende open landschap. Verder kenmerkt het lint zich door de aanwezigheid van zijlaantjes die op het lint zijn georiënteerd en daarmee een onlosmakelijk geheel vormen.



Ruimte

Het lint kenmerkt zich door de laanbeplanting met verdichtingen verspreid over het lint, bestaande uit bosjes, bossingels en solitaire bomen en boomgroepen op erven. De relatie tussen de bebouwing en het landschap uit zich in het contrast tussen de beslotenheid van het lint en de weidsheid van het achterliggende landschap.

Plaatsing

De gebouwen staan enigszins verspringend en veelal schuin geplaatst ten opzichte van de weg. Dit hangt samen met het verkavelingstructuur die door het lint schuin wordt doorsneden. Het lint verdicht zich in de dorpen.



Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de veelal gevarieerde maatvoering en typologie van de bebouwing, waaronder o.a. boerderijen, arbeiderswoningen en herenbehuizingen. De bebouwing heeft overwegend één bouwlaag met diverse kapvormen.

Waardering

Het gebied wordt als geheel bijzonder hoog gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten. De bebouwing wordt eveneens hoog gewaardeerd vanwege de afwisseling, de bouwkundige kwaliteiten, de detaillering alsmede de redelijke staat van onderhoud.



Beleidsintenties

Hier geldt hier een beleid van handhaven en respecteren van bestaande karakteristieken in de bebouwing en van de samenhang van deze met het landschap en de begroeiing. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw is het bouwen in samenhang met de bestaande bebouwing en omliggende omgeving.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving. Wijzigingen binnen een blok of serie moeten worden afgestemd.

Plaatsing

- Vrijstaande bebouwing.
- Hoofdrichting bebouwing gericht op het lint, danwel zoals bestaand.
- Hoofdrichting volgt verkavelingspatroon.
- Voorgevels verspringend binnen beperkte bandbreedte.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Woningen staan voor op het erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen achter de woning.

Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met kap.
- Diverse kapvormen (40 tot 60 graden).
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel gericht naar de weg.
- Representatieve gevel gericht naar openbaar gebied.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Verticale gevelcompositie.
- Wisselende bouwstijlen.

- Bouwen volgens regionale karakteristiek.
- Bijgebouwen in principe in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur.
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd.
- Daken in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

3 Compact lint

Analyse gebied

Algemeen

Het compact verdichte lint vindt zijn oorsprong in de van oudsher doorgaande ontsluitingspaden van Kolham en langs de Langewijk. Deze ontsluitingspaden zijn ontstaan op de in de 16^e eeuw door het klooster aangelegde veendijken. Deze dijken lagen hoger dan het achterland, waardoor een pad ontstond over de dijk. Na de veenontginning, waarbij het gebied werd drooggelegd en de Langewijk werd gegraven, werd het mogelijk huizen te bouwen langs deze paden. Door de bouw van woningen aan deze paden ontstond een relatief dichtbebouwd lint, zoals dat nog aanwezig is aan de Knijpslaan en Rengerslaan.



Ruimte

Kenmerkend voor het compact lint is dat er geen hoofdbebouwing achter de woningen staat en dat er een relatie is tussen het lint en het achterliggende gebied.

Plaatsing

De woningen staan haaks op de weg, met de voorzijde richting de straat. Er is een duidelijke rooilijn te herkennen, op enige afstand van de weg. De woningen staan (vrij) dicht op elkaar, met op enkele plaatsen doorzichten naar het achterliggende gebied.



Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Aan het lint staan voornamelijk kleine arbeiderswoningen, eenvoudig van vormgeving, zonder enige versiering. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap.

Waardering

Het compact verdicht lint wordt over het algemeen positief gewaardeerd.



Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van de bestaande situatie. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouwplannen is het bouwen in de stijl of in harmonie met de bestaande bebouwing of omliggende omgeving.

Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving. Wijzigingen binnen een blok of serie moeten worden afgestemd.

Plaatsing

- Vrijstaande bebouwing.
- Hoofdrichting bebouwing gericht op het lint.
- Hoofdrichting haaks op de weg.
- Plaatsing in rooilijn.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Woningen staan voor op het erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen achter de woning.

Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met kap.
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Enkelvoudige hoofdvorm, zijbeuk toegestaan.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Representatieve gevel gericht naar openbaar gebied.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Verticale gevelcompositie.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.
- Bijgebouwen in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur.
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd.
- Daken in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

4 Landelijk open lintstructuur met weidse gezichten

Analyse gebied

Algemeen

Deze landelijke open lintstructuren met weidse gezichten zijn gelegen in het buitengebied. Deze lintstructuren bestaan uit doorgaande wegen, met daaraan arbeiderswoningen en agrarische bebouwing. De bebouwing is gesitueerd op ruime kavels, die verweven zijn in het buitengebied. Ook dit lint kent verdichtingen in de bebouwing. Door de ruime opzet en weidse doorzichten naar het achterland ontstaat een landelijk beeld, waardoor de individuele bebouwing nog meer geaccentueerd wordt.



Ruimte

Naast de ruime kavels bepaalt het veelal niet aaneensluitend zijn van de bouwvlakken het ruimtelijke beeld. Op de tussen de kavels gelegen landbouwgronden worden weinig bomen en ander groen aangetroffen. Het groen blijft dan ook beperkt tot erfbeplanting op de ruime kavels en de wegbeplanting langs de wegen.

Plaatsing

De bebouwing is op een onderling vergelijkbare positie geplaatst, veelal haaks of schuin, op geringe tot ruime afstand van de weg. Kenmerkend voor de bebouwing is dat de woningen voor op het erf zijn geplaatst en de bijgebouwen daarachter. Door de omvang en het open karakter van het landschap zijn de bijgebouwen vaak duidelijk aanwezig.



Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Door het verschil in grootte tussen de arbeiderswoningen en agrarische bebouwing is er geen eenduidige omvang, wel zijn er duidelijke overeenkomsten in vorm. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap en is veelal enkelvoudig van vorm.

Waardering

Er is waardering voor de ruimtelijke en landelijke uitstraling van het gebied en het beleid is er dan ook op gericht deze uitstraling te bewaren.



Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van bestaande karakteristieken in de bebouwing en de samenhang van deze met het landschap en de begroeiing. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw is het bouwen in samenhang met de bestaande bebouwing.

Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Vrijstaande bebouwing.
- Hoofdrichting bebouwing gericht op het lint.
- Gevarieerde plaatsing t.o.v. de weg.
- Bebouwing op enige afstand van laan.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Woningen staan voorop het erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen uit het beeld geplaatst of in stijl met het hoofdgebouw.

Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met kap.
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Enkelvoudige hoofdvorm, zijbeuk toegestaan.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Verticale gevelcompositie.
- Wisselende bouwstijlen.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.
- Bijgebouwen in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur.
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd.
- Daken in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon tot donker.
- Aandacht voor mogelijk storende zichtbaarheid in landschap.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

5 Kleine nederzetting

Analyse gebied

Algemeen

De gemeente Slochteren kent een aantal kleine nederzettingen, welke zijn ontstaan aan het eind van de 19^e eeuw. Deze nederzettingen bestaan uit boerderijen, arbeiderswoningen en gebouwen die van oorsprong een andere dan de huidige woonfunctie hadden (schoolgebouwen, kerken, enz.).



Ruimte, plaatsing

De woningen en boerderijen staan verspreid op ruime kavels die met het buitengebied verweven zijn. De gebouwen staan op gevarieerde positie en afstand tot de weg. Woningen staan voor op het erf. Bijgebouwen staan op het achtererf, maar zijn prominent aanwezig.



Hoofdvorm / aanzichten / opmaak

Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de veelal gevarieerde maatvoering van de verschillende gebouwen, waaronder o.a. boerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing heeft overwegend 1 bouwlaag met diverse kapvormen.

Waardering

Er is waardering voor de ruimtelijke uitstraling van het gebied en het beleid is er dan ook op gericht deze uitstraling te bewaren.



Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van bestaande situatie. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouwplannen is het bouwen in harmonie met bestaande bebouwing of omliggende omgeving.

Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Gevarieerde plaatsing t.o.v. de weg.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen uit het beeld geplaatst of in stijl met het hoofdgebouw.

Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met kap.
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Enkelvoudige hoofdvorm, zijbeuk toegestaan.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Verticale gevelcompositie.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.
- Bijgebouwen in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur.
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd.
- Daken in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Voorkomen storende zichtbaarheid in landschap.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.