
WELSTANDSNOTA 2015



INHOUDSOPGAVE

| | | | | | |
|----------|---|-----------|----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING | 4 | 5 | WELSTANDSCRITERIA | 4 |
| 1.1 | Algemeen..... | 4 | 5.1 | Algemene welstandscriteria..... | 13 |
| 1.2 | Leeswijzer..... | 4 | 5.2 | Toelichting gebiedsgerichte criteria..... | 15 |
| 2 | RUIMTELIJKE KWALITEITSBELEID | 4 | 5.3 | Gebiedsgerichte welstandscriteria..... | 16 |
| 2.1 | Provinciaal Omgevingsplan..... | 5 | 5.4 | Welstandsvrije gebieden..... | 34 |
| 2.2 | Meerstad..... | 5 | 5.5 | Objectgerichte welstandscriteria..... | 35 |
| 2.3 | Bestaand ruimtelijke kwaliteitsbeleid..... | 5 | 5.6 | Excessenregeling..... | 44 |
| 3 | JURIDISCHE KADERS | 8 | | BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST | 55 |
| 3.1 | WABO..... | 8 | | BIJLAGE 2 LIJST MONUMENTALE BOMEN | 55 |
| 3.2 | Vaststelling door de gemeenteraad..... | 8 | | BIJLAGE 3 MONUMENTENLIJST | 55 |
| 3.3 | Uitvoering door burgemeester en wethouders..... | 9 | | | |
| 4 | WELSTANDSCOMMISSIE | 10 | | | |
| 4.1 | De welstandscommissie..... | 10 | | | |
| 4.2 | Het adviseren van de commissie..... | 10 | | | |
| 4.3 | Uitvoering door burgemeester en wethouders..... | 12 | | | |

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren.

1.1.1 Welstand

Wat is nu welstand? Het begrip is letterlijk het "wel staan" van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 werden gemeenten verplicht om een welstandscommissie in het leven te roepen. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning gericht op het bouwen van een bouwwerk wordt dus getoetst aan "redelijke eisen van welstand". Een uitzondering hierop zijn bouwwerken waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken.

1.1.2 Waarom een welstandsnota?

De betekenis van het begrip welstand was voorheen niet eenduidig; de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per 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 Woningwet. Dit document is de "Welstandsnota".

De welstandsnota zal op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk maken voor aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Slochteren. Daarom is ook de excessenregeling aangepast. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en is daarom afgestemd op de bestemmingsplannen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente beschreven.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de juridische kaders, waarna in hoofdstuk 4 de organisatie van de welstandscommissie wordt beschreven.

Hoofdstuk 5 bevat welstandscriteria en vormen als zodanig het deel van de nota dat zal worden gebruikt voor het toetsen van bouwplannen.

Op basis van deze hoofdstukken wordt door de welstandscommissie advies uitgebracht en wordt door het College van Burgemeester en Wethouders een oordeel gegeven over de welstand.

2 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

2.1 Provinciaal Omgevingsplan

In het provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (geldig tot juni 2015) heeft de provincie Groningen haar visie omschreven met betrekking tot de beleidsthema's milieu, verkeer, vervoer, water en ruimtelijke ordening. In deze integrale beleidsnota (ook wel POP3 genoemd) wordt het ruimtelijk provinciaal beleid omschreven waarbij expliciet is omschreven welke ontwikkelingen wel en welke niet worden toegestaan.

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

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

2.2 Meerstad

In het westen van de gemeente vindt met de ontwikkeling van Meerstad een grootschalige gebiedstransformatie plaats. Het overwegend agrarisch landschap verandert gaandeweg in een stedelijk en landschappelijk woonlandschap. De ontwikkeling vindt plaats aan de hand van een Masterplan en Ontwikkelstrategieën, die op hoofdlijnen de beoogde ontwikkeling en inrichtingskwaliteit weergeven. Het gebied wordt stap voor stap ontwikkeld. Per deelplan wordt de gewenste inrichting

en beeldkwaliteit geformuleerd. Die wordt planologisch geregeld met bestemmings- en uitwerkingsplannen en een incidentele afwijking. De beeldkwaliteit moet echter ook landen in de Welstandsnota. Het gebied verandert immers van karakter, en de tot dusver geldende welstandscriteria zijn niet meer passend voor de nieuwe ontwikkelingen.

De nieuwe welstandscriteria voor de deelgebieden kunnen worden vastgelegd door steeds de welstandsnota te wijzigen. Omdat dat niet praktisch is, kiezen wij meestal voor een aanvulling op de Welstandsnota in de vorm van gebiedsgerichte welstandscriteria in beeldkwaliteitsplannen, die door de raad worden vastgesteld. In Meerstad zijn inmiddels de volgende beeldkwaliteitsplannen met aanvullende welstandscriteria vastgesteld:

- Meeroevers I
- Meeroevers II/a
- Meeroevers II/b vlek 14
- Meeroevers II/b vlek 15 en 16
- Meeroevers III vlek 17, 18 en 19
- Tijdelijke School Meeroevers

Wij kiezen er niet voor de tot nu vastgestelde gebiedsgerichte welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsplannen volledig in de welstandsnota te verwerken. In plaats daarvan wordt in deze nieuwe welstandsnota verwezen naar de al vastgestelde criteria in de beeldkwaliteitsplannen, die daarmee alsnog onderdeel uit gaan maken van deze welstandsnota. Dit geldt tevens voor nog vast te stellen beeldkwaliteitsplannen.

Tot nog toe is één deelgebied van Meerstad welstandsvrij gemaakt (behoudens criteria excessen). Het gaat daarbij om deelgebied

Meeroevers II, vlek 16b. De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 besloten dat hiervoor geen redelijke eisen van welstand gelden.

2.3 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

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

2.3.1 Structuurvisie, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen

2.3.1.1 Structuurvisie

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

2.3.1.2 Bestemmingsplannen

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

2.3.1.3 Relatie bestemmingsplan-welstand

Als deze mogelijk grotere bouwmassa niet juist wordt vormgegeven, kan deze toename leiden tot verstoring van het gewenste ruimtelijk beeld. Een slecht vormgegeven groot gebouw komt meer storend over dan een kleinere bouwmassa van gelijke kwaliteit.

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

Bij het toekennen van bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan zal in het algemeen rekening zijn gehouden met de effecten op de omgeving. Dit wordt bereikt door bouwregels toe

te spitsen op de situatie ter plaatse. Vervolgens kan in het welstandsadvies worden ingegaan op de plaats, vorm, geleding en detaillering van de gebouwen en bouwwerken.

Vanuit het bestemmingsplan kan in geval van het toepassen van omgevingsvergunningen voor het binnenplannen afwijken advies worden gevraagd aan de welstandscommissie. Dit geldt voor de zogenaamde 'slagboomgevallen'. Daarbij is het verschil in bebouwingsruimte tussen de 'oude' en 'nieuwe' situatie achter de slagboom is gezet. De enige afwijkingsvoorwaarde is in die gevallen dat het college advies in heeft gewonnen bij een door haar aangewezen stedenbouwkundige commissie.

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

Beeldkwaliteitsplannen

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

Het beeldkwaliteitsplan kan een meervoudige functie hebben:

1. Toetsingskader in die gevallen waarbij de verkoop van een bouwperceel afhankelijk is gesteld van het bouwplan.
2. Leidraad bij de inrichting van de openbare

ruimte.

3. Toetsingskader bij de reguliere welstandsbeoordeling.
4. Toetsingscriterium bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

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

Op dit moment zijn (buiten het Meerstadgebied) de volgende beeld kwaliteitsplannen opgesteld:

- Schatterswold Schildwolde
- Hoofdweg 39 Slochteren
- De Weerterij Siddeburen
- IJsbaanlocatie (Lageland)
- Harkstede Borgmeren fase 2 en 3 (beeldkwaliteitshoofdstuk uit het voorontwerpbestemmingsplan)
- Verlengde Veenlaan Slochteren
- Entreegebied Korenmolenweg Slochteren

Deze beeldkwaliteitsplannen worden bij de vaststelling van deze welstandsnota geacht daarin te zijn opgenomen als deelgebiedspecifieke gebiedsgerichte criteria. Dit geldt ook voor de onder 2.2 genoemde BKP's voor Meerstad.

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

2.3.2 Monumentale bomen

Levende monumenten: oude bomen die getuigen van kracht en de schoonheid van de natuur. Er zijn van die bomen waar je alleen maar met stil ontzag naar kunt kijken. Bomen die al een eeuw of zelfs langer leven. De monumentale bomen zijn van onschatbare waarde. Ze maken deel uit van de cultuurhistorie van Slochteren en maken ons landschap herkenbaar: het imago van Slochteren. Naarmate ze ouder worden gaan ze meer en meer behoren tot het Slochter erfgoed. Vaak zijn de gebouwen (oude woningen, boerderijen, kerken, pastorieën e.d.) cultuurhistorisch onlosmakelijk verbonden met de aanwezigheid van waardevolle houtopstanden. Bij welstandstoetsing moeten de monumentale bomen meegenomen worden als deel van de omgeving waaraan het bouwwerk moet refereren.

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

Dezelfde locatie. De boerderij is afgebroken en vervangen door een nieuwe woning.

Hoewel drie van de bomen zijn gespaard is er geen sprake meer van bovengenoemde eenheid, de relatie tussen woning en bomen.



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



2.3.3 Beleid openbare ruimte en landschap

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

2.3.3.1 Beleid openbare ruimte en landschap

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

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

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



3 JURIDISCHE KADERS

3.1 Wabo

Sinds 2010 geldt de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Vanaf deze datum spreken we van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit. Deze activiteit kan (onder andere) gericht zijn op het bouwen van een bouwwerk.

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

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

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

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

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

Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning

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

3.2 Besluit Omgevingsrecht

De hiervoor genoemde Wabo vormt de basis voor het vergunningsvrij bouwen. Dit is verder uitgewerkt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Met ingang van 1 november 2014 is de meest recente versie van het Bor van kracht geworden.

In artikel 2 van bijlage II bij het Bor staan activiteiten opgesomd waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of geen omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan is vereist. Dit zijn de activiteiten die volgen uit artikel 2.1, lid 1 onder a en c van de Wabo. Het zal hierbij in de praktijk veelal gaan om de minder grote omgevingsvergunningsvrije bouwactiviteiten.

Artikel 3 van bijlage II bij het Bor biedt de mogelijkheid vergunningsvrij te bouwen binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Dit kan in de praktijk neerkomen op ook wat meer omvangrijke bouw dan bij artikel 2 van bijlage II. Een voorname beperking in dit artikel is de maximaal toegestane bouwhoogte van 5 meter. Voor overige beperkingen kan worden verwezen naar de het artikel.

Bouwwerken die zonder vergunning mogen

worden gebouwd of zijn gebouwd, zijn echter niet helemaal vrij van welstandstoezicht en moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Ze mogen 'niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces'. Wanneer er sprake is van een exces is omschreven in de 'excessenregeling' in de welstandsnota.

3.3 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.

3.4 Uitvoering door burgemeester en wethouders

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

welstandsadvies worden in de beslissing in de omgevingsvergunning gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

Bij elke aanvraag om een omgevingsvergunning, die gericht is op het bouwen van een bouwwerk dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie.

In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies:

1. op inhoudelijke gronden omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of niet de juiste criteria heeft toegepast, of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In deze gevallen legt zij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een second-opinion aan de speciale beroepscommissie van Libau of een andere welstandscommissie voor.
2. op advies van de welstandcommissie (hardheidsclausule). Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en
3. ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.
4. Tot slot geeft artikel 2.10, lid 1 sub d van de Wabo burgemeester en wethouders de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand indien zij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin toch verleend moet worden. Hierbij kan worden gedacht aan zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Afwijkingen van het

4 WELSTANDSCOMMISSIE

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

4.1 De welstandscommissie

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

4.1.1 Aanwijzing van de commissie

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

4.1.2 Taken welstandscommissie

De welstandscommissie is belast met zowel

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

4.1.2.1 Wettelijke taken

- De welstandscommissie adviseert B en W over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo.
- De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden (artikel 12, lid b sub 4 Woningwet).

4.1.2.2 Niet-wettelijke taken

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

het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit.

4.1.2.2.1 Monumentenzorg

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

4.2 Het adviseren van de commissie

4.2.1 Vooroverleg

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

4.2.2 Werkwijze

4.2.2.1 De Rayonarchitect

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tenminste eens per veertien dagen. Hij neemt met de vertegenwoordiger van backoffice Bouwen Wonen en Bedrijven de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de positieve plannen waarvoor hij gemandateerd

is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen, eventueel door middel van overleg met initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten, gehouden op een vast tijdstip en op een vaste plaats, kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk. Het rayonbezoek fungeert tevens als spreekuur.

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

4.2.2.2 De kleine commissie

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

De kleine commissie heeft als taak om:

- Adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- Adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van de gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- Vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- Adviesaanvragen te selecteren die aan de

“grote” welstandscommissie van extern deskundigen worden voorgelegd;

- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;

4.2.2.3 De grote commissie

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

4.2.3 Openbaar vergaderen

4.2.3.1 Openbaarheid

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

4.2.3.2 Agenda

Libau bericht zo spoedig mogelijk, uiterlijk de eerste dag van de week die volgt op het reguliere rayonbezoek, aan de gemeente welke plannen wanneer en waar en op welke wijze worden behandeld. De plannen worden in principe behandeld in Pakhuis Libau te Groningen door de

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

4.2.3.3 Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten. De voorzitter bepaalt de duur van de

spreektijd, die in principe beperkt is.

De commissieleden krijgen de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de sprekers. Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en begint de beraadslaging van de commissie waarna het advies wordt geformuleerd.

4.2.3.4 Rooster en publicatie

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

4.2.4 Het welstandsadvies

4.2.4.1 Uitkomst en advies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

1. **Voldoet**
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; er kunnen vrijblijvende suggesties worden gedaan die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.
2. **Voldoet mits**
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de geformuleerde bezwaren worden ondervangen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassing nog wil beoordelen of dat deze door de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven kan worden afgedaan.
3. **Voldoet niet**
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.
4. **Aanhouden**
De commissie kan het advies aanhouden wanneer zij meer informatie of toelichting noodzakelijk acht om tot

een adequate beoordeling te kunnen komen. Een en ander in overleg met de Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven in verband met de beschikbare termijnen.

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

4.3 Jaarlijkse verantwoording

4.3.1 De commissie

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

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota; de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen; de aard van de beoordeelde plannen; de bijzondere projecten.
- De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeeld in het

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

4.3.2 B & W

B & W leggen volgens artikel 12 sub c van de Woningwet middels de reguliere planning & control cyclus jaarlijks verantwoording aan de raad af over:

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

5 WELSTANDSCRITERIA

5.1 Algemene welstandscriteria

5.1.1 Inleiding

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

Deze welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die gebiedsgerichte en objectgerichte uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties echter, wanneer deze ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

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

De 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 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

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is.

Een bouwwerk wordt in de eerste plaats ontworpen om te worden gebruikt. Het welstandstoezicht richt zich echter op de uiterlijke verschijningsvorm. Toch kan de vorm van een bouwwerk niet los gedacht worden van de eisen die het gebruik stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm ondergeschikt moet zijn aan het gebruik of de constructie.

Maar als de vorm niet klopt met het gebruik en de constructie, dan verliest het gebouw aan begrijpelijkheid. De functie van een goed ontworpen gebouw is afleesbaar in de architectuur.

5.1.3 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Gevels bepalen de grenzen van het gebouw,

maar vormen ook meteen de wanden van de openbare ruimte. Het gebouw wordt daarmee een particulier object in een openbare context. Het is daarom van belang dat het gebouw een betekenis geeft aan de omgeving. Daarom mag van een gebouw dat contrasteert met haar omgeving worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en op de omgeving reageert. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

5.1.4 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt, zodat er een vormgeving ontstaat die past bij de tijd waarin het bouwwerk gerealiseerd wordt.

Voor vormgeving gelden in elke 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.

Zo wordt ook een bouwwerk verwarrend of saai als architectuurregels niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een eigen betekenis en roepen zij bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels doen denken aan zuilenstructuren van tempels, terwijl transparante gevels van glas en

metaal associaties oproepen met techniek en vooruitgang.

De kracht en de kwaliteit van een gebouw worden bepaald door de manier waarop verwijzingen en associaties worden gebruikt in het ontwerp en worden vertaald naar de tegenwoordige tijd.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is gebouwd.

Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, want stijlvormen van nu zijn de geschiedenis van de toekomst.

5.1.5 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er een heldere structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

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 (duidelijke) structuur biedt houvast voor de waarneming en bepaalt het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde voorbijganger mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie te reduceren tot een begrijpelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet doorslaan naar simpelheid. Een bouwwerk moet de voorbijganger blijven prikkelen.

Van oudsher worden helderheid en complexiteit bij het ontwerpen van gebouwen gebruikt als begrippen die elkaar aanvullen. In een omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit gelijktijdig aanwezig om te zorgen

voor een evenwichtige maar ook spanningsvolle relatie.

5.1.6 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag er worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst toegepast wordt in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang bij de beleving, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van een ontwerp.

De voorbijganger ervaart, bewust of onbewust, de maatverhoudingen van een bouwwerk. Maar wáárom die van de ene ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te leggen in regels.

Bekend is wel dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen.

Maatverhoudingen zijn vooral belangrijk in de gevelopbouw, het dak en toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, aanbouw of een zonnecollector). Toegevoegde elementen moeten het hoofdvolume en/of de vlakverdeling niet gaan overheersen. Het beeld van het object zelf en van de omgeving wordt dan ook verstoord.

5.1.7 Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving duidelijk maken.

Door de toepassing van materialen, kleuren en

lichttoetreding wordt een bouwwerk zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig erg ruim. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, dan gaat dit ten koste van de betekenis van het gebouw.

Dit is ook het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren 'vloeken' met de materialen en kleuren die gebruikelijk waren in de ontstaansgeschiedenis van het bouwwerk.

5.2 Toelichting gebiedsgerichte criteria

5.2.1 Gebiedsindeling

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

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

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

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

In het buitengebied liggen vlekvormige nederzettingen met verspreide bebouwing, maar ook lintvormige bebouwingsstructuren met een meer landelijk en opener karakter dan het hoofdlint. Beide zijn vanwege hun specifieke eigenschappen ondergebracht in een eigen gebiedscategorie.

Tot slot zijn een aantal gebieden gedefinieerd met een zodanig afwijkend of omgevingsgebonden bebouwingskarakter dat een eigen gebiedscategorie gerechtvaardigd was. Dit zijn de bedrijventerreinen en de recreatieve objecten.

5.2.2 Totstandkoming gebiedsbeleid en gebiedsgerichte welstandscriteria

De specifieke kenmerken van de bebouwing in de onderscheiden deelgebieden zijn bij het opstellen van de Welstandsnota in 2004 reeds geïnventariseerd en in 2010 en 2015 geactualiseerd. Per deelgebied is een beschrijving van de meest kenmerkende gebieds- en bebouwingseigenschappen. Deze zijn, voorzien van een waardering, opgenomen in de beschrijvingen per gebied in paragraaf 5.3. Aan de hand van de inventarisatie en de waardering zijn per gebied en per deelaspect de beleidsintenties benoemd.

Hierbij zijn de volgende beleidsregimes onderscheiden:

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel als mogelijk te handhaven en als uitgangspunt

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

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

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

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

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

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

Een wijziging ten opzichte van de Welstandsnota 2010 is de veranderde behoefte op het gebied van aardbevingsbestendig bouwen. Om die reden is bij sommige gebiedsgerichte welstandscriteria

de materiaalkeuze meer losgelaten. Waar voorheen in veel gevallen bijvoorbeeld gevels in rode steen in egale kleur verlangd werden, wordt nu gesproken van gevels in rode egale kleur. De voorkeur gaat nog wel uit naar steen, maar mits sprake is van kwalitatief goede architectuur mag worden afgeweken naar een ander materiaalsoort.

5.3 Gebiedsgerichte welstandscriteria

Beschrijvingen per gebied

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

1. Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
2. Hooflint met dwarsstructuren
3. Landelijk open lintstructuur met weidse gezichten
4. Buitengebied
5. Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
6. Uitbreidingswijken jaren 70 tot heden
7. Bedrijventerreinen
8. Recreatieterreinen

Bovenstaande gebieden zijn weergegeven op de Welstandskaat (*zie kaart 1*), die onderdeel uitmaakt van deze welstandsnota.

Analyse gebied**Algemeen**

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

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



De Fraeylemaborg is door zijn situering en door

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



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



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

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



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



Ruimte

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

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

Plaatsing

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

De grote boerderijen staan vrij en hebben nog steeds een relatie met het buitengebied.

De woonbebouwing daarentegen staat hoofdzakelijk redelijk dicht op elkaar.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De gebouwen die individueel van bijzonder belang zijn, zijn aangewezen als beschermd monument. Voor de overige gebouwen is niet alleen het exacte uiterlijk en de bestaande afmetingen van belang, maar tevens de situering ten opzichte van elkaar.



Voor het behoud van het beeld van de 19e 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 19e eeuw is ontstaan moet worden gehandhaafd, wat overigens niet betekent dat goot- en noklijnen exact moeten worden vastgelegd. In het beschermd dorpsgezicht mag niet vergunningvrij worden gebouwd.

**Welstandscriteria**

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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

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 dwarsstructuren die op het lint zijn georiënteerd en daarmee een onlosmakelijk geheel vormen.

De dwarsstructuren vinden hun oorsprong in de van oudsher doorgaande ontsluitingspaden van Kolham en langs de Langewijk. Deze ontsluitingspaden zijn ontstaan op de in de 16e eeuw door het klooster aangelegde veendijken.

Deze dijken lagen hoger dan het achterland, waardoor een pad ontstond over de dijk. Na de veenontginning, waarbij het gebied werd drooggelegd en de Langewijk werd gegraven, werd het mogelijk huizen te bouwen langs deze paden. Door de bouw van woningen aan deze paden ontstond een relatief dichtbebouwd lint, zoals dat nog aanwezig is aan de Knijpslaan en Rengerslaan.

Ruimte

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 haaks dan wel schuin geplaatst ten opzichte van de weg. Dit hangt samen met het verkavelingstructuur die door het lint schuin wordt doorsneden. Het lint verdicht zich in de dorpen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de veelal gevarieerde maatvoering en typologie van de bebouwing, waaronder o.a. boerderijen, arbeiderswoningen en herenbehuizingen.

De bebouwing heeft overwegend één bouwlaag met diverse kapvormen.

Waardering

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

Beleidsintenties

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

**Welstandscriteria**

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met kap.
- Diverse kapvormen (40 tot 60 graden).
- Traditionele kap met minimaal twee dakvlakken.
- Aanbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Enkelvoudige hoofdvorm, of samengestelde hoofdvorm met ondergeschikte zijbeuk.

Aanzichten

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

- Bijgebouwen in principe in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

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

Analyse gebied**Algemeen**

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

Ruimte

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

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

Waardering

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



Beleidsintenties

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

Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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

Analyse gebied

Algemeen

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

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

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.

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

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de veelal gevarieerde maatvoering van de verschillende gebouwen waaronder onder andere boerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing bestaat uit voornamelijk één bouwlaag met kap en heeft een eenvoudige uitstraling.

Waardering

Er is waardering voor de ruimtelijke uitstraling en de weidsheid van de gebieden en de ondergeschiktheid van de bebouwing. Het beleid is er dan ook op gericht de uitstraling en weidsheid te bewaren.



Beleidsintenties

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

**Welstandscriteria**

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

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

- Gevarieerde plaatsing t.o.v. de weg.
- Hoofdgebouw prominent geplaatst aan de voorzijde van het complex zoals blijkt uit de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen achter de voorgevel.
- Bijgebouwen uit het beeld geplaatst of in stijl met het hoofdgebouw.

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

- Bijgebouwen in stijl of harmonie met hoofdgebouw.

Opmaak

- Gevels in rode kleur, waarbij de voorkeur uitgaat naar steen. Andere materiaalsoorten kunnen worden toegestaan mits kan worden gesproken van kwalitatief goede architectuur.
- Oudere woningen mogen indien technisch nodig gepleisterd.
- Dakpannen in egaal rood, zwart of grijs (geen hoogglans daken).
- Helderheid kleur en materiaal in middentoon.
- Voorkomen storende zichtbaarheid in landschap.
- Details in overeenstemming met bouwstijl.



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 laanbepanting waaraan de rijtjeswoningen zijn gesitueerd met vaak diepe voortuinen. Door de dichte wandvormende bebouwing ontstaat een gesloten beeld.

Plaatsing

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

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

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

Waardering

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



Beleidsintenties

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

Welstandscriteria

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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

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 veelal een mix van koop en huur aanwezig is.

Sommige wijken worden daarnaast gekenmerkt door exclusiviteit in de vorm van vrijstaande bebouwing op ruime kavels en in relatie met het water en een grote verscheidenheid aan architectuur.

Ruimte

Veel van deze ruim opgezette wijken zijn voorzien van een niet-rechthoekig straatbeeld. Door erfbeplanting en openbaar groen ontstaat een groene wijk en een aantrekkelijke woonbuurt. In enkele gevallen is er sprake van wijken met een relatie met water.



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. Daardoor is de rooilijn veelal minder duidelijk aanwezig. Bijgebouwen zijn achter de woningen gesitueerd, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De meeste uitbreidingsgebieden kenmerken zich door vrijstaande woningen aan de randen en twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijtjes van maximaal vier woningen in het binnengebied. Het uitbreidingsgebied Eilandrijk in Harkstede wijkt hiervan af met overwegend vrijstaande woningen en twee appartementengebouwen. Kenmerkend is dat de twee-onder-een-kapwoningen en de rijtjes in het binnengebied veelal bestaan uit twee bouwlagen met kap. De vrijstaande woningen aan de randen daarentegen bestaan veelal uit één bouwlaag met kap. De kleur van de steenachtige gevels is divers in een egale kleurtoon. Deze woningen zijn voorzien



van zwarte/grijze dakbedekking.

Waardering

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



Beleidsintenties

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



Welstandscriteria

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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



Analyse gebied

Algemeen

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

Ruimte

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

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

Waardering

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



Beleidsintenties

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



Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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



Opmaak

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



Analyse gebied

Algemeen

Tot deze categorie behoren de sportvelden, meren, recreatieplassen en verblijfsrecreatieve clusters. In deze clusters bevinden zich recreatiewoningen en campings.

Met uitzondering van de verblijfsrecreatieve clusters is het in deze gebieden 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. Veel van de gebieden zijn intern georiënteerd. De gebieden zijn niet storend aanwezig in het landschap.



Waardering

Door de beperkte zichtbaarheid en uitstraling in relatie tot de functie, is de waardering in principe neutraal.



Beleidsintenties

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

Welstandscriteria

De hoofdvorm en situering voegen zich in de directe omgeving.

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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



5.4 Welstandsvrije gebieden (zie kaart 2)

Met de inwerkingtreding van het nieuwe/gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor, 1 november 2014) is er in Nederland behoorlijk wat veranderd in de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen. Op 1 oktober 2010 was met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht (Bor) al een behoorlijke verruiming in de mogelijkheden ontstaan. De ervaring heeft geleerd dat het voor de inwoners veelal net niet toereikend was. Met als gevolg relatief veel aanvragen voor bijgebouwen en 'ondergeschikte' aanbouwen aan woningen. Met het huidige stelsel is de lijn tussen wat past in het bestemmingsplan en wat kan op basis van het Bor flinterdun geworden. Er blijven zich echter altijd situaties voordoen waarbij de regels voor vergunningvrij bouwen net niet opgaan. Voor die gevallen hebben we in deze welstandsnota ruimte geboden om de omgevingsvergunning die benodigd is voor de activiteit bouwen af te kunnen doen zonder tussenkomst van de welstandscommissie.

De vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Slochteren geven voldoende houvast om op een verantwoorde manier invulling te geven aan de categorie welstandsvrij bouwen. In de gekozen systematiek kijken we naar bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en koppelen we dit aan enkele specifieke enkelbestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen. Voor een groot aantal enkelbestemmingen biedt dit systeem mogelijkheden. Er zullen echter ook bestemmingen blijven bestaan waarbij deze ruimte niet direct of helemaal niet wordt gegeven.

In het onderstaande overzicht is aangegeven

welke enkelbestemmingen in aanmerking komen. Staat de enkelbestemming niet in dit overzicht, dan kan beoordeling op basis van de beperkte toets aan de orde zijn.

- Betreft een bouwplan totale nieuwbouw of een uitbreiding aan een hoofdgebouw, dan ligt de beoordeling altijd bij welstandscommissie.
- Voor de aanvragen die vallen binnen de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen van het Meerstadgebied wordt ook advies gevraagd aan de welstandscommissie (met uitzondering van het welstandsvrije deelgebied Meeroevers II, vlek 16b van Meerstad) .

'Overzicht **WELSTANDSVRIJ**'

Enkelbestemmingen met bouwvlak:

- Bedrijf – Delfstoffenexploitatiegebied
- Bedrijf – Delfstoffenexploratatiegebied
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen met LPG
- Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij
- Cultuur en ontspanning - ORIZU
- Dienstverlening
- Gemengd - 1
- Gemengd - 2
- Gemengd - 3
- Gemengd - VAB
- Horeca
- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Maatschappelijk - Onderwijs
- Maatschappelijk - Religie
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1
- Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2
- Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3

- Sport
- Sport - Manege
- Wonen - 1A
- Wonen - 1B
- Wonen - 1C
- Wonen - 2
- Wonen - 3
- Wonen - 4
- Wonen - VAB

Voor deze bestemmingen geldt dat het 'achtererf' als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht welstandsvrij is. Dit geldt alleen voor bijbehorende bouwwerken, niet voor nieuwbouw van of uitbreiding van een hoofdgebouw.

5.4.1 Beperkte toets gebieden (zie kaart 2)

Binnen een aantal enkelbestemmingen kunnen bouwplannen, nadat er een beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van een aantal criteria, alsnog welstandsvrij worden verklaard. In het onderstaande overzicht is aangegeven welke enkelbestemmingen in aanmerking komen.

'**BEPERKTE TOETS**' Enkelbestemmingen met bouwvlak:

- Agrarisch - Bedrijf
- Agrarisch - Opslag
- Agrarisch - Paardenhouderij
- Bedrijf
- Bedrijf - Opslag
- Centrum
- Centrum - 2
- Detailhandel
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk - Zorginstelling

Criteria voor welstandsvrij:

- kleur (conform welstandsnota);
- plaatsing (conform welstandsnota);
- hoogte (mits niet hoger dan 7 meter);
- materiaalgebruik;
- goothoogte (mits niet hoger dan 4 meter);

5.5 Objectgerichte welstandscriteria

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

5.5.1 Containers

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

5.5.2 Romneyloodsen

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

5.5.3 Stacaravans

Stacaravans voldoen niet aan redelijke eisen van welstand en zullen dan ook niet worden toegestaan anders dan voor recreatieve doeleinden op verblijfsrecreatieve terreinen. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een caravan met tijdelijke vergunning als overbruggingshuisvesting voor beperkte duur bij de bouw van een woning op hetzelfde perceel.

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

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

5.5.5 Antennes

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



5.5.6 Reclameobjecten

Reclame objecten voldoen aan redelijke eisen van welstand mits:

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

5.5.7 Krimpen

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



5.5.8 Dakkapellen voorzijde woningen

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

Algemeen

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

Plaatsing en aantal

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

Maatvoering

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

Vormgeving

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

5.5.9 Agrarische bedrijfsgebouwen

Slochteren kent vele boerderijen die verspreid liggen in het buitengebied en langs het

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

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

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

Naast het behoud van de karakteristieke opstallen wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen. Daarbij moet zowel gelet worden op de vormgeving als de

situering en ordening van de gebouwen ten opzichte van het bebouwingscomplex op een agrarisch bouwperceel.

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

5.5.9.1 Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen

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



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

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

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

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

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

Welstandseenheden

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

Karakteristiek en uitgangspunten

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

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

Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteria gaan gelden die

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

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

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

Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in

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

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

Bij de criteria wordt daarom onderscheid gemaakt naar:

- criteria voor het eerste (agrarische) bedrijfsgebouw: een hal op een 'lege' kavel;
- criteria voor de vervolgbouwactiviteiten op een kavel;
- criteria voor technische installaties bij agrarische bedrijven, zoals voedersilo's en warmtekrachtinstallaties.

Welstandscriteria voor agrarische bedrijfsgebouwen

Ligging en situering:

A. Voor het eerste agrarische bedrijfsgebouw:

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

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

- De hoogte - lengte - breedte verhouding, de hellingshoek en het type kap moeten ertoe bijdragen dat het agrarische bedrijfsgebouw rust in en aansluit bij het landschap. Een streekgebonden uitstraling geldt als norm.
- De gevelindeling dient aan te sluiten op die van de omliggende gebouwen.
- Als kapvorm dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast.
- Gevelindeling evenwichtig/gevelgeleding

- horizontaal.
- Massa qua maat en schaal aanpassen aan landschap en omliggende bebouwing.
 - Forse gevelvlakken opdelen tot een passende korrelgrootte.
 - Hoofdvorm geïnspireerd op streekeigen bebouwingstypen of enkelvoudig en rechthoekig.
 - Detaillering, materiaal en kleur van het gebouw:
 - De detaillering dient aan te sluiten op de detaillering van de reeds aanwezige bebouwing.
 - Gevelopeningen vormgeven als (een herhaling van) eenvoudige vierkante en/of rechthoekige gaten.

Materiaal

- De gevels moeten worden voorzien van een gemetselde plint die tenminste een derde van de hoogte tussen maaiveld tot goothoogte beslaat. Gevels van bedrijfsgebouwen die in het open landschap liggen en beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg kunnen worden uitgevoerd in gevelbeplating tot op het maaiveld en/of een lage antraciet gekleurde betonplint.
- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.
- Als gevelbeplating dient hout of damwandprofielbeplating in een donkergroen/zwarte kleur te worden gebruikt. Vlakke sandwichpanelen zijn in verband met hun industriële uitstraling niet toegestaan.
- Gebouwen bestaande uit geprefabriceerde betonelementen zijn niet toegestaan, met uitzondering van elementen voorzien van steenstrips.

Kleur

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

Dakbedekking

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

Aanvullende criteria

Naast de algemene criteria gelden voor nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen op bouwpercelen waarop karakteristieke agrarische gebouwen aanwezig zijn, de volgende aanvullende criteria. Deze zijn gerelateerd aan de streekeigen kenmerken voor deze regio.

Ligging en situering:

- Het beeldbepalende karakter van een

karakteristiek agrarisch gebouw mag niet worden aangetast door nieuwe bedrijfsgebouwen.

- De nieuwe bebouwing moet worden geplaatst achter of opzij van de boerderij. Indien de bebouwing niet geheel achter de boerderij wordt gesitueerd, gelden de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel van de nieuwbouw moet op ten minste een derde van de horizontale diepte van de karakteristieke boerderij liggen, gemeten vanaf de voorgevel;
 2. de afstand tot de zijgevel van de karakteristieke boerderij moet voldoende zijn.

Criteria voor technische installaties bij agrarische bedrijven

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

Ligging en situering:

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

Detaillering, materiaal en kleur:

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

5.5.9.2 Karakteristieke agrarische (bedrijfs)gebouwen

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



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

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

Ambitie

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

Welstandscriteria

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

Ligging en situering:

- Het karakteristieke deel van het complex blijft of komt maximaal in beeld vanuit de omgeving.
- Indien de boerderij oorspronkelijk was gelegen aan een weg, dient de boerderij of (vervangende) nieuwbouw te worden gesitueerd op de kop van de kavel aan de weg met de voorgevel op de belangrijkste

openbare ruimte georiënteerd. Hierbij wordt de oorspronkelijke oriëntatie als uitgangspunt genomen en wordt, indien de erfsituatie als waardevol is omschreven, deze erfinrichting gespaard.

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

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

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

Renovatie

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

Detailering, materiaal en kleur van het gebouw:

- Gootlijsten, speklagen en andere gevelelementen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd en zijn wat betreft maatvoering, architectuur en kleur goed afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De voorgevel kent vaak een eenvoudige symmetrische gevelindeling. Deze dient indien (voorheen) aanwezig, te worden gerespecteerd, waarbij het toevoegen van niet-oorspronkelijke versieringen zoals luiken, erkers en bogen niet is toegestaan.
- In het ontwerp dient voldoende aandacht te zijn voor detailering in gevelelementen.
- Lijnvormige elementen dienen zo min mogelijk te worden onderbroken.
- Uitstraling van toegepaste materialen en detailering neemt af van de voor- naar de achterzijde (bijvoorbeeld bij bedrijfsgebouwen sober geprofileerde dakgoten).
- Opvallende kunststof platen worden vermeden.
- Toegestane materialen voor gevels zijn

metselwerk van bakstenen in een éénduidige, gedekte kleur. Het ommetselen of isoleren van buitengevels is niet toegestaan. Alleen het aanbrengen van een spouwconstructie aan de binnenzijde is toegestaan.

- Pleisteren van gevels is uitsluitend vanuit constructief oogpunt toegestaan. Het schilderen van baksteen gevels is niet toegestaan.
- Toegestane materialen voor het dak zijn: gebakken of betonnen pannen (uitgezonderd hoogglans), rietbedekkingen. Op de dakvlakken boven de deel, achter het oorspronkelijk voorhuis, is toepassing van dakpanprofielplaten toegestaan, mits gebruikt in een gedekte kleur en niet reflecterend.
- Dakkapellen worden alleen toegevoegd ter vervanging van een eerder exemplaar. Voor meer daglicht op het zoldergedeelte (bijv. bij het ombouwen van boerderij naar meerdere wooneenheden) toepassing van smalle en verticale dakramen in plaats van dakkapellen, bij voorkeur geconcentreerd en zo laag mogen in het dakvlak.

5.5.10 Bedrijfsgebouwen Algemeen

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

Ligging en situering:

- Voor het eerste bedrijfsgebouw: situering volgt

de (historisch gegroeide) landschappelijke structuur.

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

Massa, vorm en gevelindeling van het gebouw:

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

Detailering, materiaal en kleur van het gebouw:

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

Materiaal

- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.

Kleur

- Contrasterende en felle en witte kleuren zijn niet toegestaan.

5.5.11 Monumenten

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

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

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

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



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

rijksmonument waardoor het wordt ontsiert of in gevaar gebracht, is een omgevingsvergunning vereist.

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

In een beschermd dorpsgezicht is dat toch al het



geval; de toevoeging van bijzondere welstand voor de naaste omgeving geldt dan ook vooral voor gebieden waar monumenten geïsoleerd voor komen in een omgeving van niet monumentale objecten die onder reguliere welstand vallen.

Wanneer een monument duidelijk deel uitmaakt van een architectonische eenheid, bijvoorbeeld een kerk met een in samenhang daarmee ontworpen tuin, geldt bijzondere welstand voor de architectonische eenheid als geheel.

In het monumentenregister wordt voor alle 74 rijksmonumenten een beschrijving en een karakteristiek gegeven.

Beschrijving en karakteristiek

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

Dynamiek en ruimtelijk beleid

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



Welstandsniveau

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

Criteria

Voor de monumenten zelf fungeert de redengevende omschrijving als uitgangspunt om de ingreep aan het monument te beoordelen. De ingreep zal in zijn algemeenheid de beschreven stilistische karakteristiek, de vormgeving, de



detaillering en het materiaalgebruik van het monument intact moeten laten, en waar mogelijk zelfs terugbrengen in de oorspronkelijke staat.

Voor de panden aan weerszijden van een monument of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid gelden de criteria van het gebiedstype waartoe de panden behoren (in gebieden met bijzondere welstand aangevuld met gebiedsgerichte criteria).

Bij dergelijke ingrepen wordt een hoge

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

Monumentenlijst

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



5.6 Excessenregeling

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

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

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

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

De excessenregeling zal voornamelijk worden toegepast voor bouwwerken waarvoor niet vooraf een welstandstoets nodig was (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouwwerken) en in gevallen van verpaupering als gevolg van een passieve houding en onvoldoende onderhoud. Het gaat hier om constatering achteraf. We spreken

daarom van repressief welstandstoezicht.

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

Verpaupering is een buitensporigheid in het uiterlijk van een gebouw of bouwwerk die ook voor niet deskundigen overduidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Er kan sprake zijn van een exces wanneer één of meerdere van onderstaande situaties zich voordoet:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik
- Ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing
- Toepassen van opdringerige reclame of felle/contrasterende kleuren
- Te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is
- Geheel of gedeeltelijke afbraak of instorting
- Verwaarlozing

Bij aardbevingsschade kan alleen sprake zijn van een exces als het gaat om schade die:

- een erkend gevolg is van aardbevingen en
- waarvoor een financiële compensatie is uitkeerd en
- herstel desondanks gedurende langere tijd is uitgebleven.

In overige gevallen wordt niet gesproken van aardbevingsschade en kunnen deze criteria onverkort van toepassing zijn.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

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

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

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

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

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

Architectonische kwaliteit: Ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk.

Associatieve betekenis: betekenis gerelateerd aan (een tijdsperiode).

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

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. **Bedrijfsgebouw:** een gebouw, dat hoofdzakelijk dient voor de uitoefening van een bedrijf, met inbegrip van een eventuele in dat gebouw ingebouwde bedrijfswoning.

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

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

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

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

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

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

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen

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

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een bijzondere bouwlaag. **Bouwvergunning:** Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

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

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

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

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

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

Dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

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

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

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

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

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

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

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

Enkelvoudige hoofdvorm: bouwmassa met één duidelijk te onderscheiden hoofdvorm.

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

toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

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

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

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

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

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

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen. **(Gevel)geleding:** Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

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

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

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

Individueel gebouw: Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

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

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

Kaprichting: richting van de daknok.

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

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kilkeper: Dakrib op de binnenhoek van twee dakschilden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Massa: Volume van het gebouw of bouwdeel.

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

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

Nok: Horizontale snijlijnen van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak. object type: Dit betreft een karakterisering van de bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie. Voorbeelden : boerderijen, villa's, bedrijfsbebouwing, woonhuizen enzovoorts.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

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

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen. Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

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

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

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

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

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

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Prominent (plaatsing): duidelijk herkenbaar en zichtbaar.

Relatief verband:

Dit betreft de onderlinge tussen afstanden van de gebouwen en de mate waarin de ruimte tussen de gebouwen tot een open of gesloten karakter leidt. Voorbeelden: gesloten bebouwing, tamelijk gesloten bebouwing, open bebouwing, solitaire bebouwing.

Relatieve omvang:

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

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

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

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

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

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

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

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

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

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

Traditioneel: Gebouwd volgens oude gewoonten.

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

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

Verdieping: bouwlaag.

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

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

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

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

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

Zijbeuk: dwars op de hoofdrichting geplaatste uitbreiding met kap.

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

BIJLAGE 2 LIJST MONUMENTALE BOMEN

| FROOMBOSCH | | | | | | | |
|---------------|---------------|-------------------|--------|-------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 73 | G 1992 | 3 | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | nabij 73 | | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 105 | U 202 | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 43 | P 425 | 2 (1) | beuk(en) | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| HELLUM | | | | | | | |
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 15 | | 1 | paardenkastanje | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | laan | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 2 | paardekastanje / beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 54 | S 807 | 3 | bruine beuken/ iep | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | iep | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 65 | S 1128 | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 101 | S 1982 | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 134 | S 237 | 2 | bruine beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| OVERSCHILD | | | | | | | |
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 84 | O 1494 | 1 | wilg | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| SLOCHTEREN | | | | | | | |
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 1 | D 1372 | 1 | treurbeuk | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| | 10a | P 1713 | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting herdenkingsboom |
| | 12a | P 1696 | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 14 | P 16198 | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | zwarte noot | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | moerascypres | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | groep | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | groep | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | goudes | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | tamme kastanje | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | treurbeuk | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| | | | 3 | leilinden | monumentaal | | Bomenstichting bijz. snoeivorm |
| | | | 6 | leilinden | monumentaal | | Bomenstichting bijz. snoeivorm |
| | | | 1 | eik | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 75 | P 1869 | 1 | treurbeuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 109 | P 1753 | 1 | acacia / beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | plataan | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | bonte eik | monumentaal | | Bomenstichting dendrologisch |
| | 5 | P 1931 | | treureis | kap | 2010 | Bomenstichting dendrologisch |
| SIDDEBUREN | | | | | | | |
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 95 | N 6 | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 129 | N 29 | 1 | walnoot | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 134 | N 434 | 1 | paardenkastanje | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| | Pastorietaan | N 386 | 1 | plataan | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | walnoot | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| GEERMAAR | 3 | N 1014 | 1 | wilg | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 10 | S 1810 | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 2 | N 897 | 5 | linden | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| WESTERLAAN | Westerlaan | T 776 | 1 | paardenkastanje | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 2 | N 384 | 1 | paardenkastanje | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| KONINGSAKKERS | Koningsakkers | T 1146 | 4 | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | begraafplaats | | | beuk | kap | 2006 | Bomenstichting monumentaal |
| NOORDERWOLD | | | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |

| SCHILDWOLDE | | | | | | | |
|-------------|----------------|-------------------|--------|-------------------------|-------------|---------------|----------------------------------|
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 101 | | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | treurbeuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 103 | P 1194 | 1 | perenboom | monumentaal | | Bomenstichting bijz. fruitras |
| | N.H.- kerk 125 | S 1128 | 2 | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 2 | prielberken | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| | | | 2 | bruine beuken | monumentaal | | Bomenstichting reservebestand |
| | pastorie 127 | S 1121 | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 129 | S 116/ S 1117 | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting cultuurhistorisch |
| | 202 | S 801 | 3 | beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 2 | platanen | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 2 | Thuja's / Chamaecyparis | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | Chamaecyparis | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| SINGEL | 1 | S 1203 | 3 | beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 3 | linden | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | eik | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| KOLHAM | | | | | | | |
| straat | locatie | kadastraal nummer | aantal | soort | overig | kap/ herplant | Bomenstichting |
| | 8 | U 82 | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 18 | U 85 | 1 | beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 1 | linde | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 24 | U 254 | 1 | bruine beuk | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | groep | beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 46-46a | U 1212 | 4 | beuken | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | 73 | U 1214 | 1 | zuilberk | monumentaal | | Bomenstichting dendrologisch |
| | 93 | S 1208 | 1 | paardenkastanje | monumentaal | | Bomenstichting monumentaal |
| | | | 2 | vruchtboom | kap | | bomenstichting bijz. fruitras |

BIJLAGE 1 MONUMENTENLIJST

Harkstede

| | | |
|----------|----|---|
| Hamweg | 2 | A |
| Hoofdweg | 63 | |

Hellum

| | |
|---------------|----|
| Heerenhuisweg | 4 |
| Hoofdweg | 27 |
| Hoofdweg | 33 |
| Hoofdweg | 54 |

Kolham

| | | |
|-----------|----|---|
| Eikenlaan | 62 | |
| Hoofdweg | 44 | |
| Hoofdweg | 90 | A |

Overschild

| | |
|-------------|----|
| Graauwedijk | 61 |
| Graauwedijk | 63 |
| Kanaalweg | 2 |

Scharmer

| | |
|----------|---|
| Hoofdweg | 2 |
|----------|---|

Schildwolde

| | |
|----------|-----|
| Hoofdweg | 48 |
| Hoofdweg | 95 |
| Hoofdweg | 113 |
| Hoofdweg | 116 |
| Hoofdweg | 125 |
| Hoofdweg | 127 |
| Hoofdweg | 173 |
| Hoofdweg | 194 |
| Hoofdweg | 210 |
| Hoofdweg | 217 |
| Singel | 1 |

Siddeburen

| | |
|----------|-----|
| Hoofdweg | 90 |
| Hoofdweg | 124 |
| Veenweg | 2 |

Slochteren

| | | |
|------------|-----|---|
| Boslaan | 1 | |
| Boslaan | 3 | |
| Groenedijk | 2 | A |
| Groenedijk | 8 | |
| Groenedijk | 10 | |
| Hoofdweg | 9 | |
| Hoofdweg | 14 | |
| Hoofdweg | 17 | |
| Hoofdweg | 19 | |
| Hoofdweg | 20 | |
| Hoofdweg | 23 | |
| Hoofdweg | 24 | |
| Hoofdweg | 30 | |
| Hoofdweg | 32 | |
| Hoofdweg | 35 | |
| Hoofdweg | 43 | |
| Hoofdweg | 77 | |
| Hoofdweg | 108 | |
| Hoofdweg | 110 | |
| Hoofdweg | 175 | |
| Noorderweg | 3 | |
| Noorderweg | 4 | |
| Padje | 9 | |

Tjuchem

| | |
|----------|----|
| Hoofdweg | 37 |
|----------|----|

