



Welstandsnota gemeente Slochteren 2004

1	INLEIDING	3	5	WELSTANDSCRITERIA	19
1.1	ALGEMEEN	3	5.1	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	19
1.2	LEESWIJZER	3	5.2	TOELICHTING GEBIEDSGERICHTE CRITERIA	20
2	BESTAAND RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID	4	5.3	GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA	22
2.1	WELSTANDSBELEID EN WELSTANDSCOMMISSIE	4	5.4	5.4 OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA	47
2.2	MONUMENTEN	4	5.5	LOKETCRITERIA	47
2.3	BESTAAND RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID	6	5.6	WELSTANDSCRITERIA BIJ (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN	51
3	DE NIEUWE WONINGWET	10	5.7	SAMENVATTINGSMATRIX	54
3.1	ALGEMEEN	10			
4	WELSTANDSZORG IN DE GEMEENTE SLOCHTEREN	12			
4.1	DE WELSTANDSCOMMISSIE	12			
4.2	HET ADVISEREN VAN DE COMMISSIE	14			
4.3	NA DE ADVISERING	16			
4.4	EXCESSENREGELING	17			
4.5	JAARLIJKSE VERANTWOORDING	17			

Gemeente Slochteren
Postbus 13
9620 AA Slochteren

Bezoekadres:
Hoofdweg 10a
9621 AL Slochteren

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren. Een welstandsnota is een nieuw verschijnsel, dat voortkomt uit de Woningwet die per 1 januari 2003 gewijzigd. Na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de gemeentelijke welstandscriteria niet meer worden vastgelegd in de bouwverordening.

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. 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 bouwaanvraag in Nederland wordt dus getoetst aan "redelijke eisen van welstand" door de plaatselijke welstandscommissie.

1.1.2 Waarom een welstandsnota?

De betekenis van het begrip welstand was tot nu toe niet eenduidig; de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouwaanvraag 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 constatering 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 gewijzigde Woningwet. Dit document is de "Welstandsnota".

De welstandsnota zal op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk maken voor aanvragers van een bouwvergunning, 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 gemeenten en de werkwijze van de welstandscommissie beschreven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de wijzigingen in de Woningwet, waarna in hoofdstuk 4 de (nieuwe) verantwoordelijkheden van de gemeente bij de vaststelling en uitvoering

van het welstandsbeleid worden beschreven. Ook komen de inhoud van het welstandsadvies en de werkwijze van de welstandscommissie in dit hoofdstuk aan de orde. 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 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het globale ruimtelijke beleid voor de gemeente Slochteren is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) van de provincie Groningen.

Ten grondslag aan het POP ligt de Regiovisie Groningen-Assen 2030, een richtinggevend document voor de meest gewenste lange termijn ontwikkelingen voor de regio die wordt gevormd door de steden Groningen en Assen en de daarom heen liggende 13 plattelandsgemeenten.

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

Tegelijkertijd is daarmee gekozen voor een groot functieveranderingsproject in het westelijk deel van de gemeente, Meerstad genaamd, in samenwerking met zowel de gemeente Groningen, de provincie Groningen en de marktpartijen in de vorm van masterplanning. Het masterplan zal door middel van bestemmingsplannen worden geconcretiseerd.

2.1 Welstandsbeleid en welstandscommissie

De gemeente Slochteren maakt voor de advisering op het gebied van de welstandszorg al vele jaren gebruik van de diensten van de Provinciaal Groningse Schoonheidscommissie. Thans is deze welstandscommissie ondergebracht bij welstands- en monumentenzorg Libau. Deze organisatie adviseert alle gemeenten in de provincie Groningen (de gemeente Groningen uitgezonderd) over

welstands- en monumentenzaken. De adviezen van Libau worden tot op heden gebaseerd op het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid zoals dit is vastgelegd in bestemmingsplannen en eventueel beeldkwaliteitsplannen. De beoordeling van bouwplannen op redelijke eisen van welstand hebben betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk. Het gaat hierbij niet alleen om het bouwwerk zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventuele te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving. De aanvaardbaarheid van het bouwwerk wordt bepaald door de reeds aanwezige context. Massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling spelen hierbij een rol.

De vergadering van de welstandscommissie -die bestaat uit onafhankelijke deskundigen- wordt eens per veertien dagen gehouden in het pakhuis Libau aan de Hoge der Aa 5 in Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Slochteren het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de gemeente bij de welstandscommissie en bezoekt ten minste eens per veertien dagen de gemeente. De vaste bezoekdag geldt ook als spreekuur voor betrokkenen bij een bouwplan. Daarnaast worden de ingekomen bouwplannen besproken met de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven van de gemeente Slochteren. Daarbij geven de ambtenaren de benodigde (achtergrond)informatie aan de rayonarchitect en wordt de situatie vaak ter plekke bekeken en gefotografeerd. De welstandscommissie brengt vervolgens een schriftelijk advies over de bouwplannen uit. Voor lichtvergunningsplichtige bouwwerken brengt de welstandscommissie geen advies uit, deze worden direct bij de aanvraag getoetst op basis van de zogenaamde loketcriteria door de Front- of Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven.

Bouwaanvragen voor kleine bouwplannen kunnen zo sneller worden afgehandeld.

2.2 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 Hoge 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 alle ingrepen aan, bij of in een monument moet volgens artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een monumentenvergunning worden aangevraagd. 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 voorkomen 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 op 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 te geven.

2.2.1 Beschrijving en karakteristiek

De redengevende omschrijving bij het monument geeft - als het goed is - 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 alleen op bij de recenter aangewezen monumenten. Bij de oudere rijksmonumenten en de overige monumenten is de beschrijving uitermate summier.

2.2.2 Dynamiek en ruimtelijk beleid

Voor de monumenten zelf geldt een conserverend beleid. Alle ingrepen worden - op basis van de Monumentenwet 1988 - 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.



2.2.3 Welstandsniveau

Ingrepen aan monumenten worden getoetst door burgemeester en wethouders, daarbij geadviseerd door de Monumentencommissie en eventueel de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. 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.



2.2.4 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 principe niet gewenst.



2.2.5 Monumentenlijst

Adressen van alle monumenten zijn in bijlage 1 vermeld.

2.3 **Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid**

De gemeenteraad bepaalt door haar beleid en normstelling het aanzien en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Dit uit zich naast het welstandsbeleid vooral in de ruimtelijke ordening en in het beleid ten aanzien van openbare ruimte en landschap.

2.3.1 Structuurvisie, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen

2.3.1.1 Structuurvisie

In structuurvisies en andere visiedocumenten bepaalt de gemeenteraad, binnen rijks- en provinciale beleidskaders, hoe zij zou willen dat de gemeente zich ontwikkelt. In structuurvisies worden keuzes gemaakt over woningbouwlocaties, over bedrijventerreinen, maar ook over herstructureringsprojecten, bebouwingsvrij te houden landschappen, landschappelijke ontwikkelingen of zelfs de identiteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving. In ruimtelijke ordeningsvisies komen vele beleidsvelden samen, waaronder het welstands- en beeldkwaliteitsbeleid, alle beleidsvelden voorzover het betreft de eigen neerslag in de fysieke omgeving. De visies zijn idealiter enerzijds het resultaat van en anderzijds een middel in een integraal afwegingsproces. Zij bieden houvast voor incidentele beslissingen of toetsing op deelgebieden, maar vormen ook de leidraad voor een planmatig ontwikkelingshandelen.

2.3.1.2 Bestemmingsplannen

Het aldus gevormde ruimtelijk beleid wordt wettelijk verankerd in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan vertaalt de algemene ruimtelijke visie voor concrete situaties. Op basis van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden

voor burger en overheid bindende voorschriften geformuleerd. De voorschriften zien op het gebruik van gronden en opstellen, maar ook in een bebouwingsregeling toe. In het bestemmingsplan wordt aangegeven of ergens gebouwd mag worden, op welke plaats en tot welke omvang.

2.3.1.3 Relatie bestemmingsplan-welstand

De vraag rijst in hoeverre het welstandsoordeel zich kan uitstrekken over de plaats en de omvang van gebouwen en bouwwerken als het bestemmingsplan daarvoor reeds een kader geeft. In principe is het bestemmingsplan leidend. Bij het toekennen van bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zal in het algemeen rekening gehouden zijn met de effecten op de omgeving. De welstandstoetsing zal in principe het bestemmingsplan als vertrekpunt moeten nemen. Dat wil niet zeggen dat welstand geen nader-invullende werking kan hebben voor de plaats en de omvang van gebouwen en bouwwerken. Van belang daarbij is of een in het bestemmingsplan aanwezige vrijheid specifiek die vrijheid ten doel heeft gehad of dat die vrijheid eerder is voortgekomen uit andere oogmerken. Als de vrijheid op zich geen doel van de regeling is geweest, is het aanvaardbaar deze bij de welstandstoetsing nader in te vullen. Dit zal echter alleen aan de orde kunnen zijn als daartoe voldoende rechtvaardiging bestaat in de vorm van (dreigend) ernstig beeldbederf.

Enkele voorbeelden.

- Als het bestemmingsplan een vrij globale bebouwingsregeling kent, bijvoorbeeld uit overwegingen van flexibiliteit, of uit tekentechnische overwegingen, kan welstand aanvullend werken ten aanzien van de plaatsing van gebouwen.
- Het bestemmingsplan kan de positie van aan- en bijgebouwen regelen, zoals een bepaalde

afstand tot de voorgevelrooilijn of een bepaalde afstand tot de perceelsgrens. Dit kan tot doel hebben het voorkomen van verstoring van het straatbeeld, het bewaren van een zekere openheid in het bebouwingsbeeld of het veiligstellen van belangen van derden. Het aanvullend welstandsoordeel kan dan bijvoorbeeld betrekking hebben op een bepaalde ritmiek in het bebouwingsbeeld of ongelukkige plaatsing van een aan- of bijgebouw waardoor het beeld van het hoofdgebouw of het ensemble wordt verstoord.

- Een in het bestemmingsplan bepaalde rooilijn daarentegen zal als richtinggevend moeten worden ervaren, hiermee is immers bedoeld richting te geven aan de plaatsing van de gebouwen.

Als de bestemmingsvoorschriften een nadere-eisenregeling kennen met een bepaald oogmerk en voor bepaalde bebouwingskenmerken, zal van een nader-invullend welstandsoordeel geen sprake kunnen zijn. Nadere inperking behoort dan binnen het kader van het bestemmingsplan te gebeuren, terwijl moet worden aangenomen dat voor de nietgenoemde bebouwingskenmerken expliciet vrijheid is beoogd én dat inperking op andere dan genoemde gronden niet wenselijk is geacht. Dat wil niet zeggen dat er op dit punt geen rol voor welstand is weggelegd. De noodzaak tot het stellen van nadere eisen zal kunnen worden vastgesteld naar aanleiding van de welstandstoetsing. Een welstandsoordeel kan dan een nadere eis initiëren of onderbouwen, zonder dat er daarbij sprake is van een negatief welstandsoordeel als weigeringsgrond in het kader van artikel 44 lid 1d van de Woningwet.

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.

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.

Ad. 3

In het kader van de welstandstoetsing kan een beeldkwaliteitsplan worden gezien als een set bijzondere gebiedsgerichte criteria voor een specifiek 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 er de volgende vastgestelde beeldkwaliteitsplannen.

- Borgmeren Harkstede
- Siddeburen
- Schatterswold Schildwolde

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

In toekomstige situaties zullen nieuwe welstandscriteria worden vastgesteld in de vorm van een aanvulling 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.

Het is denkbaar dat in de toekomst voor zich daartoe lenende gebieden wordt vastgesteld dat er überhaupt geen welstandseisen gelden. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan sterk intern gerichte nieuwbouwgebieden die geen of hoegenaamd geen relatie hebben met het omringende (gebouwde) landschap.

Ad. 4

Tot de totstandkoming van de welstandsnota had een beeldkwaliteitsplan geen formele zelfstandige status als richtlijn voor welstandstoetsing. Om het beeldkwaliteitsplan toch een formele status als toetsingsgrond te geven, werd het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het bestemmingsplan. Met de komst van deze welstandsnota wordt dit anders: het beeldkwaliteitsplan kan nu aan de welstandsnota worden gekoppeld en maakt daarmee ook formeel deel uit van het toetsingskader. Het is nog niet duidelijk in hoeverre er in de toekomst behoefte zal blijven bestaan aan de koppeling van een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan.

Hoe dan ook, wil het beeldkwaliteitsplan een functie hebben in het kader van de toetsing aan het bestemmingsplan, dan zal het beeldkwaliteitsplan één op één aan het bestemmingsplan gekoppeld moeten worden. Het bestemmingsplan zal dan naar het op datum X vastgestelde beeldkwaliteitsplan met naam Y moeten verwijzen, waarbij deze verwijzing,

desnoods via de beschrijving in hoofdlijnen, in de bebouwingsvoorschriften wordt aangehaald. Vaak worden bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gelijktijdig vastgesteld. Aangezien het bestemmingsplan moet verwijzen naar een met name genoemde versie van het beeldkwaliteitsplan, zullen eventuele latere aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan niet doorwerken in de bestemmingsplantoets.

2.3.2 Beleid openbare ruimte en landschap

2.3.2.1 Beleid openbare ruimte en landschap

Het beleid ten aanzien van de openbare ruimte is verwoord in de 'Landschaps- en groenvisie 2000'. 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' (POP) 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 Fraeylemaborg 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'.

2.3.2.2 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.



Bovenstaande linden bijvoorbeeld vormen 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. Bij welstandstoetsing moeten de monumentale bomen en waardevolle erven meegenomen worden als deel van de omgeving waaraan het bouwwerk moet refereren.

2.3.2.3 *Lijst monumentale bomen*

Adressen en omschrijvingen van alle monumentale bomen zijn in het bijgevoegd overzicht (bijlage 2) vermeld.

2.3.2.4 *APV*

Ten aanzien van de bescherming van het milieu, het natuurschoon en de zorg voor het uiterlijke aanzien van de gemeente zijn diverse bepalingen opgenomen in de 'Algemene Plaatselijke Verordening' (A.P.V. Hoofdstuk 4) van Slochteren.

Ook ten aanzien van het plaatsen van reclame- en verwijsborden zijn bepalingen opgenomen in de 'Algemene Plaatselijk Verordening' (A.P.V. artikel 4.6.2 / 4.6.3.) van de gemeente Slochteren. Voor reclame en verwijsborden welke onder de 'Woningwet' vallen is in 2003 het 'Reclame- en Verwijsbordenbeleid gemeente Slochteren' vastgesteld.



3 De nieuwe woningwet

3.1 Algemeen

Volgens de nieuwe Woningwet (1 januari 2003) is een toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand nog slechts mogelijk indien die eisen nader zijn geconcretiseerd in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota. Vóór de vaststelling van de welstandsnota dient gelegenheid te worden geboden tot inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. De gewijzigde Woningwet kent een nieuwe categorie-indeling in bouwwerken. De oorspronkelijke driedeling in vergunningplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken is vervangen door een tweedeling van vergunningplichtige en vergunningvrije bouwwerken. Binnen de vergunningplichtige bouwwerken wordt onderscheid gemaakt in regulier vergunningplichtige en licht- vergunningplichtige bouwwerken. De opsomming van de vergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken is - in verband met de omvang en gedetailleerdheid - niet in de wet zelf maar in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) opgenomen. Ook zijn in een AMvB zogeheten loketcriteria opgenomen. Dit zijn dermate concrete welstandscriteria dat een aspirant bouwer zelf kan zien of zijn bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Indien aan de criteria wordt voldaan mag de bouwvergunning niet om redenen van welstand worden geweigerd. Indien het bouwplan niet aan de loketcriteria voldoet, dient het bouwplan aan de welstandscommissie Libau te worden voorgelegd. De loketcriteria gelden voor veranderingen en aanpassingen van en bij bestaande bouwwerken zoals dakkapellen en dakramen, bijgebouwtjes en gevelwijzigingen.

3.1.1 De welstandsnota

De nieuwe Woningwet geeft meer verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur. Zo is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het opstellen en vastleggen van de welstandstoetsingskaders en houdt het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in bepaalde gevallen te besluiten te nemen die afwijken van het advies van de welstandscommissie.

3.1.2 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.

3.1.3 Uitvoering door burgemeester en wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning ligt in de gewijzigde Woningwet - net als voorheen - 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 reguliere bouwvergunningaanvraag dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie. Als de reguliere bouwvergunning op verzoek van de aanvrager wordt gefaseerd vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase.

Als het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand krijgt de indiener de gelegenheid om het plan verder uit te werken, waarna in de tweede fase geen toetsing meer op welstandsgronden plaatsvindt. Als de tweede fase een ingrijpende wijziging van het plan inhoudt, kan de planindieners door burgemeester en wethouders worden verzocht om de gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst. Wat betreft de bouwvergunningaanvragen die onder de lichte vergunningprocedure vallen, vragen burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandscommissie als voor het bouwplan de (bij AMvB aangewezen) loketcriteria van toepassing zijn en het bouwplan daar zonder meer aan voldoet. Een ambtenaar van de Front- of Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven is voor die gevallen door burgemeester en wethouders gemandateerd om een positief advies uit te brengen. Bij de overige licht vergunningplichtige bouwaanvragen wordt het bouwplan wel aan de welstandscommissie voorgelegd. 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 dit geval legt zij de bouwaanvraag voor een second opinion voor aan de speciale beroepscommissie van Libau of een andere welstandscommissie.

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 44 lid 1 sub d van de Woningwet burgemeester en wethouders de mogelijkheid een bouwvergunning te verlenen voor een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Afwijkingen van het welstandsadvies worden in de beslissing op de bouwvergunningaanvraag gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

4 Welstandszorg in de gemeente Slochteren

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste veranderingen in de Woningwet 2003 beschreven. Als gevolg van de wetswijziging ondergaat het welstandstoezicht in de gemeente Slochteren een verandering. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe organisatie en werkwijze van de welstandszorg uiteengezet.

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 bouwvergunning 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 Woningwet 2003. Mede op grond van haar contract met Libau wijst de gemeente de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aan 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 reguliere en gefaseerde aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet.
- De welstandscommissie adviseert B. en W. over de welstandsaspecten van lichtvergunningplichtige aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 2 van de woningwet, wanneer de gemeente (in voorkomende gevallen) van haar diensten gebruik wil maken.
- 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 beoordelen van aanvragen voor reclamevergunning.
- 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 Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

4.1.3 Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- Een voorzitter
- Een secretaris tevens rayonarchitect van Libau
- Twee architecten
- Een stedenbouwkundige
- Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld de directeur van de "Dienst Dienstverlening", een monumentendeskundige, een kunsthistoricus of een landschapsarchitect.
- De gemeente kan ook een burgerlid in de commissie benoemen.

Onder Libau ressorteert tevens de monumentencommissie. Deze commissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- Een voorzitter
- Een secretaris tevens rayonarchitect van Libau

- Een architect
- Een monumentarchitect
- Een stedenbouwkundige
- Een architectuurhistoricus
- Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld de directeur van de “Dienst Dienstverlening” of een landschapsarchitect.
- De gemeente kan maximaal drie vertegenwoordigers vanuit de gemeente aan de commissie toevoegen.

De welstandscommissie adviseert op basis van de Woningwet 2003. De monumentencommissie, die in voorkomende gevallen als integrale welstands- en monumentencommissie fungeert, adviseert tevens op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

4.1.4 Profiel en taakomschrijving commissie

4.1.4.1 *Commissieleden*

Van de leden van de commissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit, communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te verwoorden. Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of voorkeuren ten aanzien van stijlen en trends. De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie zijn voor hun vak geregistreerd en dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de (steden)bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, landschapsarchitectuur en monumentenzorg.

De commissieleden zijn onafhankelijk en onpartijdig. Indien in een commissievergadering plannen aan de orde komen waarbij een commissielid is betrokken, neemt dit lid geen deel aan dit deel van de vergadering.

4.1.4.1.1 *De voorzitter*

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast is bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen, alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie Groningen van belang. De voorzitter treedt op als gastheer of –vrouw voor alle aanwezigen en bewaakt de voortgang van de agenda. De voorzitter draagt zorg voor een voor de aanwezigen heldere samenvatting en conclusie na de inhoudelijke discussie.

4.1.4.1.2 *De secretaris*

De secretaris, zijnde de rayonarchitect voor de gemeente, voert onder regie van de gemeente als gemandateerd commissielid vooroverleg met de planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van de adviesaanvragen in de commissie voor. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris de bouwplannen en verstrekt gegevens over relevant welstandsbeleid, het planologisch kader en dergelijke, voor betreffende plan c.q. gebied. Onder verantwoording van de secretaris wordt de beraadslaging en de conclusie over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies.

4.1.4.2 *Benoeming en zittingsduur*

- De leden van de commissie worden op voorstel van burgemeester en wethouders

benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. Libau verzorgt een voordracht aan B & W.

- De leden van de commissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
- Ter wille van de continuïteit geschiedt de benoeming van de commissieleden volgens een alternerend stelsel. Het rooster van aftreden wordt door Libau opgesteld en bijgehouden.
- De nieuw benoemde commissieleden ontvangen hun benoemingsbesluit van Libau.

4.1.5 Mandaat

4.1.5.1 *Mandaat namens de welstandscommissie*

- De commissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan één of meer daartoe aangewezen leden. Bouwplannen waarvoor volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, worden door de aangewezen leden geadviseerd.
- Lichtvergunningsplichtige, andere bescheiden bouwwerken en herhalingsplannen kunnen door het gemandateerde lid tevens rayonarchitect ter plaatse afgehandeld worden.
- In elk geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.
- Eén gemandateerd lid kan over reguliere bouwvergunningsaanvragen zelfstandig alleen positief adviseren. Negatieve adviezen steunen altijd op het oordeel van tenminste twee gemandateerde leden.
- De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar.

4.1.5.2 *Ambtelijk mandaat lichtvergunningsplichtige bouwwerken*

- B & W kunnen een gemeentelijk ambtenaar mandateren om namens hen het welstandsoordeel te geven voor lichtvergunningsplichtige bouwwerken waarvoor in de welstandsnota ambtelijke toetsingscriteria zijn gegeven.
- Plannen die van de gemandateerde ambtenaar geen positief oordeel krijgen, worden voorgelegd aan de commissie dan wel aan de gemandateerde commissielid.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie of er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de ambtelijke toetsingscriteria, legt de gemandateerde ambtenaar het plan voor advies voor aan de welstandscommissie dan wel aan een gemandateerd commissielid.

4.2 *Het adviseren van de commissie*

4.2.1 *Vooroverleg*

- Voorafgaand aan de indiening van een bouwaanvraag kan vooroverleg plaatsvinden met de welstandscommissie of door haar gemandateerd lid over 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 *Bouw- en woningtoezicht (BWT)*

Inname van bouwplannen geschiedt door de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven. Daar worden aanvragen geselecteerd op voorlopig lichtvergunningsplichtig, vergunningsplichtig, monumenten of bestemmingsplanprocedure en dergelijke.

Ten behoeve van de behandeling inzake welstands- en monumentenzorg wordt nagegaan of de aanvraag van de nodige gegevens en bescheiden is voorzien, conform de AmvB "Indieningvereisten aanvraag bouwvergunning" en de bouwverordening.

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 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 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 kortom tevens als spreekuur.

4.2.2.2 *De Rayonarchitect*

Indien over een bouwplan ter plaatse niet positief geadviseerd kan worden en ook na oriëntatie ter plaatse 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.

De rayonarchitect bezoekt dan de betreffende locatie voor nadere informatie. Hij maakt foto's van het object, de locatie en de omgeving ten behoeve van behandeling in de commissie en spreekt in voorkomende gevallen met de direct betrokkenen over het hoe en waarom van de aanvraag.

4.2.2.3 *De kleine commissie*

De kleine commissie vergadert in principe eens per week. De kleine commissie bestaat uit tenminste twee rayonarchitecten van Libau, zijnde gemandateerde leden van de welstandscommissie, hier de zogenaamde grote commissie.

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" welstandscommissie van extern deskundigen worden voorgelegd;
- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- met in achtname van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen. In geval van twijfel wordt de bouwaanvraag alsnog voorgelegd aan de grote commissie van extern deskundigen.

4.2.2.4 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 Termijn van advisering

- De commissie dan wel een gemandateerd lid is bij de beoordeling van een lichte, reguliere of gefaseerde bouwvragen gebonden aan de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van een advies.
- Binnen de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de welstandscommissie dan wel een gemandateerd lid het advies aanhouden indien meer informatie of toelichting van de ontwerper wenselijk is.

4.2.4 Openbaar vergaderen

4.2.4.1 Openbaarheid

De behandeling van bouwvragen 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.

4.2.4.2 Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeentelijke gebruikelijke wijze bekend gemaakt in " '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).

4.2.4.3 Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten aan belanghebbenden als opdrachtgevers, ontwerpers en gemeentelijke vertegenwoordigers. 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.

4.2.4.4 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.

4.2.5 Het welstandsadvies

4.2.5.1 Inhoud en strekking

Conform artikel 12, lid 1 van de woningwet 2003 wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling

daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota. Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken.

In het welstandsadvies moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen bezwaren die ondervangen dienen te worden of suggesties die de kwaliteit van het plan ten goede komen.

Naar aanleiding van een bepaalde bouwvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In de adviezen zal echter steeds de bouwvraag als uitgangspunt worden genomen.

Persoonlijke voorkeuren van commissie leden alsook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of ontwerper raken horen in een welstandsadvies niet thuis.

4.2.5.2 Het schriftelijk advies

Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Een negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie. Wanneer een positief advies aanvankelijk niet expliciet gemotiveerd is, kan daarin bijvoorbeeld op verzoek van B & W in een later stadium worden voorzien.

Een positief advies is altijd schriftelijk gemotiveerd indien er sprake is van afwijking van de criteria in deze nota. De commissie geeft dan aan waarom er in dit bijzondere geval reden is om van de criteria af te wijken.

Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen. Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden ingebracht die in een eerder stadium al onderkend hadden kunnen worden, tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven.

Het advies kent de volgende opzet, waarbij niet alle elementen in elk advies aan de orde hoeven komen.

- In voorkomende gevallen: kort overzicht of verwijzing naar eerdere fasen en adviezen in de procedure;
- In voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners;
- Korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit in dat verband verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria;
- Het feitelijke advies waarbij achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering en kleuren en materialen aan de orde kunnen komen;
- In voorkomende gevallen; vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van een bouwwerk ten goede kunnen komen.

4.2.5.3 *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.

4.3 *Na de advisering*

4.3.1 *Toelichting op het advies*

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

4.3.2 *Second opinion door B&W*

Alvorens bij derden een second opinion in te winnen bieden B & W eerst de commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies, waarbij wordt aangegeven op welke punten naar mening van B & W de houdbaarheid van het advies mogelijk in het geding is.

- Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit ter kennis gebracht van de commissie. Bij een second opinion wordt de adviesaanvraag voorgelegd aan een elders in Nederland functionerende welstandscommissie. De gemeente neemt daartoe contact op met de Federatie Welstand.

4.3.3 *B & W besluit*

B & W hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, zoals dat tot stand is gekomen aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.

B & W volgen in principe het advies van de welstandscommissie; zij kunnen van dit advies afwijken.

- Op inhoudelijke gronden, omdat zij van mening zijn dat de commissie niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel kan komen dan de commissie. In dat geval volgt zij de procedure als beschreven onder second opinion.
- Om zwaarwegende andere redenen, omdat het plan weliswaar strijdig wordt geacht met redelijke eisen van welstand, maar dat op grond van artikel 44 lid 1 sub d van de woningwet

2003 B & W bouwvergunning kunnen verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.

B&W kunnen ook afwijken van de welstandscriteria, hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen niet voldoen aan de in de nota genoemde gebiedsgericht of objectgerichte 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. De afwijking geschiedt op grond van een daartoe strekkend gemotiveerd advies van de welstandscommissie.

4.3.4 Bezwaren

Binnen 6 weken na het besluit van B & W omtrent de bouwvergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen B & W het besluit na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaren Beroepschriften.

Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunt nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen B & W daarna een beslissing op het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot B & W te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat B & W in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgt, doet niet af aan zijn specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Uiteraard kunnen B & W de eigen of een derde welstandscommissie om een second opinion

vragen. Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

4.4 **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 bouwvergunning 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 19 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 voortvankelijk 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 - conform het gemeentelijke handhavingsbeleid - 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.

4.5 **Jaarlijkse verantwoording**

4.5.1 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.

4.5.2 B & W

B & W leggen de gemeenteraad jaarlijks een verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie;
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de commissie voor advies hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandstoets;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 woningwet zijn overgegaan en daarbij de

keuze hebben gelaten tussen het ofwel uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats en of zij bij of na de aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 woningwet.

5 Welstandscriteria

5.1 Algemene welstandscriteria

5.1.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden besproken, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp 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 welstandscommissie 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 is 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. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

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 Betekenenissen 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 tijdperiode, 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 maatreksen 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 geleed 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 gegevens, 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 verbandsstructuren met vooral arbeiderswoningen, zoals Rengerslaan, Hamweg en Knijpslaan, zijn vanwege hun afwijkende en specifieke bebouwingskarakter ingedeeld in een eigen gebiedscategorie.

De komvormige dorpsuitbreidingen van na de oorlog 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

Allereerst zijn de specifieke kenmerken van de bebouwing in de onderscheiden deelgebieden geïnventariseerd met behulp van uitgebreide gebiedsschema's (matrixen). De verzamelde matrixen zijn opgenomen in bijlage 3.

Op basis van deze matrixen is per deelgebied een beschrijving gemaakt 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.

De beleidskeuzes zijn eveneens weergegeven in de matrixen (bijlage 3). 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.

Voor het raadplegen van de welstandscriteria gelden zowel de uitgebreide gebiedsmatrixen (die samen met de uitleg van de systematiek en het begrippenkader zijn toegevoegd als bijlage bij deze nota) als de direct achter het omschreven beleid volgende gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze laatste zijn een samenvatting van het schema. In de gebiedsschema's staat concreet per deelaspect welke keuze is gemaakt voor het te hanteren welstandsbeleid.

5.3 Gebiedsgerichte welstandscriteria

beschrijvingen per gebied

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

1. Beschermd dorpsgezicht
2. Hoofdlint met dwarsstructuren
3. Compact lint
4. Landelijke open lintstructuur met weidse gezichten
5. Kleine nederzetting
6. Buitengebied
7. Vroeg naoorlogse wijk
8. Uitbreidingswijken jaren 70 tot heden
9. Villawijk
10. Bedrijventerrein
11. Dagrecreatie functie
12. Verblijfsrecreatie functie

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 tezamen 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.

Hieronder volgt een korte opsomming van de bijzondere gebouwen.

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. Zowel de borg zelf als het borgterrein worden omgeven door water.



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



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



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



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 bouselementen 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 Hogehuis en de notariswoning.

Plaatsing

De boerderijen aan het Padje, de Boslaan en de Noordbroeksterweg volgen de van oorsprong opstreekende 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 zozeer het exacte de uiterlijk en de bestaande afmetingen van belang, als wel 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 iets achter de woning

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Één 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
- Dakpannen zwart/grijs
- Gedekte kleurstelling
- Kleurstelling sluit aan bij gevelarchitectuur
- Details in overeenstemming met bouwstijl

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 schuinsgeplaatst 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.

Plaatsing

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

Hoofdvorm

- Één 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 stijl of harmonie met hoofdgebouw
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd
- Daken in egaal rood, zwart of grijs
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon
- Details in overeenstemming met bouwstijl
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

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 als 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 hoofdbebouwning 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 1 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.

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 iets achter de woning

Hoofdvorm

- Één bouwlaag met kap
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken
- Enkelvoudige hoofdvorm
- 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
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd
- Daken in egaal rood, zwart of grijs

- Helderheid kleur en materiaal in middentoon
- Details in overeenstemming met bouwstijl
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

3. 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

- Solitaire bebouwing
- 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

- Één bouwlagen met kap
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken
- Enkelvoudige hoofdvorm
- 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
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon tot donker
- Aandacht voor mogelijk storende zichtbaarheid in landschap
- Details in overeenstemming met bouwstijl

4. 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.).

Woudbloem is een meer complete cluster van woningen, die is ontstaan door de komst van de aardappelzetmeelfabriek aan de Scharmer AE. De aardappelzetmeelfabriek bouwde naast de directeurswoning een aantal arbeiderswoningen voor zijn medewerkers. Daaromheen werden ook andere woningen gerealiseerd.



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.

De plaatsing in Woudbloem is wat afwijkend. De woningen staan hier in een rooilijn met het voorhuis naar de weg.



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

- Solitaire bebouwing
- 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

- Één bouwlaag met kap
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken
- Enkelvoudige hoofdvorm
- 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
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon
- Voorkomen storende zichtbaarheid in landschap
- Details in overeenstemming met bouwstijl

5. 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 1 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 hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Solitaire bebouwing
- 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

- Één bouwlaag met kap
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken
- Enkelvoudige hoofdvorm
- 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
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon
- Voorkomen storende zichtbaarheid in landschap
- Details in overeenstemming met bouwstijl

6. 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 gevel tot gevel.



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.

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
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

Opmaak

- Gevels in rode steen in egale kleur
- Dakpannen in egaal rood, zwart of grijs
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon
- Details in overeenstemming met bouwstijl
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

7. 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.

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
- 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
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

Opmaak

- Gevels in steenachtig materiaal in egale kleur
- Dakpannen zwart / grijs
- Kleuren in samenhang met omliggende bebouwing
- Details in overeenstemming met bouwstijl
- Afstemmen wijzigingen binnen blok of serie

8. 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, dat echter nooit formeel is vastgesteld.



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 ver- en nieuwbouw 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
- Plaatsing in rooilijn
- Hoofdgebouw prominent geplaatst
- Bijgebouwen uit beeld geplaatst of in stijl hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Verschillende kapvormen
- Enkelvoudig dakvlak toegestaan
- Platte afdekking toegestaan

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
- Bouwen volgens regionale karakteristiek

Opmaak

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

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
- Enkelvoudig dakvlak toegestaan
- Platte afdekking toegestaan
- Enkelvoudige hoofdvorm
- 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
- Bouwen volgens regionale karakteristiek

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
- Enkelvoudig dakvlak toegestaan
- Platte afdekking toegestaan
- 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. Verblifsrecreatieterreinen

Analyse gebied

Algemeen

In de gemeente Slochteren bevinden zich een aantal verblifsrecreatieve 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
- Enkelvoudig dakvlak toegestaan
- Platte afdekking toegestaan

Aanzichten

- Representatieve gevels gericht op gebruikersfunctie

Opmaak

- Variatie in kleur
- Voorkomen van storende zichtbaarheid in landschap



5.4 Objectgerichte welstandscriteria

- 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 een puntdak en buitenbetimmering, een en ander afhankelijk van de uitvoering.

- 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.

- 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.

- 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. Dit kan wanneer er sprake is van maatschappelijk belang.

- Antennes

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

- Reclameobjecten

Reclame objecten voldoen aan redelijke eisen van welstand mits:

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

- Krimpen

Gelet op het waardevolle en streekeigen karakter van de veelvoorkomende krimpen wordt het dichtbouwen 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.

5.5 Loketcriteria

Ten aanzien van de welstandsbeoordeling van lichte bouwaanvragen is in hoofdstuk 2 aangegeven dat er loketcriteria moeten worden opgesteld. In dit hoofdstuk worden de loketcriteria uitgewerkt.

De loketcriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AmvB bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken.

Alle licht-bouwvergunningplichtige bouwaanvragen moeten worden getoetst aan deze loketcriteria, met uitzondering van monumenten en gebouwen vallende binnen het beschermd dorpsgezicht; deze worden regulier getoetst. Indien de plannen niet voldoen aan het bestemmingsplan wordt het bouwplan sowieso voorgelegd aan de welstandscommissie in verband met de onderbouwing van de beschikking.

De loketcriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en gelden alleen voor seriematige of daarmee vergelijkbare woonbebouwing (geen recreatiewoningen) en in de bebouwde kom. Bij strijdigheid met gebiedscriteria gaan deze laatste voor.

Overzicht loketcriteria

<p>Dakkapel op voordakvlak - plat afgedekt</p>	<p>Voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform eerder goedgekeurde kapellen - per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak - max. breedte 1 m. - max. hoogte 1 m. - rondom min. 1 m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers - plaatsing op max. 1 m. uit onderzijde dakvlak (verticale projectie vanaf muurplaat) - zijwanden gesloten, kleur passend bij dakvlak - gootboei maximaal 0,20 m breed
<p>Dakkapel op zij- of achter dakvlak - aangesleept dakje</p>	<p>Voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform eerder goedgekeurde kapellen - dakhelling hoofddak min. 45°. - niet meer dan helft dakvlak beslaand. - max. kozijnhoogte 1 m. - rondom min. 0,5 m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van bouwmuur. - bij opzet aan zijgevel dakvlak dan 3 m. afstand uit voorzijde dakvlak. - plaatsing op max. 1 m. uit onderzijde dakvlak (verticale projectie vanaf muurplaat) - zijwanden recht, gesloten, kleur passend bij dakvlak - gootboei maximaal 0,2 m breed.
<p>Open overkapping op achter- of zijerf</p>	<p>Voldoet aan eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform eerder goedgekeurde overkapping - min. 3 m uit voorgevel - min. 1 m. uit erfgrans - oppervlak maximaal 50 m² - oppervlak niet meer dan 50% van oorspronkelijk zij/achtererf - gelijk of lager dan goothoogte hoofdgebouw met maximum van 3,00 m. hoog - vlak dak - hoogte boeiboord max. 0,20 m. - kleur conform hoofdgebouw
<p>Aan- of uitbouw naast of achter de woning - plat afgedekt</p>	<p>Voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform eerder goedgekeurde overkapping - gelijk aan of lager dan oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m. hoog - maximaal 3,50 m. diep, haaks op de oorspronkelijke gevel - maximaal 5 m. diep, haaks op de gevel indien 3 m. of meer uit de erfgrans - niet breder dan de woning, of indien naast de woning, 3 m. achter de rooilijn

	<ul style="list-style-type: none"> - rechthoekig van vorm - indien op zijerf gericht aan de openbare kant, max. 2 m. diep haaks op de oorspronkelijke gevel - in steen of hout conform kleuren woning - detaillering zonder boei of met boeirand van max. 0,20 m. breedte - gevelgeleding conform bestaande gevels
<p>Bijgebouw naast of achter de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - tot 30 m² en - plat afgedekt of met kap en - lager dan 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> - geen criteria vanwege vergunningsvrij bouwen
<p>Bijgebouw naast of achter woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - schuin afgedekt 	<p>voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform eerder goedgekeurde bijgebouwen - min. 3 m. achter de rooilijn. - max. 50 % van het zij- of achtererf bebouwd - oppervlak max. 50 m² - min. 1 m. uit erfscheiding - goothoogte max. 2.5 m. nok max. 5 m. hoog - dakhelling 30-50° - in hout of steen conform kleuren woning - dakbedekking pannen, golfplaat of gelijkwaardig in donkere kleur
<p>Reclame aan de voorgevel of op voorerf</p>	<p>voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 naambord per pand - max. 0,5 m² - niet van binnenuit verlicht - loodrecht op of vlak met de gevel aangebracht - niet aangebracht op bouwlagen met woonbestemming - op voorerf max. 1,5 m. hoog
<p>Gevelwijziging aan de openbare zijde</p>	<p>voldoet aan redelijke eisen van welstand indien</p> <ul style="list-style-type: none"> - max grootte 0,5 m².
<p>Erfafscheidingen</p>	<p>voldoen aan eisen van welstand indien</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de voorgevel maximaal 1 m. hoog - achter de achtergevel maximaal 2 m. hoog - niet uitstekend voor de rooilijn van aangrenzende woningen achter. - strakke uitvoering <p>Indien grenzend aan openbaar gebied tevens:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - uitgevoerd in steen conform de woning of hout in een transparante constructie - maximaal 80% gesloten
Zonnecollectoren en dakramen	Geen criteria vanwege de ruime mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen
Schotel-antennes	<p>Voldoen aan eisen van welstand indien</p> <ul style="list-style-type: none"> - achter de voorgevellijn - max. diameter 2 m. - inclusief voet maximaal 3 m. hoog - kleur donker of indien lichte achtergrond kleur licht
Afvalcontainers	zie bijgebouwen
Nutsgebouwen	<p>voldoen aan eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geplaatst op bedrijventerreinen en/of in groenstroken met opgaand groen - plat afgedekte hoofdvorm zonder dakrand of met boei tot 0,25 m. breed - met schuin dak van 30-50° en lijst tot 0,20 m. breed - materiaal in baksteen en gedekte kleuren.
Rolluiken	<p>Voldoen aan eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - overeenkomstig eerdere installaties aan deze of vergelijkbare gevels - passend binnen de gevel opening (geen uitstekende delen) - kleur aangepast aan die van de bebouwing
Kleine veranderingen:	Zie gevelwijzigingen
Speeltoestellen	<p>Voldoen aan eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tot 5m hoog - geplaatst in groenstroken met meer dan 10 m. tussenmaat rondom - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen
Tuinmeubilair	<p>voldoet aan eisen van welstand indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op voorerven niet hoger dan 1 m. - op achtererven niet hoger dan 2,25 m. - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen.

5.6 Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten

Deze welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor nieuwe en toekomstige ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Welstandscriteria hangen immers nauw samen met het stedenbouwkundig plan en dat is voor deze gebieden nog niet bekend. Voorheen was het gebruikelijk de eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur neer te leggen in een "beeldkwaliteitsplan". In de nieuwe wetgeving echter komt het "beeldkwaliteitsplan" te vervallen.

In de toekomst zullen bij grootschalige ontwikkelingsprojecten als bijvoorbeeld Meerstad nieuwe welstandscriteria vastgesteld worden in de vorm van een aanvulling op deze welstandsnota. Deze criteria zullen doorgaans worden opgesteld tijdens en in samenhang met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. De inspraak voor de aanvulling op de welstandsnota kan dan worden gekoppeld aan de inspraak voor het stedenbouwkundig plan. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden voor de betreffende gebieden reguliere welstandscriteria opgesteld die gericht zijn op het beheer van het gebied.

BEGRIPPENKADER

De matrix is opgebouwd uit een aantal beeldcomponenten.

Deze zijn onderverdeeld in vijf hoofdcategorieën, te weten:

1. ruimte; dit betreft de functionele en ruimtelijke context van een gebied;
2. plaatsing, dit betreft de situering van de gebouwen op hun locatie;
 1. hoofdvorm; dit betreft de massa-, of volumewerking van de gebouwen
 2. aanzichten, dit betreft de hoofdlijnen van de architectuur;
 5. opmaak: dit betreft het materiaal- en kleurgebruik, de details en de ornamentiek.

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten. In de meeste situaties valt er over elk beeldcomponent wel één of meer karakteristieken te duiden. Soms is een item voor een bepaalde situatie niet van toepassing. Het is ook goed denkbaar dat er zich meer of andere beeldcomponenten aandienen. In incidentele gevallen kunnen deze onder 'opmerkingen' behandeld worden, maar als sprake is van een vaker voorkomend item kan de matrix natuurlijk ook worden aangepast of aangevuld. De items in de matrix zijn weliswaar het resultaat van geteste vooronderstellingen, maar ze zijn niet heilig en kunnen dus worden vervangen en uitgewisseld.

Ad 1. ruimte

Hier zijn onder meer de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type

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

Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit bepaalde periode, dorps-type (wierdedorp, dijkdorp, wegdorp en dergelijke). Voor algemene typeringen van historische nederzettingen karakteristieken ligt het voor de hand zich te baseren op de provinciale nota 'Dorpen in Groningen'.

object type

Dit betreft een karakterisering van de bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie.

Voorbeelden: boerderijen, villa's, bedrijfsbebouwing, woonhuizen enzovoorts.

beeldtypering

Hier gaat het om een typering van de samenhang tussen bebouwing en ruimte.

Voorbeelden: laanbebouwing, dorpsbebouwing, tuindorp, planmatige uitbreiding, recreatiebouw en dergelijke.

tijdsperiode

Betreft globaal de periode waarin de betreffende situatie tot stand is gekomen.

Voorbeelden: rond 1900, 19e eeuw, jaren '20 en '30, enzovoorts.

Ad 2. plaatsing

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.

afstand tot de weg

Hier wordt een indicatie gegeven van de afstand van de bebouwing tot de openbare weg.

Voorbeelden: direct op de weg (indicatie minder dan 2 meter), enige afstand tot de weg (indicatie 2 tot 10 meter), ruimte afstand tot de weg (indicatie 10 tot 20 meter), grote afstand tot de weg (indicatie meer dan 20 meter).

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.

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.

Richting van de bouwvorm:

Dit betreft de hoofdrichting van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Voorbeelden: langs, dwars, schuin, indifferent en dergelijke.

Ad 3. hoofdvorm

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.

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.

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.

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.

Ad 4. aanzichten

stijl

Dit betreft een aanduiding van de bouwstijl van de bebouwing in globale zin.

Voorbeelden: traditioneel, afgeleid traditioneel, jaren '20/'30, modern en dergelijke.

compositie

Hier gaat het om de architectonische geleding van de gevels, zoals deze bijvoorbeeld zichtbaar is in de vorm van de gevelopeningen en kozijnen.

Voorbeelden: horizontaal, verticaal, wisselend, indifferent en dergelijke.

transparantie gevels

Dit betreft de mate van openheid van de op de openbare ruimte gerichte gevels.

Voorbeelden: open, enigszins open, gesloten en dergelijke.

Ad 5. opmaak

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.

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.

detail en ornament

Dit betreft de kenmerkende detaillering en versiering van de bebouwing, die bijdraagt aan de expressie.

Voorbeelden: geen tot bescheiden, eenvoudig, gemiddeld, enigszins rijk, rijk en dergelijke.

5.7 Samenvattingsmatrix

Elk beeldcomponent is in de matrix nader gespecificeerd. De kolom beschrijving biedt ruimte voor een korte duiding in telegramstijl van de belangrijkste kenmerken. Er is uiteraard altijd ruimte voor bemerkingen die niet onder een bepaalde component kunnen worden geschikt. Bovendien kan in de beredeneerde beschrijving van een meer uitgebreide behandeling sprake zijn.

gradatie

In de kolom gradatie wordt aangegeven in welke mate de beeldcomponent zich in het gebied voordoet. In een bepaald buitengebied komen bijvoorbeeld in hoofdzaak boerderijen voor, maar ook wel woonhuizen. In de beschrijving onder objecttype wordt bijvoorbeeld boerderijen aangegeven, waarna in de gradatiekolom kan worden geduïd in welke mate de beschrijving van toepassing is. De boerderijen kunnen het beeld in het gebied bijvoorbeeld zodanig bepalen dat sprake is van een beeldbepalende gradatie. Wanneer ook andere bebouwing, zoals hier burgerwoningen een rol spelen, dan kan men ook voor de gradatie overwegend kiezen. Als er sprake is van een zeker evenwicht in het ruimtelijk beeld, maar niettemin de boerderijen als de belangrijkste beeld dragers worden gezien ligt de gradatie gevarieerd voor de hand. Indien beide typen van bebouwing in min of meer gelijke mate bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld is het meer aangewezen om in de beschrijving te kiezen voor 'boerderijen en woonhuizen'. Uitgangspunt is dus niet primair de exacte verhouding in de mate waarin de verschillende elementen voorkomen, maar veeleer hoe deze zich in de waarneming van de beleidsmakers voordoen. Ook hier biedt de

beredeneerde beschrijving uiteraard alle ruimte om mogelijke omissies in de matrix te benoemen.

waardering

Onder waardering wordt voor elk beschreven beeldcomponent de waardering aangegeven van het betreffende aspect in de gebiedseigen context. Wanneer een gebied wordt bepaald door vrijstaande bebouwing op ruime erven, dan zullen deze componenten voor dit gebied altijd positief gewaardeerd worden omdat zijn intrinsiek zijn voor het gebied. Daarnaast speelt een waardering van verschillende beeldcomponenten, die stoelt op ervaring en kennis van de opstellers van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het is van belang dat deze waardering niet alleen voor deskundigen maar ook door burgers en bestuurders wordt gedragen. Tenslotte is een waardering ook afhankelijk van de visie die er voor een bepaald gebied bestaat. De waardering voor verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de uitstraling die een gemeente met een bepaald gebied voorstaat. Een gemeente die zichzelf als een groene parel profileert, zal veel belang hechten aan het (openbaar) groen in de gemeente. Kale erven en boomloze straten zullen in het gegevenvoorbeeld dan negatief scoren.

In de waarderingskolom bestaat de waardering uit drie smaken: positief, neutraal, negatief.

beleid

In deze kolom wordt voor de betreffende beeldcomponenten het beleid geduïd, maar er is in veel gevallen natuurlijk ook sprake van beleid in meer algemene of specifieke zin, zoals dat in andere beleidsstukken van de gemeente is uitgesproken. Op basis van lokale politieke discussie zal het welstandsbeleid voor de

verschillende gebieden moeten worden vastgesteld. In de matrix zijn hiervoor vier smaken aangegeven:

1. handhaven

Hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkeling. (Dit beleid zal in ieder geval voor beschermde gezichten van toepassing zijn.)

2. 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. De bestaande situatie geldt als bepalend voor verdere ontwikkelingen.

3. 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. Veranderen is hier niet een beleidsdoel op zichzelf, maar het beleid gaat uit van de veranderbaarheid van het gebied.

4. planmatig wijzigen

Dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan van toepassing zijn voor de verandering van een weidegebied in een woonwijk, maar geldt in het algemeen voor herstructureringsgebieden.