

6 Buitengebied

Analyse gebied

Algemeen

De gemeente Slochteren kent buiten het lint en een aantal nederzettingen een heel groot buitengebied. Dit buitengebied kenmerkt zich door rust en ruimte. In dit gebied is de bebouwing ondergeschikt.

Ruimte

De bebouwing staat op ruime percelen op grote afstand van elkaar. Erfbeplanting is alleen direct nabij de bebouwing aanwezig.

Plaatsing

De bebouwing is in lijn met het landschap. Bijgebouwen zijn zichtbaar aanwezig.

Hoofdvorm / aanzichten / opmaak

De bebouwing bestaat uit voornamelijk één bouwlaag met kap en heeft een eenvoudige uitstraling. Ook de grondvorm is eenvoudig, maar varieert van omvang.

Waardering

Er is waardering voor de weidsheid van de gebieden en de ondergeschiktheid van de bebouwing.



Beleidsintenties

Hier geldt hier een beleid van handhaven en respecteren van bestaande, met name landschappelijke karakteristieken in de bebouwing en de samenhang van de bebouwing met het landschap en de begroeiing. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw is het bouwen in de stijl of harmonie met het gebied en de bestaande bebouwing of omliggende omgeving.



Welstandscriteria

De hieronder genoemde criteria zijn uitsluitend van toepassing op de bebouwing ten dienste van de woonfunctie (waaronder begrepen een dienstwoning). Voor de criteria inzake agrarische bebouwing wordt verwezen naar de objectgerichte criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing.

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Gevarieerde plaatsing t.o.v. de weg.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst aan de voorzijde van het complex zoals blijkt uit de bestaande bebouwing.
- 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.
- Dakpannen 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.



7 Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)

Analyse gebied

Algemeen

Deze wijken zijn ontstaan in de jaren 50 en 60 door planmatige uitbreidingen van de bestaande dorpen. De wijken kenmerken zich door de zogenaamde revolutiebouw, veelal bestaand uit blokken van 4 of meer woningen. Deze wijken bestaan voornamelijk uit huurwoningen.

Ruimte

Het brede straatprofiel is veelal voorzien van laanbeplanting waaraan de rijtjeswoningen zijn gesitueerd met vaak diepe voortuinen. Door de dichte wandvormende bebouwing ontstaat een gesloten beeld.

Plaatsing

De blokken woningen zijn op enige afstand van de weg in de rooilijn geplaatst.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Karakteristiek is de repeterende bebouwing en het gesloten karakter. De bouwblokken bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met kap en hebben een sobere uitstraling.

Waardering

Er is waardering voor het veelal ruime profiel van voorgevel tot voorgevel.



Beleidsintenties

In dit gebied geldt het beleid van planmatig wijzigen van gedeelten van de buurt, met als doel het verbeteren van de woningen en het woonklimaat.

Welstandscriteria

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

Plaatsing

- Kaprichting parallel aan de weg.
- Plaatsing in rooilijn.
- Enige afstand tot de weg.
- Woningen staan voor op erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen iets achter de woning.

Hoofdvorm

- Twee bouwlagen met kap.
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Enkelvoudige hoofdvorm.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Representatieve gevels gericht naar openbaar gebied.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Voornamelijk verticale gevelcompositie.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur.
- Dakpannen in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing.
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

8 Uitbreidingswijken jaren 70 tot heden

Analyse gebied

Algemeen

Deze planmatige uitbreidingsgebieden zijn ontstaan door de groei van de dorpen na 1970. Deze gebieden zijn in relatie tot de direct naoorlogse wijken gevarieerder, ruimtelijker en groener van opzet. Een ander verschil met de naoorlogse wijken is dat hier een mix van koop en huur aanwezig is.



Ruimte

Veel van deze ruim opgezette wijken zijn voorzien van een niet-rechthoekig straatbeeld. Door erfbeplanting en openbaar groen ontstaat een groene wijk.

Plaatsing

De richting van de bebouwing is gerelateerd aan de weg. De bebouwing staat door het niet rechthoekige straatbeeld veelal bloksgewijs verspringend ten opzichte van elkaar. Bijgebouwen zijn achter de woningen gesitueerd, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn.



Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Deze uitbreidingsgebieden kenmerken zich door vrijstaande woningen aan de randen en twee onder één kappers en enkele rijtjes van maximaal vier woningen in het binnengebied. Kenmerkend is dat de twee onder één kappers en de rijtjes in het binnengebied veelal bestaan uit twee bouwlagen met kap. De vrijstaande woningen aan de randen daarentegen bestaan veelal uit één bouwlaag met kap. De kleur van de steenachtige gevels is divers in een egale kleurtoon. Deze woningen zijn voorzien van zwarte/grijze dakbedekking.

Waardering

De wijken worden gewaardeerd vanwege hun gevarieerde, ruime en groene opzet.



Beleidsintenties

Over het algemeen is het beleid gericht op het respecteren van de uitstraling van de bebouwing en de omgeving.



Welstandscriteria

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

Plaatsing

- Groepsgewijs verspringende rooilijn.
- Enige afstand tot de weg.
- Woningen staan voor op erf.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen iets achter de woning

Hoofdvorm

- Één tot twee bouwlagen met kap.
- Verschillende kapvormen.
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Enkelvoudige hoofdvorm, zijbeuk toegestaan.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Representatieve gevels gericht naar openbaar gebied.
- Dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak.
- Gevarieerde gevelcompositie.
- Bouwen volgens regionale karakteristiek.

Opmaak

- Gevels in steenachtig materiaal in egale kleur.
- Dakpannen zwart / grijs (geen hoogglans daken).
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

9 Villawijk

Analyse gebied

Algemeen

De villawijk is ontstaan door planmatige uitbreiding van het dorp Harkstede en is gesitueerd aan de Borgmeren. De wijk bestaat onder andere uit het eiland Skiramere. De wijk kenmerkt zich door vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Door de ruime kavels, het brede straatprofiel, de relatie met het water en de vrijstaande bebouwing ontstaat een exclusief straatbeeld. Daarnaast onderscheidt deze wijk zich door de grote verscheidenheid aan architectuur. Voor dit gebied is indertijd een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ruimte

Zowel op de kavels als in het openbaar gebied is veel groen aanwezig, waardoor een aantrekkelijke woonbuurt is ontstaan. Ook de relatie met de Borgmeren speelt daarbij een grote rol.

Plaatsing

Dit gebied kent duidelijke rooilijnen. Op het eiland Skiramere is de rooilijn door het niet rechtlijnige straatbeeld minder duidelijk aanwezig. Bijgebouwen in dit gebied zijn gebouwd in stijl van de woning.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

In dit uitbreidingsgebied staan uitsluitend vrijstaande woningen. Kenmerkend is dat de woningen allemaal van elkaar verschillen en dat de bijgebouwen in de stijl van het hoofdgebouw zijn ontworpen. Hierdoor is het gebouwde niet eenduidig te omschrijven. Bij de ontwikkeling van het gebied is gebouwd volgens het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Waardering

De wijken worden gewaardeerd vanwege hun gevarieerde, ruime en groene opzet.



Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het handhaven van de exclusieve uitstraling van de woningen en het gebied. Het uitgangspunt bij verbouw is het bouwen in de stijl of harmonie met de op de kavel aanwezige bebouwing.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Vrijstaande bebouwing.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst.
- Bijgebouwen uit beeld geplaatst of in stijl hoofdgebouw.

Hoofdvorm

- Verschillende kapvormen.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Representatieve gevels gericht naar openbaar gebied.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Individuele accenten in de vorm van erkers, bergingen, etc.
- Gevarieerde gevelcompositie.

Opmaak

- Gevels in egale kleur.
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.
- Dakpannen in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).

10 Bedrijventerreinen

Analyse gebied

Algemeen

De gemeente Slochteren heeft een aantal bedrijventerreinen, waarvan de grootste in Kolham ligt, tussen de A7 en het Winschoterdiep: het Rengerspark.

Ruimte

De planmatige bedrijventerreinen hebben over het algemeen een ruime opzet met brede wegen.

Plaatsing

De bebouwing is op ruime afstand van de wegen in de rooilijn geplaatst. In de meeste gevallen is voor de voorgevel parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met plat dak, dan wel een kap met een flauwe helling. De stijl van de bebouwing is overwegend eenvoudig (functioneel). De buitenranden van deze bedrijventerreinen hebben een meer representatieve uitstraling, waardoor de beeldkwaliteit van het gebied wordt verhoogd.

Waardering

Vanwege de kwaliteit van de nu aanwezige bebouwing is er geen sprake van storende effecten ervan naar de omgeving.



Beleidsintenties

Bij vernieuwing of uitbreiding van de bebouwing geldt een beleid van vrij veranderen. Voor zichtlocaties dient de vormgeving een representatief karakter te hebben.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Plaatsing in rooilijn.
- Gevarieerde plaatsing t.o.v. de weg.
- Voorterrein zorgvuldig inrichten met aandacht voor parkeren.
- Bebouwing gerelateerd aan gebruik.

Hoofdvorm

- Verschillende kapvormen.
- Neutrale hoofdvorm.
- Hoofdvorm gerelateerd aan functie.
- Gebouwtypen per gebied overeenkomstig.

Aanzichten

- Representatieve gevel naar weg gericht.
- Representatieve gevels gericht naar openbaar gebied.
- Entree kantoor in representatieve gevel.
- Gevarieerde gevelcompositie.

Opmaak

- Gevels in egale kleur.
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.

11 Dagrecreatieterreinen

Analyse gebied

Algemeen

Tot deze categorie behoren de sportvelden, de roeibaan, het Borgmeer en een gedeelte van de oevers langs het Schildmeer. In deze gebieden is het niet toegestaan te overnachten. Gebouwen en bouwwerken zijn uitsluitend bedoeld voor dagrecreatie of het uitoefenen van sport. Op deze gebieden zijn dan ook uitsluitend gebouwen te vinden die een relatie hebben met het gebruik van het gebied.

Ruimte, Plaatsing

De ruimte is functioneel ingericht en de daarbij behorende gebouwen zullen dan ook functioneel zijn en in relatie staan tot het gebruik.



Waardering

Er is vanwege de veelal eenvoudige uitstraling van de bebouwing geen sprake van storende effecten naar de omgeving.



Beleidsintenties

In dit gebied geldt een beleid van handhaven van de functionaliteit van de bebouwing, het uiterlijk mag geenszins de functionaliteit belemmeren. De bebouwing mag niet storend zijn in het landschap.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Ontbreken van de relatie met de weg.
- Bebouwing gerelateerd aan gebruik.
- Zorg voor toegang.

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm.
- Verschillende kapvormen.
- Hoofdvorm gerelateerd aan functie.

Aanzichten

- Representatieve gevels gericht op gebruikersfunctie.
- Per hoofdgebouw individuele uitstraling.
- Functionele uitstraling.

Opmaak

- Variatie in kleur.
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Voorkomen van storende zichtbaarheid in landschap.

12 Verblijfsrecreatieterreinen

Analyse gebied

Algemeen

In de gemeente Slochteren bevinden zich een aantal verblijfsrecreatieve clusters. In deze clusters bevinden zich recreatiewoningen en campings.

Ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, opmaak

Veel van deze gebieden zijn intern georiënteerd. De gebieden zijn niet storend aanwezig in het landschap.

Waardering

Door de beperkte zichtbaarheid en de eenvoudige uitstraling is de waardering in principe neutraal.



Beleidsintenties

De bebouwing mag niet storend zijn in het landschap.



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Ontbreken van de relatie met de weg.
- Bebouwing gerelateerd aan gebruik.

Hoofdvorm

- Verschillende kapvormen.

Aanzichten

- Representatieve gevels gericht op gebruikersfunctie.

Opmaak

- Variatie in kleur.
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Voorkomen van storende zichtbaarheid in landschap.



5.4 Objectgerichte welstandscriteria

Net als te onderscheiden gebieden en thema's zijn er voor elke gemeente ook specifieke bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

5.4.1 Containers

Containers voldoen niet aan redelijk eisen van welstand en zullen als permanent bouwwerk dan ook niet worden toegestaan. Er kan een uitzondering worden gemaakt voor containers die worden geplaatst met een tijdelijke vergunning. Een container zou eventueel wel kunnen voldoen als de container niet meer als zodanig herkenbaar is en daartoe wordt voorzien van buitenbetimmering, een en ander afhankelijk van de uitvoering.

5.4.2 Romneyloodsen

Romneyloodsen voldoen niet aan redelijke eisen van welstand en zullen niet worden toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor bouwwerken met een tijdelijke vergunning binnen de bestemming delfstoffenexploitatiegebied.

5.4.3 Stacaravans

Stacaravans voldoen niet aan redelijke eisen van welstand en zullen dan ook niet worden toegestaan anders dan voor recreatieve doeleinden op verblijfsrecreatieve terreinen. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een caravan met tijdelijke vergunning als

overbruggingshuisvesting voor beperkte duur bij de bouw van een woning op hetzelfde perceel.

5.4.4 Tijdelijke bouwwerken in de vorm van keten en/of containers, e.d.

Keten, containers, e.d. voldoen niet aan redelijke eisen van welstand en zullen dan ook niet worden toegestaan. Er kan een uitzondering worden gemaakt voor bouwwerken met een tijdelijke vergunning.

5.4.5 Antennes

Antennes worden geacht te voldoen aan redelijke eisen van welstand als zij zo weinig als mogelijk opvallen en tegen de achtergrond / lucht afsteken.

5.4.6 Reclameobjecten

Reclame objecten voldoen aan redelijke eisen van welstand mits:

- Geen knipperende lichten.
- Geen reflectie.
- Geen mechanische bewegende delen.
- Acceptabele plaats t.o.v. het gebouw.
- Geen aanstootgevende vormen.
- Een neutrale kleur.
- Binnen de contouren van de gevel.



5.4.7 Krimpen

Gelet op het waardevolle en streekeigen karakter van de veel voorkomende krimpen wordt het dicht bouwen van krimpen als bouwplan op zich niet toegestaan. Als het vervallen van een krimp onderdeel uitmaakt van een meeromvattend bouwplan wordt van geval tot geval geoordeeld. Op onderstaande foto is een woning met krimp te zien.



5.4.8 Dakkapellen voorzijde woningen

Een dakkapel aan de **voorkant** van een woning is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Een dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw is niet toegestaan.
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.

Plaatsing en aantal

- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. of minimaal drie rijen dakpannen (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 1.00 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. (gemeten tussen middenwoningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45graden een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25graden.
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.

5.4.9 Agrarische bedrijfsgebouwen

Slochteren kent vele boerderijen die verspreid liggen in het buitengebied en langs het hoofdlint. Vanwege hun afmetingen en specifieke vorm bepalen ze het ruimtelijk beeld van een gebied in sterke mate. Verschillende processen zoals schaalvergroting, verbreding en bedrijfsbeëindiging voltrekken zich naast of door elkaar en hebben allemaal invloed op het behoud van de traditionele boerderijen en de mate waarin nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht.

Een ontwikkeling van de laatste 50 jaar is dat de vorm van de agrarische bedrijfsgebouwen sterk afwijkt van de eerdere traditionele bebouwing, waardoor steeds minder specifieke (streekeigen) kenmerken van agrarische bebouwing overblijven. Een Oldambster boerderij wordt nog nauwelijks herbouwd of nieuw opgericht. Daar komt bij dat door de verschijningsvorm bij schaalvergroting steeds minder onderscheid met bedrijventerrein overblijft.

Slochteren hecht aan instandhouding van de agrarische bedrijfsgebouwen die in cultuurhistorisch oogpunt van waarde zijn. Hiertoe is geïnventariseerd welke gebouwen het betreft. In de bestemmingsplannen die worden opgesteld worden deze gebouwen als karakteristiek aangemerkt en geldt een regime waardoor de vorm van de betreffende gebouwen behouden wordt en de gebouwen niet zomaar gesloopt kunnen worden. In aanvulling daarop is een flankerend welstandsregime nodig, waarin specifieke objectgerichte criteria zijn opgenomen.

Naast het behoud van de karakteristieke opstallen wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van nieuwe agrarische

bedrijfsgebouwen. Daarbij moet zowel gelet worden op de vormgeving als de situering en ordening van de gebouwen ten opzichte van het bebouwingscomplex op een agrarisch bouwperceel.

Door de specifieke objectgerichte criteria voor beide groepen agrarische bebouwing te formuleren wordt gestreefd naar behoud van de traditionele bebouwing voor de toekomst, zonder dat ontwikkelingen volledig op slot worden gezet; bij nieuwe bedrijfsgebouwen meer gelet op aansluiting op de oorspronkelijke bebouwing en de inpasbaarheid in het omliggende landschap.

5.4.9.1 *Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen*

Bij het ontwikkelen van eigentijdse streekeigen architectuur gaat het erom specifieke, streekeigen kenmerken uit het verleden te benutten voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen. Heel vaak wordt immers gekozen voor een standaardontwerp uit een catalogus, dat meer het resultaat is van de mode, tijdgeest en prijs, dan een product dat in zijn omgeving past. Vaak kan met kleine details in het ontwerp al veel worden bereikt om meer streekeigen karakteristieken in de bebouwing te brengen. Denk aan het aanpassen van de dakvorm, het kleur- en materiaalgebruik (van baksteen en houtwerk), de geveloriëntatie of de positionering van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw.



Ook de erfbeplanting speelt een belangrijke rol. De windsingels rond de statige boerderijsteden in het buitengebied bepalen voor een groot deel het karakter van de streek.



In de volgende objectgerichte criteria zijn bepalingen opgenomen waarmee gestreefd wordt naar een vormgeving, detaillering en ordening van gebouwen op agrarische bedrijfspercelen die zodanig is dat de gebouwen (als onderdeel van een gebouwencluster) goed in het landschap passen. De objectgerichte criteria zijn zowel in het buitengebied als in het lint van toepassing. Wel zal bij de toepassing van sommige criteria differentiatie nodig zijn vanwege de locatiemarkers en de kenmerken van bestaande, niet karakteristieke, bedrijfsgebouwen op het perceel.

De (agrarische) (bedrijfs)bebouwing in de gemeente Slochteren ligt min of meer gelijk verdeeld langs het hoofdlint en solitair in het buitengebied. De relatie met het hoofdlint is van

oudsher van belang voor de ordening en situering van de bebouwing, maar heeft in de loop der tijd tot knelpunten geleid vanwege de milieuregelgeving. Toch blijft de verweving van de agrarische bedrijven in het lint van groot belang om zogenoemde satellietlocaties op enige afstand van het lint te voorkomen.

De agrarische complexen in het buitengebied zijn vaak van veraf zichtbaar, liggen prominent in het landschap en vragen om een zorgvuldige inpassing, mede gelet op de (historische) singels en/of gracht om het complex.

Welstandseenheden

Deze objectcriteria zijn alleen van toepassing voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen en grootschalige uitbreidingen van niet karakteristieke bedrijfsgebouwen, zoals loopstallen, losse werktuigbergingen en huisvesting ten behoeve van intensieve veehouderijen. Voor de goede orde: het betreft alleen bedrijfsgebouwen die nieuw gebouwd worden. In geval van verbouw of uitbreiding van traditionele gebouwen zijn de reguliere gebiedsgerichte criteria van toepassing of in voorkomend geval de objectgerichte criteria voor karakteristieke agrarische gebouwen. Ook voor de dienstwoningen op het agrarisch bouwperceel gelden de gebiedsgerichte criteria, aangezien zodoende de uitstraling en situering prominent op het bouwperceel zijn afgestemd op het gebied: langs het hoofdlint gericht op de weg en in het buitengebied solitair geplaatst ten opzichte van bebouwing op andere percelen.

Karakteristiek en uitgangspunten

Er zijn verschillende typen agrarische bedrijven te onderscheiden. Zij kennen elk specifieke agrarische bedrijfsgebouwen met een eigen verschijningsvorm.

In Slochteren zijn de volgende 4 hoofdgroepen bedrijfstypen met de bijbehorende bedrijfsgebouwen te onderscheiden.

Type bedrijf	Specifiek	Algemeen
Intensieve veehouderij	Varkens- en pluimveeschuren	Werktuigbergingen
Melkveehouderij	Loopstallen	Werktuigbergingen
Akkerbouw	Opslagschuren	Werktuigbergingen
Volleggrondsteelt	Opslagschuren	Werktuigbergingen

Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteriën gaan gelden die in de bedrijfsmiddelen (gebouwen en machines) en inrichting van de gronden zichtbaar worden. Door een toenemende schaalvergroting van productie en bedrijven neemt de schaal van de gebouwen navenant toe. Dit levert verschillen op tussen oud en nieuw. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen worden opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen. Deze bebouwing wordt gerealiseerd vanuit een primair functioneel oogpunt. Deze productiemiddelen bezitten een volume en nemen ruimte in, maar vormen eveneens ruimte(n). Deze volumes en ruimten hebben onderlinge verhoudingen die de schaal en het beeld van het geheel bepalen. Dit beeld wordt verder bepaald door vormgeving en detaillering. Daarnaast worden gebouwsoorten als opslagschuren en werktuigbergingen zo flexibel mogelijk gebouwd om meerdere functies in te huisvesten. Dit leidt vaak tot een ruimere maatvoering dan in de meeste gevallen nodig is.

Bij het situeren van agrarische bedrijfsbebouwing zijn in de praktijk aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. Het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats krijgen in dat landschap. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen gerespecteerd te worden.

Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap, maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon. De bebouwing moet als het ware rusten in en aansluiten bij het landschap. Soms moet de erfinrichting daarop worden aangepast, zodat het gebouw niet buiten die 'groenstructuur' valt. Bij de benadering van een agrarisch bedrijfsgebouw zijn silhouet, volume en vorm van belang. Bepalend voor de totaalindruk zijn de proporties en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken, maar hierop kan met welstand niet gestuurd worden. Bovendien is dit bij een goede vormgeving minder aan de orde: de bebouwing hoeft dan niet te worden verscholen achter een aan te leggen singel.

Een agrarisch bedrijf bestaat uit verschillende gebouwde onderdelen. Naast 'echte' gebouwen zijn dat bijvoorbeeld ook technische installaties.

Bij de criteria wordt daarom onderscheid gemaakt naar:

- criteria voor het eerste (agrarische) bedrijfsgebouw: een hal op een 'lege' kavel;
- criteria voor de vervolgbouwactiviteiten op een kavel;

- criteria voor technische installaties bij agrarische bedrijven, zoals voedersilo's en warmtekrachtinstallaties.

Welstandscriteria voor agrarische bedrijfsgebouwen

Ligging en situering:

- A. Voor het eerste agrarische bedrijfsgebouw:
 - o situering volgt de (historisch gegroeide) landschappelijke structuur;
 - o de lengte van de bedrijfsgebouwen staat, al naar gelang de plaatselijke situatie, haaks op de richting van de weg en/of parallel aan kavelrichting.
- B. Voor de volgende bouwactiviteiten:
 - o De situering dient afgestemd te worden op het eerste gerealiseerde gebouw op de kavel.
 - o De bedrijfsbebouwing dient geclusterd te worden met de bestaande bebouwing op het perceel, tenzij het bestemmingsplan afwijkingen mogelijk maakt om milieuhygiënische knelpunten te voorkomen of archeologisch/cultuurhistorische waarden te beschermen.
 - o Handhaven van de doorzichten dwars op het lint en langs schouwstroken van watergangen.
 - o Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijbehorende bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.
 - o Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst voorzover (een deel van) het erf aan het buitengebied, dat ter plaatse door openheid wordt gekenmerkt, grenst.

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

- De hoogte - lengte - breedte verhouding, de hellingshoek en het type kap moeten ertoe bijdragen dat het agrarische bedrijfsgebouw rust in en aansluit bij het landschap. Een streekgebonden uitstraling geldt als norm.
- De gevelindeling dient aan te sluiten op die van de omliggende gebouwen.
- Als kapvorm dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast.
- Gevelindeling evenwichtig/gevelgeleding horizontaal.
- Massa qua maat en schaal aanpassen aan landschap en omliggende bebouwing.
- Forse gevelvlakken opdelen tot een passende korrelgrootte.
- Hoofdvorm geïnspireerd op streekeigen bebouwingstypen of enkelvoudig en rechthoekig.

Detailtering, materiaal en kleur van het gebouw:

- De detailtering dient aan te sluiten op de detailtering van de reeds aanwezige bebouwing.
- Gevelopeningen vormgeven als (een herhaling van) eenvoudige vierkante en/of rechthoekige gaten.

Materiaal

- De gevels moeten worden voorzien van een gemetselde plint die tenminste een derde van de hoogte tussen maaiveld tot goothoogte beslaat. Gevels van bedrijfsgebouwen die in het open landschap liggen en beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg kunnen worden uitgevoerd in gevelbeplating tot op het maaiveld en/of een lage antraciet gekleurde betonplint.
- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.

- Als gevelbeplating dient hout of damwandprofielbeplating in een donkergroen/zwarte kleur te worden gebruikt. Vlakke sandwichpanelen zijn in verband met hun industriële uitstraling niet toegestaan. Gebouwen bestaande uit geprefabriceerde betonelementen zijn niet toegestaan, met uitzondering van elementen voorzien van steenstrips.

Kleur

- Contrasterende en felle en witte en licht grijze kleuren zijn niet toegestaan.

Dakbedekking

- Dakbedekking moet een middelgrijze tot antracietgrijze kleur hebben en bestaan uit vezelcement golfplaten of metalen damwandprofielplaten met een vergelijkbaar profiel en niet glimmende oppervlaktestructuur. Uitzondering hierop vormen dakvlakken die zijn afgedekt met:
 - o Dakpannen, tenzij uitgevoerd in hoogglans.
 - o Zonnepanelen, danwel zonnecollectoren.
 - o Metalen dakpanprofielplaten, mits uitgevoerd in gedekte kleur.
- Vlakke sandwichpanelen zijn niet toegestaan, rieten kappen wel.
- Daken voorzien van duidelijk herkenbare overstekken (windveer en goot).
- Geen doorgaande horizontale en/of verticale lichtbanen in dakvlak, maar regelmatig patroon van vierkante en/of rechthoekige gaten.

Aanvullende criteria

Naast de algemene criteria gelden voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen op bouwpercelen waarop karakteristieke agrarische gebouwen

aanwezig zijn, de volgende aanvullende criteria. Deze zijn gerelateerd aan de streekeigen kenmerken voor deze regio.

Ligging en situering:

- Het beeldbepalende karakter van een karakteristiek agrarisch gebouw mag niet worden aangetast door nieuwe bedrijfsgebouwen.
- De nieuwe bebouwing moet worden geplaatst achter of opzij van de boerderij. Indien de bebouwing niet geheel achter de boerderij wordt gesitueerd, gelden de volgende voorwaarden:
 - o de voorgevel van de nieuwbouw moet op ten minste een derde van de horizontale diepte van de karakteristieke boerderij liggen, gemeten vanaf de voorgevel;
 - o de afstand tot de zijgevel van de karakteristieke boerderij moet voldoende zijn.

Criteria voor technische installaties bij agrarische bedrijven

Technische installaties als voedersilo's en warmtekrachtinstallaties mogen ook een technische uitstraling hebben.

Ligging en situering:

- De technische installaties dienen gerelateerd aan een agrarisch bedrijfsgebouw geplaatst te worden.
- Het beeldbepalende karakter van een karakteristiek agrarisch gebouw mag niet worden aangetast door technische installaties.

Detallering, materiaal en kleur:

- De installaties mogen een technische uitstraling hebben.
- De kleur dient gedekt te zijn en aan te sluiten bij de functie van de installatie.
- Contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.

5.4.9.2 Karakteristieke agrarische (bedrijfs)gebouwen

In Slochteren staan veel boerderijen uit de 18^e tot halverwege de 20^e eeuw die, soms ook vanwege het bijbehorende erf, sterk bijdragen aan de identiteit van de streek het Duurswold waar Slochteren in ligt. De meeste boerderijen van de 19^e en begin 20^e eeuw zijn van het Oldambster type, gekenmerkt doordat alle functies onder één groot dak zijn gebracht. De woning is door een brandmuur van het bedrijfsgedeelte gescheiden. Het grote verschil in goothoogte tussen de hoge voorkant en lage goot ter hoogte van het bedrijfsgedeelte wordt door een stel sprongetjes, krimpen, overbrugd. Boerderijen van oudere oorsprong zijn van verschillende typen zoals kop-hals-romp boerderijen en de meerkappers, waaronder een enkele zeskapshuur.



Het beleid is erop gericht om de bestaande karakteristieke agrarische gebouwen te behouden en te verbeteren. De algemene staat van deze gebouwen is redelijk tot gaaf.

Toepassing van deze criteria op deze gebouwen is onafhankelijk van de functie die erin wordt uitgeoefend. Indien aanpassingen worden gevraagd ten behoeve van een agrarische bedrijfsfunctie wordt zodoende geen lichter regime van toepassing verklaard. Indien de gewenste aanpassing niet mogelijk is aan het betreffende karakteristieke object, kan de aanvrager gebruik maken van andere mogelijkheden zoals het oprichten of uitbreiden van een ander niet-karakteristiek bedrijfsgebouw.

Ambitie

De karakteristieke boerderijen komen vanwege de bijzondere betekenis voor de gemeente en de gevoeligheid voor verval in aanmerking voor extra aandacht bij de beoordeling van aanvragen. Daarbij wordt gericht op handhaven van de bestaande kwaliteiten of herstel van kwaliteiten. Handhaven en herstel van het geheel van gebouwen en erf(bepanting) staat bij deze categorie voorop.

Welstandscriteria

De onderstaande objectgerichte criteria zijn uitsluitend van toepassing op de objecten die in de vast te stellen lijst karakteristieke agrarische gebouwen zijn opgenomen.

Ligging en situering:

- Het karakteristieke deel van het complex blijft of komt maximaal in beeld vanuit de omgeving.
- Indien de boerderij oorspronkelijk was gelegen aan een weg, dient de boerderij of

(vervangende) nieuwbouw te worden gesitueerd op de kop van de kavel aan de weg met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd. Hierbij wordt de oorspronkelijke oriëntatie als uitgangspunt genomen en wordt, indien de erfsituatie als waardevol is omschreven, deze erfinrichting gespaard.

- De voorgevelrooilijn dient men haaks op de kavelrichting te oriënteren en de noklijn in de richting van de landschapsverkeveling.
- De ensemblewaarde van het voorgevelrooilijn aandacht krijgen, waaronder worden begrepen andere oorspronkelijke bouwwerken, het erf en de omgeving van de boerderij.
- Bijgebouwen dienen indien mogelijk achter de oorspronkelijke boerderij te liggen, maar minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn indien de kavelbreedte dit in verband met doorzichten toelaat.
- Handhaven van beeldbepalende doorzichten dwars op het lint en langs watergangen met een brede groenstrook.

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

- Woonhuis en bedrijfsgedeelte moeten aaneengebouwd zijn en samengesteld uit één enkelvormige hoofdvorm of twee enkelvoudige vormen. De heldere en eenvoudige hoofdvorm dient ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar te blijven. Als kapvorm dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast.
- Er is een evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).

Renovatie

- Bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.
- Bij vervangende nieuwbouw moet de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap worden bewaard. Een hoofdvorm met één of anderhalve verdieping en een kap van circa 45 graden is het uitgangspunt.
- Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

Detailtering, materiaal en kleur van het gebouw:

- Gootlijsten, speklagen en andere gevelelementen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd en zijn wat betreft maatvoering, architectuur en kleur goed afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De voorgevel kent vaak een eenvoudige symmetrische gevelindeling. Deze dient indien (voorheen) aanwezig, te worden gerespecteerd, waarbij het toevoegen van niet-oorspronkelijke versieringen zoals luiken, erkers en bogen niet is toegestaan.
- In het ontwerp dient voldoende aandacht te zijn voor detailtering in gevelelementen.
- Lijnvormige elementen dienen zo min mogelijk te worden onderbroken.
- Uitstraling van toegepaste materialen en detailtering neemt af van de voor- naar de achterzijde (bijvoorbeeld bij bedrijfsgebouwen sober geprofileerde dakgoten).
- Opvallende kunststof platen worden vermeden.
- Toegestane materialen voor gevels zijn metselwerk van bakstenen in een éénduidige, gedekte kleur. Het ommetselen of isoleren van buitengevels is niet toegestaan. Alleen het aanbrengen van een spouwconstructie aan de binnenzijde is toegestaan.
- Pleisteren van gevels is uitsluitend vanuit constructief oogpunt toegestaan. Het schilderen van baksteen gevels is niet toegestaan.
- Toegestane materialen voor het dak zijn: gebakken of betonnen pannen (uitgezonderd hoogglans), rietbedekkingen. Op de dakvlakken boven de deel, achter het oorspronkelijk voorhuis, is toepassing van dakpanprofielplaten toegestaan, mits gebruikt in een gedekte kleur en niet reflecterend.
- Dakkapellen worden alleen toegevoegd ter vervanging van een eerder exemplaar. Voor meer daglicht op het zoldergedeelte (bijv. bij het ombouwen van boerderij naar meerdere wooneenheden) toepassing van smalle en verticale dakramen in plaats van dakkapellen, bij voorkeur geconcentreerd en zo laag mogen in het dakvlak.

5.4.10 Bedrijfsgebouwen Algemeen

Buiten de bedrijventerreinen liggen diverse bedrijfslocaties waar bebouwing aanwezig is die niet past binnen de gebiedsgerichte welstandsregime, vanwege de afwijkingen ten opzichte van gebouwen die worden gebruikt voor bewoning. Hiervoor zijn objectgerichte criteria opgesteld die van toepassing zijn op alle bedrijfsgebouwen buiten de welstandsgebieden bedrijventerrein en niet (kunnen) voldoen aan de gebiedsgerichte criteria.

Ligging en situering:

- Voor het eerste bedrijfsgebouw: situering volgt de (historisch gegroeide) landschappelijke structuur.
- Voor de volgende bouwactiviteiten dient de situering afgestemd te worden op het eerste gerealiseerde gebouw op de kavel.
- Handhaven van de doorzichten dwars op het lint en langs schouwstroken van watergangen.
- Indien een bedrijfswoning aanwezig is dienen bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijbehorende bijgebouwen te worden gesitueerd.

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

- Als kapvorm dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast.
- Massa dient qua maat- en schaal te passen bij landschap en omliggende bebouwing.
- Forse gevelvlakken dienen te worden opgedeeld tot een passende korrelgrootte.
- Hoofdvorm geïnspireerd op streekeigen bebouwingstypen of enkelvoudig en rechthoekig.

Detailtering, materiaal en kleur van het gebouw:

- De detailtering dient aan te sluiten op de detailtering van de reeds aanwezige bebouwing.
- Gevelopeningen vormgeven als (een herhaling van) eenvoudige vierkante en/of rechthoekige gaten.

Materiaal

- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.

Kleur

- Contrasterende en felle en witte kleuren zijn niet toegestaan.

5.4.11 Monumenten

Monumenten hebben –als object van algemeen belang vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde– een bijzondere invloed op het dorpsbeeld van Slochteren. Met name in het gebied bij de Fraylemaborg in Slochteren, waar zich een

(in 1990 aangewezen) beschermd dorpsgezicht bevindt. Binnen dit beschermd dorpsgezicht bevindt zich een buitenplaats met daarop de Fraylemaborg, het Zuider- en Noorderschathuis, een toegangshek, de brug, een duiventil en diverse vazen en beelden. Dit gebied is in zijn geheel en in delen afzonderlijk opgenomen in het monumentenregister.

Daarnaast omvat het beschermd dorpsgezicht het Hooge Huis en een aantal monumentale woonhuizen en boerderijen aan de Hoofdweg, Noorderweg en het Padje.

Ook bepalen de overige monumenten, zoals 6 molens, 7 kerken en een aantal woonhuizen en boerderijen het beeld in de gemeente Slochteren. In totaal telt Slochteren 74 rijksmonumenten en 1 beschermd dorpsgezicht.



Niet alleen de monumenten en het beschermde dorpsgezicht krijgen bijzondere aandacht, maar ook hun directe omgeving. Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gebouwd rijksmonument, of voor het zodanig hertstellen of (laten) gebruiken van het rijksmonument waardoor het wordt ontsiert of in gevaar gebracht, is een omgevingsvergunning vereist.

Dit kan dus ook gelden voor activiteiten bij een monument. Dan is al snel de vraag wat is “bij” een monument; dat is de directe omgeving, gevormd door de ring van naast- en tegenoverliggende panden. De omvang van zo’n ring is moeilijk te definiëren. Uit praktisch oogpunt wordt voorgesteld om in ieder geval de beide panden of percelen aan weerszijden onder bijzondere welstand te laten vallen.



In een beschermd dorpsgezicht is dat toch al het geval; de toevoeging van bijzondere welstand voor de naaste omgeving geldt dan ook vooral voor gebieden waar monumenten geïsoleerd voor komen in een omgeving van niet monumentale objecten die onder reguliere welstand vallen. Wanneer een monument duidelijk deel uitmaakt van een architectonische eenheid, bijvoorbeeld een kerk met een in samenhang daarmee ontworpen tuin, geldt bijzondere welstand voor de architectonische eenheid als geheel. In het monumentenregister wordt voor alle 74 rijksmonumenten een beschrijving en een karakteristiek gegeven.

Beschrijving en karakteristiek

De redengevende omschrijving bij het monument geeft doorgaans aan waarom het gebouw op de lijst is geplaatst. Daaraan kan vaak ook informatie worden ontleend over de relatie van het monument met zijn omgeving. Helaas gaat dit vaak alleen op bij de recenter aangewezen monumenten. Bij de oudere rijksmonumenten en de overige monumenten is de beschrijving destijds uitermate summier opgesteld.

Dynamiek en ruimtelijk beleid

Voor de monumenten zelf geldt een conserverend beleid. Alle ingrepen worden beoordeeld op de zorgvuldigheid waarmee ze de oorspronkelijke architectuur, materiaaltoepassing, detaillering en kleurgebruik respecteren c.q. restaureren. Voor de panden aan weerszijden of deel uitmakend van de architectonische eenheid als geheel is de veranderingsruimte groter. Wel worden hier een hoge architectonische kwaliteit en een zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik verwacht, afgestemd op het monument. Uiteraard zijn hierbij ook de gebiedscriteria van kracht. Bij monumenten kan bovendien het erf of de tuin van belang zijn. Het voorkomen van de verstening van het groen is niet de verantwoordelijkheid van de welstandscommissie, aandacht voor de erfafscheidingen echter wel.



Welstandsniveau

Ingrepen aan monumenten worden getoetst door burgemeester en wethouders, daarbij geadviseerd door de Monumentencommissie en eventueel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Alle ingrepen aan de voor- zij- en achterzijde van een monument zijn object van toetsing, evenals het interieur. Voor panden aan weerszijden van monumenten geldt bijzondere welstand. Daarvoor geldt dat alle ingrepen extra worden getoetst.



Criteria

Voor de monumenten zelf fungeert de redengevende omschrijving als uitgangspunt om de ingreep aan het monument te beoordelen. De ingreep zal in zijn algemeenheid de beschreven stilistische karakteristiek, de vormgeving, de detaillering en het materiaalgebruik van het monument intact moeten laten, en waar mogelijk zelfs terugbrengen in de oorspronkelijke staat.

Voor de panden aan weerszijden van een monument of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid gelden de criteria van het gebiedstype waartoe de panden behoren (in

gebieden met bijzondere welstand aangevuld met gebiedsgerichte criteria).

Bij dergelijke ingrepen wordt een hoge architectonische kwaliteit vereist, met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en detaillering. De gevolgen die de ingreep in de belendende panden van het monument heeft op het monument zelf, komt daar uiteraard als extra aandachtspunt bij. Voor de belendingen van monumenten die niet in een oorspronkelijke context staan zijn meer contrasterende ingrepen mogelijk. Historiserend bouwen is daarbij in beginsel niet gewenst.

Monumentenlijst

Adressen van alle monumenten zijn in bijlage 3 van deze nota vermeld.



5.5 Excessenregeling

Deze nota geeft de regels voor het welstandstoezicht in de gemeente Slochteren. De gemeente zal zich inspannen om deze regels ook daadwerkelijk na te leven. Bij de handhaving van het gemeentelijk beleid ligt de prioriteit bij het opsporen van illegale bouwactiviteiten en het bouwen in afwijking van de vergunning (inclusief welstandstoets).

Ook bouwwerken of werkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van het betreffende bouwwerk op grond van artikel 12c van de Woningwet verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen. Hiervan is sprake indien strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen criteria.

Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik.

De excessenregeling zal voornamelijk worden toegepast voor bouwwerken waarvoor niet vooraf een welstandstoets nodig was (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouwwerken). Het gaat hier om constatering achteraf. We spreken daarom van repressief welstandstoezicht.

Bij het repressieve welstandstoezicht ligt een hoge prioriteit bij het bestrijden van excessen in kwetsbare gebieden. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van vergunningsvrije bouwwerken tegen te gaan of via een omweg te reguleren.

Bijlage I Begrippenlijst

Aanbouwen: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Antennedragers: Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Architectonische kwaliteit: Ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk.

Associatieve betekenis: betekenis gerelateerd aan (een tijdsperiode).

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsgebouw: een gebouw, dat hoofdzakelijk dient voor de uitoefening van een bedrijf, met inbegrip van een eventuele in dat gebouw ingebouwde bedrijfswoning.

Beeldtypering: Hier gaat het om een typering van de samenhang tussen bebouwing en ruimte. *Voorbeelden:* laanbebouwing, dorpsbebouwing, tuindorp, planmatige uitbreiding, recreatiebouw en dergelijke.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het woongebouw c.q. hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woongebouw c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woongebouw c.q. hoofdgebouw.

Bijzondere bouwlaag: kelder, souterrain, dakterras, zolder of dakopbouw.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een woonwagendstandplaats.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een bijzondere bouwlaag.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contour: Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel. *Voorbeelden:* één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

Dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

Dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Enkelvoudige hoofdvorm: bouwmassa met één duidelijk te onderscheiden hoofdvorm.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

Evenwichtig: Passend binnen compositie.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geleding van de bouwmassa: Hier gaat het om de indicatie hoe de bouwmassa van het gebouw is samengesteld; is er bijvoorbeeld sprake van één afleesbaar volume of bestaat het gebouw uit twee of meer afzonderlijk te benoemen bouwmassa's. *Voorbeelden:* enkelvoudig, samengesteld.

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Groepering op het erf: Hier gaat het om de groepering van gebouwen op het erf in hun onderling verband. *Voorbeelden:* hoofdgebouw prominent, bijgebouwen zichtbaar, clustering, ruime setting, enzovoorts.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Individueel gebouw: Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

Kap: constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°.

Kaprichting: richting van de daknok.

Karakter: Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing).

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kilkeper: Dakrib op de binnenhoek van twee dakschilden.

Kleur: Dit betreft de hoofdkleur van de gevels en daken van de bebouwing. *Voorbeelden:* rood, groen met zwart en dergelijke.

Kleurtoon: Dit betreft de overwegende toonzetting in het kleurgebruik van de bebouwing; het gaat daarbij om gradaties van helderheid in het materiaal- en kleurgebruik. *Voorbeelden:* lichte kleurtoon, middentoon, donkere kleurtoon en dergelijke.

Krimpen: Sprongsgewijze versmalling van boerderijen, vaak van het Oldambtster type bij de overgang van het bedrijfsgedeelte naar het woonhuis, waardoor de gootlijn naar het bredere gedeelte steeds lager komt te liggen.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Lessenaarsdak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

locatie type: Hier gaat het om de aard van de situatie en de karakteristiek van het omgevingsbeeld op grotere schaal.

Mansardekap: kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak.

Massa: Volume van het gebouw of bouwdeel.

Materiaal: Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing. *Voorbeelden:* steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

Monument: Beschermd onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988 welke is ingeschreven in de ingevolge die wet beschreven registers.

Nok: Horizontale snijlijnen van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

object type: Dit betreft een karakterisering van de bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie. *Voorbeelden* : boerderijen, villa's, bedrijfsbebouwing, woonhuizen enzovoorts.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authenticiek.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik

wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plastiek: Dit betreft de kenmerkende plastische vormbehandeling van de gebouwen; is er sprake van een strakke vorm of heeft het gebouw uitbouwen of insnoeringen en dergelijke. *Voorbeelden*: sober, minder sober, gemiddeld, complex, zeer complex en dergelijke.

Pleisterwerk/gepleisterd: een afwerking van een muur door middel van een kalkmengsel.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Prominent (plaatsing): duidelijk herkenbaar en zichtbaar.

Relatief verband:

Dit betreft de onderlinge tussen afstanden van de gebouwen en de mate waarin de ruimte tussen de gebouwen tot een open of gesloten karakter leidt.

Voorbeelden: gesloten bebouwing, tamelijk gesloten bebouwing, open bebouwing, solitaire bebouwing.

Relatieve omvang:

Dit betreft de grootte van de gebouwen in hun onderlinge relatie. *Voorbeelden*: onderling overeenkomstig, enig onderling verschil, onderling verschil, veel onderling verschil en dergelijke.

Relatieve positie: Hierbij gaat het om de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de (denkbeeldige) rooilijn. *Voorbeelden*: in de rooilijn, enigszins verspringend, (sterk) wisselend, gestaffeld, onbepaald enzovoorts.

Representatieve gevel: gevel die gezien de opmaak, detaillering en toegang als meest kenmerkend kan worden beschouwd en doorgaans op het openbaar gebied is georiënteerd.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijteswoning: Huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Traditioneel: Gebouwd volgens oude gewoonten.

Traditionele kap: kapvorm bestaande uit tenminste 2 tegenover elkaar liggende dakvlakken.

Uitbouw: Een gebouw dat als vergroting van een staande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Verdieping: bouwlaag.

Verkavelingspatroon: Overwegende richting van de (cultuur-historische) verkaveling.

Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Woning: een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning).

Zijbeuk: dwars op de hoofdrichting geplaatste uitbreiding met kap.

Zijkant: De zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

Bijlage II Lijst monumentale bomen

Froombosch

Hoofdweg	73	3 linden
	nabij 73	1 linde
	103	1 bruine beuk
	105	1 beuk

Ruitenweg	43	2 beuk
-----------	----	--------

Hellum

Hoofdweg	15	1 paardekastanje
		2 beuken
	27	Beukenlaan
	65	1 bruine beuk
	101	1 bruine beuk
	54	2 paardekastanjes
		3 bruine beuken
		1 iep
	134	2 bruine beuken

Slochteren

Hoofdweg	1	1 treurbeuk
	75	1 treurbeuk
	109	1 acacia
		1 beuk
	10a	1 linde
	12a	1 linde
	14	1 bruine beuk
	30	1 zwarte noot

vervolg Slochteren

1 moerascypres
linden
1 goudes
1 tamme kastanje
1 treurbeuk
3 leilinden
6 leilinden
1 eik

Padje

9
1 plataan
1 bonte eik

Siddeburen

Hoofdweg	95	1 beuk
	129	1 walnoot
	102	1 plataan
		1 beuk
		1 walnoot
	134	1 paardekastanje

Geermaar

3
1 wilg

Damsterweg

10
1 linde

Oudeweg

2
6 linden

Westerlaan

ong.
1 paardekastanje

vervolg Siddeburen

Viskenijlaan	2	1 paardekastanje
Koningsakkers	ong.	4 linden
Noorderwold	ong.	1 linde

Schildwolde

Hoofdweg	202	3 beuken 2 platanen 1 linde
	101	1 bruine beuk 1 treurbeuk
	103	1 perenboom
Kerkterrein		2 linden 2 prieelberken 2 bruine beuken
Pastorie		1 beuk
NH begraafplaats		2 thuja's 1 chamaecytaris
	129	1 linde
	217	1 bruine beuk
Singel	1	3 beuken 3 linden 1 eik

Kolham

Hoofdweg	73	1 zuilberk
	93	1 paardekastanje
	8	1 bruine beuk
	18	1 beuk

vervolg Kolham

	24	1 linde
	38	1 bruine beuk
	46/46a	beuken 4 beuken

Bijlage III Monumentenlijst

Harkstede

Hamweg	2 A
Hoofdweg	63

Hellum

Heerenhuisweg	4
Hoofdweg	27
Hoofdweg	33
Hoofdweg	54

Kolham

Eikenlaan	62
Hoofdweg	44
Hoofdweg	90 A

Overschild

Graauwedijk	61
Graauwedijk	63
Kanaalweg	2 A

Scharmer

Hoofdweg	2
----------	---

Schildwolde

Hoofdweg	48
Hoofdweg	95
Hoofdweg	113
Hoofdweg	116
Hoofdweg	125
Hoofdweg	127

Vervolg Schildwolde

Hoofdweg	173
Hoofdweg	194
Hoofdweg	210
Hoofdweg	217
Hoofdweg	221
Singel	1

Siddeburen

Hoofdweg	90
Hoofdweg	124
Veenweg	2

Slochteren

Boslaan	1
Boslaan	3
Groenedijk	2 A
Groenedijk	8
Groenedijk	10
Hoofdweg	9
Hoofdweg	14
Hoofdweg	17
Hoofdweg	19
Hoofdweg	20
Hoofdweg	23
Hoofdweg	24
Hoofdweg	30
Hoofdweg	32
Hoofdweg	35
Hoofdweg	43
Hoofdweg	77
Hoofdweg	108

Vervolg Slochteren

Hoofdweg	110
Hoofdweg	175
Noorderweg	3
Noorderweg	4
Padje	9

Tjuchem

Hoofdweg	37
----------	----