

Vastgesteld 17 oktober 2019

Welstandsnota's 2019



gemeente
Midden-Groningen

Excessenregeling Midden-Groningen



De bestaande excessenregelingen in de welstandsnota Hoogezand-Sappemeer 2004, hoofdstuk 2.1. op blz. 7 , in de welstandsnota Menterwolde 2004, hoofdstuk 3.7. op blz. 20 en in de welstandsnota Slochteren, hoofdstuk 5.7. blz. 44. zijn op de raadsvergadering van 17 oktober 2019 ingetrokken.

Excessenregeling Midden-Groningen 2019

Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast met daarin opgenomen een zogenaamde excessenregeling. Ingevolge artikel 13a van de Woningwet kunnen Burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Het College van Burgemeester en wethouders hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor een ieder evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Van een exces is sprake wanneer één of meerdere van onderstaande situaties zich voordoen:

1. Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving waarin het zich bevindt;
2. Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
3. Armoedig materiaalgebruik.
4. Een bouwwerk, terrein of gedeelte daarvan dat in staat van verkrotting/verpaupering verkeert.
5. Een bouwwerk, terrein of gedeelte daarvan dat door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versiering aan of nabij de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld in ernstige mate verstoort.
6. Te opdringerige reclames of reclames die een grove inbreuk maken op wat in de omgeving gebruikelijk is.
7. Een bouwwerk geheel of gedeeltelijk is afgebrand.

De onderhavige regeling is van toepassing op alle bestaande bouwwerken (met uitzondering van tijdelijke bouwwerken, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk), alle bestaande standplaatsen, woonboten en alle op grond van het Besluit omgevingsrecht gebouwde vergunningvrije bouwwerken.

De excessenregeling kan worden toegepast voor bestaande vergunningplichtige bouwwerken en veranderingen daaraan voor zover wordt voldaan aan één of meerdere van bovenvermelde criteria. De regeling is eveneens van toepassing op vergunningvrije en welstandsvrije bouwwerken. Ten aanzien van bestaande vergunningplichtige en vergunningvrije bouwwerken zal de regeling met name repressief (een constatering achteraf) worden toegepast.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van bouwwerken tegen te gaan, maar om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied na een constatering achteraf te waarborgen. De regeling zal met name worden toegepast in gevallen waarvoor niet vooraf een welstandstoets nodig was en bij

gevallen van verkrotting/verpaupering als gevolg van een passieve houding en onvoldoende onderhoud.

Ter onderbouwing van een aanschrijving van deze excessenregeling zal een gemotiveerd advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester worden ingewonnen.

Toelichting

In het navolgende wordt ter verduidelijking kort in gegaan op enkele van bovenvermelde criteria.

Lid 1. Wat betreft het “visueel afsluiten” moet onder andere worden gedacht aan het dichttimmeren, beplakken of anderszins dichtzetten of afdichten van raam-, kozijn of gevelopeningen bij het ontbreken van bijvoorbeeld glas. Bij het “fysiek afsluiten” wordt in beginsel bedoeld het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op een perceel dat juist om openheid vraagt.

Lid 2. Hierbij kan onder worden gedacht aan veranderingen aan een bouwwerk voor wat betreft materiaalgebruik, kleurstelling en wijziging in de uiterlijke vormgeving van het bouwwerk.

Lid 3. Hier kan als voorbeeld worden gewezen op het plaatsen van een schutting van piepschuim. Zie foto 1.



Foto 1

Lid 4. Met verkrotting/verpaupering wordt bedoeld een buitensporigheid in het uiterlijk van een bouwwerk die ook voor een ieder overduidelijk is en dat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Dit artikel kan worden gebruikt bij het optreden tegen verkrotting/verpaupering.

Hiermee wordt bedoeld een ernstig mate van achterstallig onderhoud zodanig dat het oorspronkelijke karakter van het gebouw of bouwwerk (deels) teniet wordt gedaan dan wel de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd dan wel in het geval van een gedeeltelijke afbraak of instorting van het bouwwerk.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een bouwwerk met een sterk verwaarloosde indruk als gevolg van een combinatie van factoren zoals kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, afgebladderd verf- of stucwerk, verrotte houtconstructies, bekladding, begroeiing, ontbrekende geveldelen, goten of dakpannen. Zie foto 2 en 3.



Foto 2



Foto 3

Lid 5. Onder contrasterende kleuren wordt verstaan kleuren die ten opzichte van hun omgeving opvallen doordat zij sterk afwijken van de kleuren die in de omgeving gangbaar zijn. Zie foto 4 en 5



Foto 4



Foto 5



Welstandsnota



Welstandsnota

27 april 2004

Inhoudsopgave

VOORWOORD

1. INLEIDING

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Welstand op een nieuwe leest
- 1.3 Doel en uitgangspunten welstandsnota
- 1.4 Leeswijzer

2. DE GEWIJZIGDE WONINGWET

- 2.1 Veranderingen in de inhoud van het welstandstoezicht
- 2.2 Veranderingen in de organisatie van het welstandstoezicht

3. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN HOOGEZAND-SAPPEMEER

- 3.1 Monumentenbeleid
- 3.2 Ruimtelijk beleid
- 3.3 Afstemming tussen de verschillende beleidsvelden

4. WELSTANDSCRITERIA

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen
 - 4.2.1. Inleiding
 - 4.2.2. Aan- en uitbouwen
 - 4.2.3. Bijgebouwen en overkappingen
 - 4.2.4. Kozijn- en gevelwijzigingen
 - 4.2.5. Dakkapellen
 - 4.2.6. Erfafscheidingen
 - 4.2.7. Dakramen
 - 4.2.8. Zonnepanelen en -collectoren
 - 4.2.9. Spriet-, staaf- en schotelantennes
- 4.3. Algemene welstandscriteria
- 4.4. Gebiedsgerichte welstandscriteria
 - 4.4.1. Inleiding
 - 4.4.2. Historische kenschets
 - 4.4.3. Te onderscheiden beleidsregimes
 - 4.4.4. Beschrijving per gebied (1 t/m 23)

Bijlagen

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Toelichting begrippen matrices
- Bijlage 3: Gebiedsmatrices
- Bijlage 4: Straatnamenregister
- Bijlage 5: Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Bijlage 6: Organisatie welstandstoezicht

Voorwoord

De gemeentelijke overheid staat het dichtst bij de burger van alle overheden. Het is van belang dat de burgers weten waar ze aan toe zijn bij zaken die spelen tussen de burger en de gemeente. Eén van die zaken is de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken. Het domein van redelijk uitziende bouwwerken moet voor de burgers en bedrijven van Hoogezand-Sappemeer duidelijk zijn. De verschillende domeinen worden gedefinieerd door soms algemene criteria en soms harde regels. Voor u ligt de welstandsnota met een beschrijving van die criteria en regels die uw gemeente op dit punt hanteert.

Transparantie wordt in de nota zoveel mogelijk gegeven door het invullen van het begrip 'redelijke eisen van welstand' (sneltoetscriteria, gebiedsgebonden criteria en algemene criteria). De toetsregels en ook het proces moeten zoveel mogelijk doorzichtig zijn. Een negatief advies zal in het vervolg gemotiveerd worden met argumenten die gebaseerd zijn op de 'spelregels' in de nota. De openbaarheid van de vergaderingen is een voorbeeld van het transparanter maken van het proces. Welstand moet veel meer een 'open boek' worden.

De gemeente probeert samen met de inwoners en in de gemeente gevestigde bedrijven een zo aantrekkelijk mogelijke omgeving te maken en die ook zo te houden. Het uiterlijk van gebouwen speelt daarin een belangrijke rol. Elk gebouw, elke uitbouw of aanbouw vormt weer een nieuw element in een bestaand beeld. Het begrip welstand zegt eigenlijk al waar het om gaat: wel staan. Bij welstand is de zorg voor het uiterlijk van de bebouwde omgeving belangrijk. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit van de uiterlijke kenmerken van het bouwwerk, maar ook of het positief bijdraagt aan omgeving. Concrete zaken als materiaal- en kleurgebruik en ook andere criteria spelen hierin een rol. Mooie gebouwen, buurten en landschappen hebben grote aantrekkingskracht op mensen. Een mooie omgeving draagt bij aan de leefbaarheid en heeft ook economische waarde.

Welstand is een belangrijk instrument om er voor te zorgen dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand blijft maar ook om het ontwikkelen van nieuwe kwaliteit te stimuleren. Daar moet de welstandsnota een bijdrage aan leveren.

Het proces van totstandkoming van deze nota is zeker niet statisch. Het is een onmogelijke opgave om met deze nota in de hand een waarderingsinstrument aan te reiken met de absolute waarheid voor het subjectieve begrip 'mooi'. Ooit heeft een wijze heer gezegd: "als iedereen het mooie uiteindelijk als mooi ervaart, ontstaat er vanzelf weer lelijkheid". Passender kunnen die woorden niet zijn om duidelijk te maken dat deze nota met de tijd moet meegroeien.

Henk ten Wolde
Wethouder

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Voor u ligt de welstandsnota die het welstandsbeleid van de gemeente Hoogezand-Sappemeer aangeeft. De welstandsnota is een nieuw fenomeen dat voortkomt uit de gewijzigde Woningwet 2003. In deze wet wordt een structureel andere opzet gegeven aan het welstandstoezicht. Kern van deze gewijzigde opzet is dat gemeentelijke welstandscriteria dienen te worden vastgelegd in een welstandsnota.

Het begrip welstand duidt op het "wel staan" van gebouwen in hun omgeving. Het gaat bij welstand om de schoonheid van het uiterlijk van gebouwen op zichzelf en in hun omgeving. Bij schoonheid en uiterlijk van gebouwen gaat het om het toepassen van de juiste kleuren en materialen, om het kiezen van de juiste vorm en om goede verhoudingen. Meer speciaal gaat het bij de welstandstoetsing en welstandzorg om de eisen van schoonheid die aan het uiterlijk van gebouwen worden gesteld. Volgens de wet dienen dat 'redelijke eisen' te zijn.

Over de schoonheid van het uiterlijk van een gebouw kan worden getwist. Wat de één mooi vindt, kan een ander juist lelijk vinden. Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt in met het welstandstoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Het uiterlijk van gebouwen bepaalt immers, samen met de wijze waarop het openbare gebied en de erven zijn ingericht, het ruimtelijk beeld. De beleving van het ruimtelijk beeld en de waarde die wij daaraan toekennen zijn mede bepalend voor het aanwezig zijn van ruimtelijke kwaliteit. Gezamenlijk streven wij naar een zo goed mogelijke ruimtelijke kwaliteit. In dit streven speelt de overheid middels wet- en regelgeving, toetsing en handhaving een belangrijke rol.

1.2. Welstand op een nieuwe leest

In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling van bouwwerken door de welstandscommissie gericht op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk. Iedere bouw aanvraag moet door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

De afgelopen jaren is er kritiek geweest op het beoordelen van plannen op redelijke eisen van welstand. De indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouw aanvraag inhoud aan het begrip 'redelijke eisen' gaf. Andere punten van ergernis met betrekking tot het welstandstoezicht vormden de eindeloze procedures, de gedetailleerde mate van bemoeienis en de geringe democratische controle op de werkwijze van

de welstandscommissie.

Vanuit de vraag naar meer openheid en zekerheid is per 1 januari 2003 artikel 12 van de Woningwet uitgebreid met een nieuw artikel 12a, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. In de welstandsnota dienen de 'redelijke eisen van welstand' in concrete criteria te worden vertaald. Zonder een gemeentelijke welstandsnota kan de gemeente geen welstandsbeleid voeren. Deze wettelijke bepalingen zijn voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer aanleiding geweest om een welstandsnota op te stellen die aan de nieuwe eisen voldoet. De voortliggende nota is hiervan het resultaat.

De welstandsnota heeft de status van beleidsregels zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Van beleidsregels kan alleen in bijzondere gevallen worden afgeweken.

1.3. Doel en uitgangspunten welstandsnota

Doel van de welstandsnota is om een bijdrage te leveren aan het behoud en waar nodig het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

De welstandsnota heeft twee functies. Ten eerste fungeert de nota als een handboek, waarin een initiatiefnemer in een vroeg stadium kan lezen welke specifieke welstandseisen voor zijn of haar bouwplan gelden. Ten tweede moet de welstandsnota het gemeentebestuur een kader bieden voor het beoordelen van bouwplannen en de welstandscommissie voor het welstandsadvies.

Belangrijk uitgangspunt is dat de welstandsnota leesbaar en begrijpelijk is. Voor de criteria in de nota geldt dat deze 'zo concreet mogelijk' moeten zijn. Dit betekent niet dat in alle gevallen volledige objectiviteit mogelijk is, maar wel dat altijd zekerheid kan worden geboden over de aspecten die een rol spelen bij welstand.

De welstandscriteria fungeren vooral als sturend en stimulerend hulpmiddel voor het verkrijgen van betere plannen en om de discussie aan te (kunnen) gaan over de schoonheid van een gebouw in zijn omgeving. Daarnaast hebben de criteria een vangnetfunctie, gericht op het bewaken van een ondergrens. Ze dienen er met andere woorden voor te zorgen dat het uiterlijk van bouwwerken in de gemeente niet onder het minimaal aanvaardbare niveau komt te liggen.

Omdat welstand een weigeringsgrond kan zijn voor het verlenen van een bouwvergunning is het tevens van groot belang dat maatschappelijk draagvlak voor het welstandsbeleid wordt verkregen. Daartoe zal voor de vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad een breed inspraaktraject doorlopen worden.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de hoofdpunten van de herziene Woningwet ten aanzien van welstandstoezicht. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een kort overzicht gegeven van het - naast de gemeentelijke welstandsnota - geldende ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. Hoofdstuk 4 geeft de concrete welstandscriteria die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie hanteren bij de welstandstoets. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria, sneltoetscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria.

De welstandsnota wordt afgesloten met een aantal bijlagen: een begrippenlijst, de toelichting op de begrippen in de matrices voor de gebiedsgerichte criteria, een register met straatnamen met een verwijzing naar de betreffende welstandsgebieden, een overzicht van de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten in de gemeente en tot slot een beschrijving van de organisatie van welstandstoezicht in de gemeente.

2. DE GEWIJZIGDE WONINGWET

De inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 januari 2003 heeft verandering gebracht in zowel de inhoud als de organisatie van het welstandstoezicht.

2.1. Veranderingen in de inhoud van het welstandstoezicht

- Welstandsnota -

Zoals het vorige hoofdstuk reeds aangaf, is op grond van het nieuwe artikel 12 a van de Woningwet een toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand nog slechts mogelijk op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota waarin zo concreet mogelijke welstandscriteria zijn opgenomen. De nota wordt zowel door burgemeester en wethouders als de welstandscommissie bij de uitoefening van hun taken gehanteerd. Tevens moeten de welstandscriteria aan burgers duidelijk maken wat het wettelijke criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. Voor het vaststellen van de welstandsnota hanteert de wet een overgangstermijn van 18 maanden. Dit betekent dat gemeenten tot 1 juli 2004 de tijd hebben om een welstandsnota vast te stellen. Indien er na deze datum nog geen vastgestelde welstandsnota is, is welstandstoetsing wettelijk niet mogelijk en zijn bouwactiviteiten dus welstandsvrij.

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

- Gebiedsgericht welstandsbeleid -

De wet biedt de mogelijkheid om gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria op te stellen. Dit betekent dat de gemeente gebiedsgericht kan differentiëren door per wijk of gebied rekening te houden met beeldbepalende kwaliteiten. Ook kan worden bepaald dat voor typische objecten/bouwwerken (bijvoorbeeld boerderijen) specifieke criteria worden vastgesteld. Daarnaast kan de gemeenteraad (delen van) het gemeentelijk grondgebied aanwijzen als welstandsvrij gebied.

- Bouwvergunningen -

De gewijzigde Woningwet kent een nieuwe categoriëndeeling in bouwwerken. De oorspronkelijke driedeling in vergunningplichtige, meldingsplichtige en vergunningvrije bouwwerken is vervangen door een tweedeling van vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Deze laatst genoemde categorie wordt opgesplitst in licht-vergunningplichtige en regulier vergunningplichtige bouwwerken. De opsomming van de vergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken is - in verband met de omvang en gedetailleerdheid - niet in de wet zelf maar in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMVB) opgenomen. Voor licht-vergunningplichtige bouwwerken (ofwel kleine, veel voorkomende bouwplannen) stelt de wet het opstellen van zogeheten sneltoetscriteria verplicht. Dit zijn dermate concrete welstandscriteria dat - indien een bouwplan aan deze criteria voldoet - een

beoordeling door de welstandscommissie achterwege kan blijven.

- Excessenregeling - **ingetrokken**

~~Op basis van artikel 19 van de gewijzigde Woningwet kan een excessenregeling in de welstandsnota worden opgenomen. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders, als het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, de eigenaar van het betreffende bouwwerk aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. De wet biedt zo dus de mogelijkheid om repressief bij vergunningvrije en tijdelijke bouwwerken in te grijpen. De criteria voor toepassing van de excessenregeling zijn in deze welstandsnota opgenomen c.q. zijn dezelfde criteria als de welstandscriteria die gelden voor de vergunningplichtige bouwwerken maar dan in buitensporige mate. Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk zijn. (Opdringerige reclameuitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren, armoedig materiaal gebruik) Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om met de excessenregeling preventief vergunningvrije en tijdelijke bouwwerken tegen te gaan.~~

2.2. Veranderingen in de organisatie van het welstandstoezicht

De gewijzigde Woningwet geeft meer verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur. Zowel voor de gemeenteraad als voor burgemeester en wethouders is in de wet een aantal taken omschreven. Dit geldt tevens voor de welstandscommissie.

2.2.1. Vaststelling door de gemeenteraad

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de welstandsnota. Na de vaststelling van de welstandsnota zal de werking er van door de gemeenteraad worden geëvalueerd. Jaarlijks brengen burgemeester en wethouders hiertoe aan de raad een verslag uit over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. In het verslag komen aan de orde:

- * de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- * welke aanvragen voor een lichte bouwvergunning niet zijn voorgelegd aan de welstandscommissie en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing gegeven hebben aan de welstandscriteria;
- * in welke gevallen zij zijn overgegaan tot aanschrijving (en bestuursdwang) op grond van de excessenregeling.

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

De gemeenteraad kan ook tussentijdse aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit zal vooral het geval

zijn bij grote, nieuwe projecten in de vorm van herontwikkelings- of nieuwbouwlocaties. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Voor dergelijke aanvullingen kan de inspraak parallel verlopen aan de reguliere inspraak bij de stedenbouwkundige (bestemmingsplan) voorbereiding.

2.2.2. Uitvoering door burgemeester en wethouders

De uitvoering van het welstandstoezicht is een taak van burgemeester en wethouders. Zij dragen in de gewijzigde Woningwet - net als voorheen - de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning en hebben - meer dan voorheen - een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Daarbij speelt het advies van de welstandscommissie (zie 2.2.3.) een belangrijke rol.

Voor bouwvergunningvrije bouwwerken is geen welstandsbeoordeling mogelijk. Bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie (tenzij de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd dan wegens het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand). Als de reguliere bouwvergunning op verzoek van de aanvrager wordt gefaseerd vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase. Als het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand krijgt de aanvrager de gelegenheid het bouwplan verder uit te werken, waarna in de tweede fase geen welstandstoets meer plaatsvindt. Uitzondering hierop vormt een bouwplan met in de tweede fase doorgevoerde ingrijpende wijziging. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders verzoeken de gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst. Voor wat betreft de licht-vergunningplichtige bouwwerken worden - ten einde bouwaanvragen sneller te kunnen afhandelen - zogenoemde sneltoetscriteria vastgesteld. Voldoet een bouwplan aan de sneltoetscriteria, dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand en hoeft het niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om af te wijken van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria c.q. het advies van de welstandscommissie. Als een bouwplan niet past binnen de kaders van de welstandscriteria, betekent dit niet automatisch dat het bouwplan niet aan redelijke eisen van welstand voldoet. In de gewijzigde Woningwet zijn een aantal 'ontsnappingsmogelijkheden' ingebouwd. Burgemeester en wethouders volgen in principe het advies van de welstandscommissie tenzij:

- * zij op *inhoudelijke gronden* afwijken van dit advies omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde 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 dat geval leggen zij de bouwaanvraag voor een second-opinion voor aan een andere welstandscommissie;

- * op grond van *andere zwaarwegende redenen* van bijvoorbeeld maatschappelijke of economische aard zij reden hebben de bouwvergunning te verlenen ondanks dat het betreffende bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Burgemeester en wethouders kunnen ook afwijken van de welstandscriteria in geval een bouwplan niet voldoet aan de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand c.q. de algemene welstandscriteria (*de zogenoemde hardheidsclausule*). Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij 'architectonische hoogstandjes' die in bijzondere mate bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De afwijking geschiedt op basis van een positief en gemotiveerd welstandsadvies.

Voor wat betreft de bezwarenprocedure op de beslissing over de aanvraag voor een bouwvergunning zijn er weinig veranderingen ten opzichte van de 'oude' Woningwet. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na het besluit van burgemeester en wethouders bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de Commissie Bezwaar- en Beroepschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met deze beslissing niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dit is immers alleen een advies. De welstandscommissie zelf kent daarom ook geen bezwaarprocedure.

2.2.3. Welstandscommissie

In de gewijzigde Woningwet zijn de taken van de welstandscommissie wettelijk vastgelegd. De belangrijkste taak van de commissie 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 is ingediend - in strijd is met redelijke eisen van welstand. Als tweede wettelijke taak dient jaarlijks een verslag aan de gemeenteraad te worden uitgebracht van de verrichte werkzaamheden van de commissie.

Met betrekking tot de welstandscommissie stelt de herziene Woningwet dat allerlei zaken geregeld dienen te worden. Hierbij gaat het onder andere om de rol en afbakening in algemene zin, de samenstelling en de

benoeming van de leden. Voor wat betreft de samenstelling van de welstandscommissie is wettelijk vastgelegd dat naast deskundigen ook geïnteresseerde burgers kunnen worden benoemd. Overigens biedt de wet ook de mogelijkheid om in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester als onafhankelijk adviesorgaan te benoemen. Tot slot stelt de herziene Woningwet eisen ten aanzien van het functioneren van de welstandscommissie. Belangrijk hierbij is dat de vergaderingen van de welstandscommissie voortaan verplicht openbaar zijn (zie ook bijlage 6).

In de gemeentelijke bouwverordening - die in december 2002 door de gemeenteraad is aangepast - zijn inmiddels de wettelijk voorgeschreven voorschriften betreffende de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie vastgelegd. Bijlage 6 bevat (ter info en voor de volledigheid van deze welstandsnota) een samenvatting van deze voorschriften.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN HOOGEZAND-SAPPEMEER

De gemeente Hoogezand-Sappemeer voert al sinds lange tijd welstandsbeleid. Daarbij maakt de gemeente gebruik van de advisering van een extern provinciaal werkende welstandscommissie die is ondergebracht bij Libau, de organisatie die in de provincie Groningen gemeenten adviseert over welstands- en monumentenzaken. Bij de welstandsbeoordeling aan redelijke eisen van welstand baseerde de commissie zich daarbij tot dusver zoveel mogelijk op geformuleerd beleid zoals aangegeven in de gemeentelijke bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Het welstandstoezicht in de gemeente Hoogezand-Sappemeer maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. Ook vanuit andere invalshoeken en met behulp van andere instrumenten wordt op dit punt beleid gevoerd. Deze vormen de (solide) basis waarop het welstandsbeleid kan voortborduren. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van deze instrumenten.

3.1. Monumentenbeleid

De gemeente Hoogezand-Sappemeer voert sinds in 1988 de Monumentenwet in werking trad een actief monumentenbeleid. In 1990 werd hiertoe een gemeentelijke monumentenverordening vastgesteld en twee jaar later een eigen gemeentelijke monumentencommissie benoemd die het gemeentebestuur adviseert in monumentenzaken. De commissie bestaat uit twee externe deskundigen (waaronder een vertegenwoordiger van Libau), twee burgers en daarnaast twee gemeentelijke ambtenaren.

In de gemeente bevinden zich op dit moment 36 rijksmonumenten en 78 gemeentelijke monumenten. Bijlage 5 bij deze nota geeft een overzicht. Daarnaast loopt momenteel voor Kiel-Windeweer een procedure tot aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. De definitieve aanwijzing zal naar verwachting in 2004 plaatsvinden.

In de nota 'Monumentenbeleid in Hoogezand-Sappemeer' (1995) is het gemeentelijk monumentenbeleid beschreven. De nota betekende een ommekeer van een, tot dan toe, ad-hoc beleid ten aanzien van karakteristieke panden, naar een integraal en stimulerend monumentenbeleid. Het gemeentelijke monumentenbeleid kan beschouwd worden als een verfijning van het rijksbeleid. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarde van Hoogezand-Sappemeer niet alleen ligt in een aantal waardevolle losse panden, maar in de historisch gegroeide vorm van de gemeente als geheel. Niet alleen de monumentale bebouwing maar ook de omringende historische structuren verdienen dus bescherming. De historische structuur is waardevol; ontwikkelingen moeten echter mogelijk blijven. Hierbij is integratie met andere beleidssectoren - vooral de ruimtelijke ordening maar ook de stadsvernieuwing en het toerisme - noodzakelijk.

De juridische bescherming van de rijks- en gemeentelijke monumenten (bovenop de voor elk bouwwerk geldende regels vanuit onder meer de Woningwet, het Bouwbesluit en het bestemmingsplan) vindt plaats op grond van respectievelijk artikel 11 van de Monumentenwet 1988 als artikel 5 van de gemeentelijke monumentenverordening. Centraal in deze artikelen staat het verbod het monument te beschadigen, te vernielen of te slopen. De bescherming van een beschermd dorpsgezicht tot slot dient plaats te vinden middels een beschermend bestemmingsplan.

3.2. Ruimtelijk beleid

3.2.1. Ruimtelijk beleidskader

De globale ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is vastgelegd in de Regiovisie Groningen - Assen 2030 (1999) en de vertaling daarvan in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP, 2000). Recentelijk is een (concept) actualisatie van de Regiovisie verschenen die naar verwachting begin 2004 door de gemeenteraad zal worden geaccordeerd.

Uit de (geactualiseerde) Regiovisie vloeit voor Hoogezand-Sappemeer onder meer een flinke taakstelling voor de woningbouw voort: in de periode tot 2010 moeten in de gemeente 1500 nieuwe woningen gebouwd worden.

De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd in de integrale beleidsnota Boegbeelden 2015 (2002) waarin op hoofdlijnen voor alle gemeentelijke beleidsvelden in samenhang wordt aangegeven waar de gemeente in de toekomst op in wil zetten. Enkele voor het welstandsbeleid relevante uitgangspunten uit "Boegbeelden 2015" zijn:

- * gemeente moet zich verder ontwikkelen van werkgemeente naar woongemeente
- * in de gemeente meer woningen bouwen voor het midden- en topsegment
- * ruimte bieden voor experimenten in de woningbouw
- * verder bouwen aan de vorming van het stadshart
- * uitbreiding bedrijvigheid op bestaande en te revitaliseren bedrijventerreinen
- * vergroten van mogelijkheden van wonen in het groen en aan het water
- * opnemen van groen in nieuwe woonwijken
- * behoud en verbeteren van het culturele erfgoed

Uitwerking van Boegbeelden 2015 en ook de Regiovisie voor wat betreft het wonen in de gemeente heeft plaatsgevonden in het Woonplan 2002 - 2006. Hierin wordt de gemeentelijke visie op de kwantiteit maar ook kwaliteit van het wonen tot 2006 aangegeven. Daarnaast is momenteel een nieuw gemeentelijk ruimtelijk Structuurplan in voorbereiding dat in 2004 gereed zal zijn.

Meer gedetailleerd is de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in de circa 50 bestemmingsplannen die momenteel in de gemeente vigeren. Omdat veel van deze

plannen sterk verouderd zijn is de gemeente inmiddels bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen waarbij het totaal aantal plannen kleiner wordt. De meeste bestemmingsplannen kennen vrijwel geen welstandsaspecten. Wel heeft de gemeente voor een aantal uitbreidings- of herstructureringsgebieden de afgelopen jaren diverse Beeldkwaliteitplannen gemaakt. In deze beeldkwaliteitplannen zijn de betreffende gebieden beschreven, gewaardeerd en is een richting c.q. randvoorwaarden aangegeven waarbinnen de bebouwing en de ruimte zich kunnen en mogen ontwikkelen, met het oog op het behoud en/of verbetering van de kwaliteit van het gebied. Dergelijke beeldkwaliteitplannen zijn gemaakt voor onder meer Het Historisch Lint, het Noorderpark-Margrietpark (step) en voor nieuwe woningbouwlocaties, zoals De Dreven, het Compagniesterpark, Meerwijck en De Vosholen.

3.2.2. Openbare ruimte en landschap

Ten aanzien van de openbare ruimte is geen overkoepelend gemeentelijk beleid vastgelegd. In de diverse stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitplannen is het beleid gericht op een kwalitatief hoogwaardige inrichting, zowel voor wat betreft de groenstructuur als voor de overige (stenige) openbare ruimte. Ook bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen wordt het aspect openbare ruimte betrokken.

Het beleid ten aanzien van de kwaliteit van het (landschap in het) buitengebied is geformuleerd in het bestemmingsplan Buitengebied (1993). Dit plan streeft behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden na. Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied is momenteel in voorbereiding.

3.3. Afstemming tussen de verschillende beleidsvelden

Het is belangrijk dat een goede afstemming plaatsvindt tussen de diverse instrumenten waarmee beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt gemaakt. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het verweven is met andere beleidsinstrumenten. Voor de welstandsnota is vooral de relatie met de bestemmingsplannen, de beeldkwaliteitplannen, de monumentenzorg en het reclamebeleid van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie, situering en het ruimtebeslag van bouwwerken. Ook de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria kunnen eisen stellen aan zaken (plaats en hoofdvorm van de bebouwing) die al geregeld zijn in de diverse bestemmingsplannen. Het welstandsbeleid is ondergeschikt aan de voorschriften uit het bestemmingsplan. Met andere woorden: datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door de welstandscriteria worden tegengehouden. Bij strijdigheid tussen welstandscriteria en bestemmingsplan-

voorschriften gaan de voorschriften uit het bestemmingsplan altijd voor. Andersom valt de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

Voorheen was het gebruikelijk de eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur te benoemen in een beeldkwaliteitplan. In de gewijzigde Woningwet is het beeldkwaliteitplan komen te vervallen. In het nieuwe welstandsbeleid is het dan ook van groot belang een vloeiende overgang aan te brengen tussen de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen (regelen in het bestemmingsplan) en de welstandscriteria (regelen in de welstandsnota).

Voor de verbouw- en/of restauratieplannen van gemeentelijke of rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies van de welstandscommissie als een advies van de gemeentelijke monumentencommissie nodig. Gaat het om een rijksmonument, dan heeft tevens de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een adviserende rol. Alle adviezen gaan in op vormgevingsaspecten. Om tot een zekere integratie in de advisering te komen is de welstandscommissie ook vertegenwoordigd in de gemeentelijke monumentencommissie.

Zoals eerder al gezegd vindt de juridische bescherming van de gemeentelijke en rijksmonumenten plaats op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Ten aanzien van reclame-uitingen in de openbare ruimte voert de gemeente ook beleid. Voor diverse soorten reclames (bijvoorbeeld lichtmasten, driehoeksborden, spandoeken) is een vergunning vereist. Voor het winkelcentrum de Hooge Meeren is een aantal specifieke regels vastgelegd ten aanzien van reclame-uitingen.

4. WELSTANDSCRITERIA

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd die worden gehanteerd bij de beoordeling van kleine en middelgrote bouwplannen in de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken, de algemene welstandscriteria en de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Indien een vergunningplichtig bouwplan binnenkomt bij de gemeente wordt eerst gekeken of de sneltoetscriteria (4.2) van toepassing zijn. In dat geval kan de welstandstoets in principe aan het loket door de betreffende ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht worden afgedaan en hoeft het plan niet aan de welstandscmissie te worden voorgelegd.

Indien de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn wordt het bouwplan (door de welstandscmissie) getoetst aan de algemene welstandscriteria (4.3) en de gebiedsgerichte welstandscriteria (4.4).

De welstandsnota bevat geen criteria voor grote ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. In de nota kunnen dergelijke criteria niet worden opgenomen, omdat ze niet kunnen worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding van dergelijke ontwikkelingsprojecten zal voortaan worden bekeken of voor de projectontwikkeling nieuwe welstandscriteria moeten worden vastgesteld c.q. of de welstandsnota moet worden aangevuld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraak bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Na afronding van de ontwikkelingsfase kunnen reguliere welstandscriteria worden opgesteld die gericht zijn op het beheer van het gebied.

4.2. Sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen

4.2.1. Inleiding

Voor kleine, veel voorkomende bouwplannen is in deze paragraaf een aantal sneltoetscriteria opgenomen. Het gaat hierbij om licht-vergunningplichtige bouwwerken voor:

- * aan- en uitbouwen
- * bijgebouwen en overkappingen
- * kozijn- en/of gevelwijzigingen
- * dakkapellen
- * erfafscheidingen
- * dakramen
- * zonnepanelen en -collectoren
- * spriet-, staaf- en schotelantennes
- * rolhekken, luiken en rolluiken
- * reclame

In tegenstelling tot de meer 'relatieve' algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria gaat het bij de sneltoetscriteria om absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die slechts in uitzonderlijke gevallen bezwaren zullen oproepen. Licht-vergunningplichtige bouwplannen die aan de sneltoetscriteria voldoen, worden niet aan de welstandscmissie voorgelegd en krijgen een positief oordeel van een hiertoe gemandateerde ambtenaar. De betreffende bouwplannen worden daarnaast nog getoetst aan de overige wettelijke vereisten. Alleen wanneer het licht-vergunningplichtig bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, wordt het aan de welstandscmissie voorgelegd. Toetsing vindt dan plaats aan de algemene en de gebiedscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten. Bij de beoordeling of sprake is van een bijzondere situatie kunnen ook de gebiedsgerichte welstandscriteria betrokken worden. Dit geldt met name voor de kwetsbare gebieden met een streng welstandsregiem zoals: het Historisch Lint, het Achterdiep, Kiel-Windeweer, Oosterpark-Westerpark, Bungalowpark 'De Leine' en het buitengebied.

4.2.2. Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

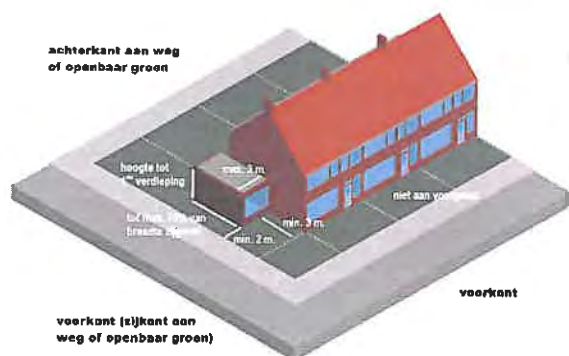
Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Aan- of uitbouwen aan de voorgevel, zoals erkers en aan- en uitbouwen, hebben meestal veel invloed op het straatbeeld; een advies van de welstandscommissie is dan ook gewenst.

4.2.2.1. Aan- en uitbouwen aan de zijkant gericht op weg of openbaar groen

Deze aan- of uitbouwen zijn in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of is er gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.



algemeen:

- * de aan- of uitbouw voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * de aan- of uitbouw is bouwkundig ondergeschikt en een directe toevoeging aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld geen aanbouw aan een bestaande aanbouw)

plaatsing en aantal:

- * geen aan- of uitbouw aan de voorgevel (voor advies naar de welstandscommissie)
- * afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3,00 m.
- * de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw
- * de achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bijvoorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen
- * afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2,00 m.
- * er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- * hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- * breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel
- * diepte maximaal 3,00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- * oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd

vormgeving:

- * vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- * plat afgedekt
- * gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- * aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 15% en maximaal 50% gevelopeningen/glasvlak
- * bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant



4.2.2.2. Aan- en uitbouwen aan de achterkant en zijkant (niet gericht op weg of openbaar groen)

Deze aan- of uitbouwen zijn in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Bij twijfel wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie voorgelegd.

algemeen:

- * de aan- of uitbouw voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * de aan- of uitbouw is bouwkundig ondergeschikt en een directe toevoeging aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld geen aanbouw aan een bestaande aanbouw)

plaatsing en aantal:

- * afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3,00 m.
- * aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijf grens aan weg of openbaar groen)
- * bij een hoekaanbouw dient de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten
- * er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- * hoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag/vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- * breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw
- * diepte maximaal 3,00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- * oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk voor- of zijf is bebouwd

vormgeving:

- * vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- * plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- * geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- * gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- * aan- of uitbouw aan de zijgevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak
- * bij tussenwoningen een eenvormige en onderge-

schikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant



4.2.3. Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter ervan. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen binnen het toepassingsgebied van deze criteria niet met wanden worden dichtgezet.

4.2.3.1. Bijgebouwen en overkappingen aan zij- en achterkant gericht op weg of openbaar groen

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf heeft invloed op het straatbeeld; een advies van de welstandsc commissie is dan ook gewenst.

algemeen:

- * bijgebouw of overkapping voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * geen secundaire overkapping, bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw

plaatsing en aantal:

- * geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandsc commissie)
- * afstand bijgebouw tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter erachter
- * afstand overkapping tot voorgevellijn minimaal 1 meter erachter
- * afstand tot erfgrans minimaal 0,50 m. (achter erf-

afscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

- * afstand tot gevels minimaal 2,00 m. voor bijgebouwen
- * niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf

maatvoering:

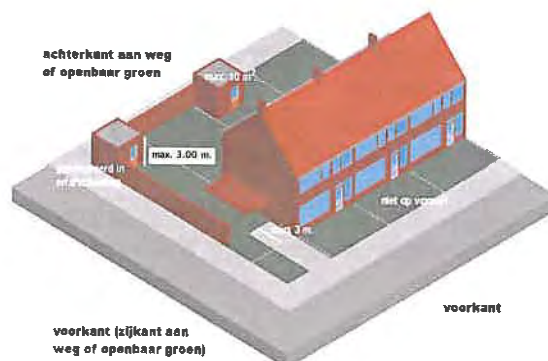
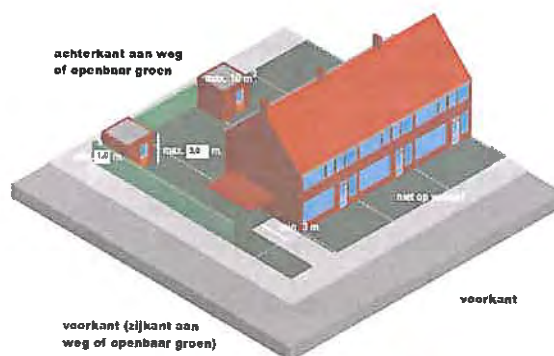
- * hoogte maximaal 3,00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- * oppervlakte maximaal 10 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- * vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- * overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- * plat afgedekt
- * gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuin-karakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- * bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleur gebruik gelijk aan erfafscheiding
- * bijgebouw bestaat uit minimaal 15% en maximaal 50% gevelopeningen/glasvlak





4.2.3.2. Bijgebouwen en overkappingen aan de zij- en achterkant (niet gericht op weg of openbaar groen)

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

algemeen:

- * bijgebouw of overkapping voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * geen secundaire overkapping, bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aanbouw, uitbouw of bijgebouw

plaatsing en aantal:

- * afstand van tot voorgevellijn minimaal 3,00 m.
- * geen afstand tot erfgrans of minimaal 1 meter ervan af
- * afstand tot gevels minimaal 2,00 m. voor bijgebouwen

maatvoering:

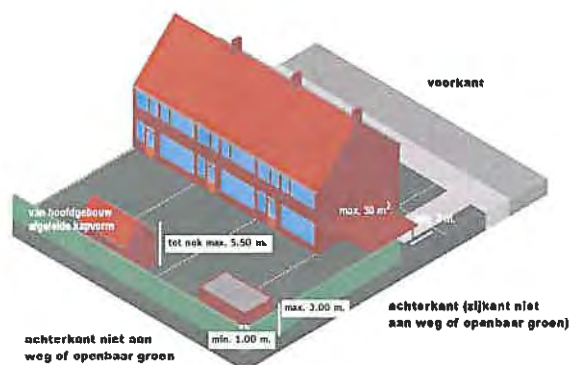
- * hoogte maximaal 3,00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- * bij toepassing van kap goothoogte maximaal 3,00 meter en nokhoogte maximaal 5,50 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein
- * oppervlakte maximaal 30 m² tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

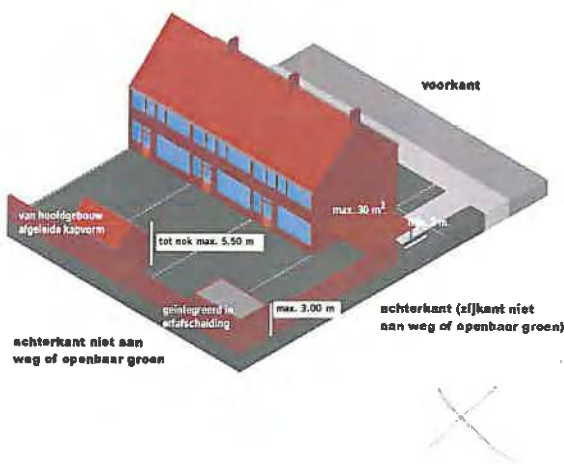
vormgeving:

- * vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- * overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- * plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- * gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen





4.2.4. Kozijn- en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Een kozijn- of gevelwijziging is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

Veranderingen aan de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen zijn van invloed op het straatbeeld. Dergelijke veranderingen vragen een advies van de welstandscommissie.

algemeen:

- * de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan de relevante gebiedscriteria

- * de kozijn- of gevelwijziging is conform eerder verleende vergunningen

plaatsing en aantal:

- * niet aan voorgevel of zijgevel als zijerf/-gevel gekeerd is naar de weg of openbaar groen

maatvoering:

- * oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- * diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- * de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden
- * bij plaatsing van een nieuw kozijn, oppervlak tot 1 m²

vormgeving:

- * gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- * een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en -indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- * samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- * de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- * de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
 - * indeling raamhout behouden
 - * eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes en niet door op de ruit bevestigde imitatierodes
 - * toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk
- * gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- * bestaande lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raaml ijsten

materiaal en kleur:

- * materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- * stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- * zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen (maatwerk!)
- * geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik



voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)



**acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofdindeling**

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930

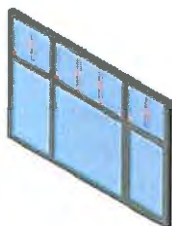


bestaand (of vergelijkbaar)

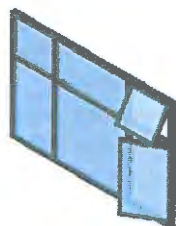


**acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl**

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



bestaand (of vergelijkbaar)

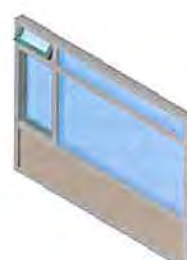


**acceptabele vervanging
vereenvoudiging invulling
door met weglaten van het
glas-in-lood behoud van relatief
smalle profielen**

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



**acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door borstweringspaneel op te
nemen in kozijn zonder elgen raamhout**

4.2.5. Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

4.2.5.1. Dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel aan de voorkant is in het algemeen 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 toepasselijkheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.



algemeen:

- * een dakkapel voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok

- * de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw (en met name aan het dakvlak ter plaatse)
- * geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw



plaatsing en aantal:

- * bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- * bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- * minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij killepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- * niet meer dan één dakkapel per woning op het voordakvlak van die woning

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 in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- * boeidelen niet hoger dan 0,25 m.

vormgeving:

- * plat afgedekt
- * gevelgeleding in samenhang met de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus geen tot bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- * geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak
- * zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak (geen glas)

4.2.5.2. Dakkapellen aan de achterkant

Een dakkapel aan de achterkant is in het algemeen 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 toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

algemeen:

- * een dakkapel voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- * bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- * bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- * minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- * bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1,00 m.

- * niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende achterdakvlak

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 in totaal maximaal 70% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4,00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- * boeidelen niet hoger dan 0,25 m

vormgeving:

- * plat afgedekt
- * gevelgeleding aansluiting laten vinden met de gevelgeleding van hoofdgebouw
- * indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- * geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- * materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- * voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- * zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak (geen glas).



4.2.5.3. Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen is naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandsc commissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek $< 30^\circ$

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.



bij flauwe kaphelling ($< 30^\circ$) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2,00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Dakopbouwen worden aan de welstandsc commissie voorgelegd.

Zadeldak met hellingshoek $> 30^\circ$

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.



geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.



bij mansardedak de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2,70 m. meet.

Asymmetrisch dak



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

4.2.6. Erfafscheidingen

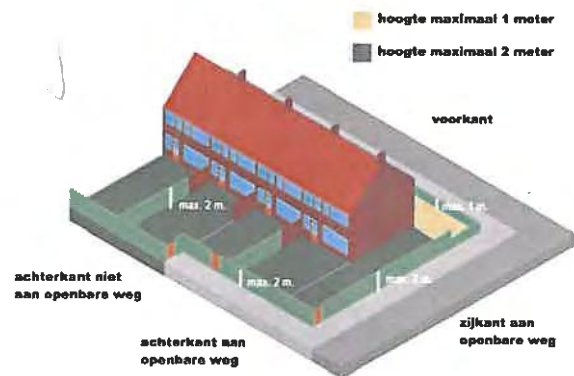
Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid.

Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouw aanvraag voor advies aan de welstandsc commissie voorgelegd.



algemeen:

- * de erf- of perceelafscheiding voldoet aan de relevante gebiedscriteria
- * de afscheiding niet voor de voorgevellijn van de direct aangrenzende woningen

maatvoering:

- * hoogte maximaal 1,00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn
- * hoogte maximaal 2,00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn

vormgeving:

- * vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendende percelen, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- * haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- * geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendende percelen of reeds bestaande erfafscheiding in de directe omgeving
- * rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

- * kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- * geplaatst achter de voorgevellijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen, houtwerk om en om aan gebracht
- * metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schot-

ten van houten planken tussen gemetselde penan-
ten

- * geen toepassing van beton, kunststof, staal, golf
plaat, damwandprofielen, rietmatten of vlecht-
schermen
- * geen felle contrasterende kleuren



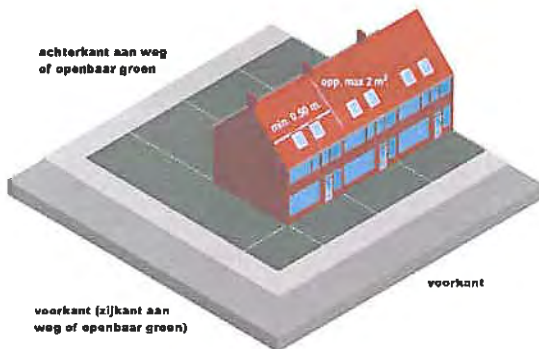
4.2.7. Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Een dakraam is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie voor-gelegd.



algemeen:

- * het dakraam voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar het dakraam geplaatst gaat worden

plaatsing en aantal:

- * bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- * bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- * minimaal 0,50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij killepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)

- * bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0,50 m.
- * maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

maatvoering:

- * oppervlakte maximaal 2,00 m² per dakraam
- * bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

vormgeving:

- * eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijn en profielen

materiaal en kleur:

- * eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik



4.2.8. Zonnepanelen en -collectoren

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Een zonnepaneel of -collector is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of -collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

algemeen:

- * paneel/collector voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden
- * op het dakvlak zijn geen dakramen of -kapellen gesitueerd

plaatsing en aantal:

- * bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- * op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- * op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15° vanaf de dakrand

vormgeving:

- * paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- * paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur:

- * de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs



4.2.9. Spriet-, staaf- en schotelantennes

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/ aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boven- toon te voeren.

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

algemeen:

- * de antenne voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar de antenne geplaatst gaat worden

plaatsing en aantal:

- * antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
- * niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- * bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- * bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- * maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

maatvoering:

- * hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf

maximaal 5,00 m.

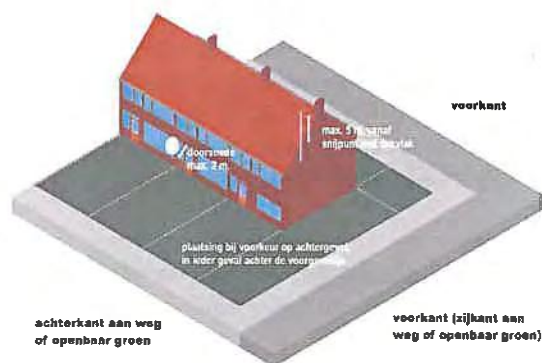
- * hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3,00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- * hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5,00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- * hoogte schotelantenne maximaal 3,00 m. gemeten inclusief de voet van de antenne(drager)
- * doorsnede schotel maximaal 2,00 m.

vormgeving:

- * antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- * indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- * beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel)
- * geperforeerde schotel

materiaal en kleur:

- * materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren



4.2.10. Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst.

De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

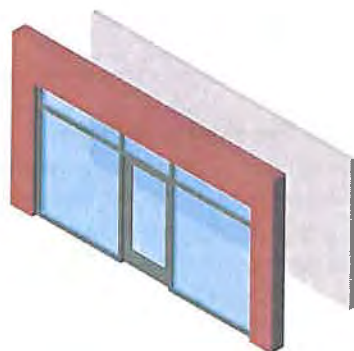
Een rolhek, luik of rolluik is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

algemeen:

- * rolhek, luik of rolluik voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden

plaatsing:

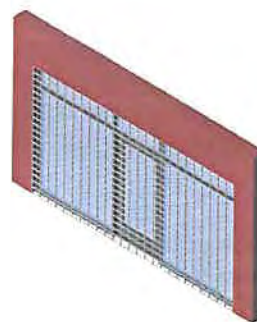
- * ingeval van een volledig dicht luik minimaal 2,00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- * aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - * voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - * ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- * aan de buitengevel, mits:
 - * plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - * voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- * rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- * ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel



minimaal 2 meter achter pui geplaatst



geplaatst achter de pui en voor 70% glasheldere doorkijkopeningen



geplaatst voor de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen

4.2.11. Reclame

Omschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van de vergunningprocedure op grond van de Woningwet (vwb bouwwerken) en de APV (Algemene Plaatselijke Verordening). De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een reclame-uiting waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake in een beschermd stads- en dorpsgezicht en bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Een welstandstoets vindt niet plaats voor:

- * toepassing van reclames aan lichtmasten in/langs de wegen die tot de hoofdstructuur van de gemeente behoren (bijvoorbeeld Meint Veningastraat, Hoofdstraat, Noorderstraat en Kerkstraat) en wegen op bedrijventerreinen waar langs of in de directe omgeving detailhandel en bedrijven zijn gevestigd.
- * toepassing van gemeentelijke bewegwijzeringsborden naar bedrijven voor zover kleur en maatvoering niet wijzigen.

Reclame-uitingen aan de gevel

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

plaatsing:

- * loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel
- * geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie
- * geen reclame-uitingen die vanaf het openbaar gebied het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren

maatvoering:

- * op de begane grond en de borstweringstrook boven de begane grond van het pand mag een reclame de volgende afmeting hebben:
 - * één reclame plat op de gevel:
 - * dikte maximaal 0,05 meter
 - * hoogte maximaal 60% van de beschikbare hoogte van de gevel / borstwering ter plaatse en maximaal 0,40 meter
 - * lengte maximaal 60% gevelbreedte en maximaal 3,00 meter
 - * niet van binnenuit verlicht
 - * één reclame haaks op de gevel:
 - * dikte maximaal 0,20 meter
 - * hoogte maximaal 1,00 meter
 - * breedte maximaal 0,80 meter
 - * oppervlakte maximaal 0,50 m²
 - * bevestigingsconstructie minimaal 0,10 meter en maximaal 0,15 meter (tussenruimte open)
 - * diameter rond bord maximaal 0,80 meter
 - * eventueel van binnenuit verlicht
 - * onderkant minimaal 2,50 meter boven het trottoir of maaiveld ter plaatse (reclame op grond van de APV regelt een andere hoogte)

vormgeving:

- * in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- * in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- * reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- * geen mechanisch bewegende delen
- * geen aangelichte reclame

cumulatie:

- * maximaal één reclame-uiting per geveleenheid (geveleenheid = deel van een gevelwand dat door zijn verticale architectonische indeling als een eenheid kan worden beschouwd)

overige:

- * deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

- * geen reclames waarvan de bevestigingsconstructie in verhouding tot de aan te brengen reclame en gebouw, te ver uit het gevelvlak steekt
- * reclame op etalageruiten is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 20% van het glasvlak

Reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

plaatsing:

- * bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- * geen reclame-uitingen die vanaf het openbaar gebied het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren

vormgeving:

- * reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw
- * reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- * geen mechanisch bewegende delen
- * geen aangelichte reclame

cumulatie:

- * maximaal één reclame-uiting per erfdeeleenheid (erfdeeleenheid = dat deel van het totale erf dat logischerwijs bij een bepaald gebouw/productie afdeling hoort)

overige:

- * deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Winkelcentrum 'De Hooge Meeren'

Specifieke aanvullingen of afwijkingen voor de buitengevels van winkelcentrum 'De Hooge Meeren':

- * reclame wordt geplaatst in de raamstrook onder de luifel en de keramische gevelbekleding
- * evenwijdig aan de gevel
- * de zone van het bovenlicht van de gevelkozijnen is circa 0,60 meter en 'gereserveerd' voor reclame
- * hoogte maximaal 90% bandbreedte en maximaal 0,50 meter
- * lengte maximaal 60% gevelbreedte en maximaal 3,50 meter
- * indien zogenaamde 'lichtbakken' worden toegepast is de dikte ervan maximaal 0,20 meter

Bouw- en projectreclame

Bij bouw- en projectreclame, geplaatst op of aan een onroerende zaak dan wel op een bouwterrein, geldt - in afwijking van het eerder bepaalde - dat:

- * per weg, er maximaal één, bouwreclame per project wordt aangebracht

- * per weg, er maximaal één projectreclame per project wordt aangebracht
- * de reclame-uiting een rechthoekig formaat heeft en met licht aangestraald mag worden
- * de maximale oppervlakte per reclame-uiting 4 vierkante meter bedraagt
- * de reclame-uiting achter de hekken, voor zover aanwezig, wordt geplaatst
- * binnen 2 maanden na de oplevering, dan wel zodra het bouwwerk is verkocht of verhuurd, de reclame dient te worden verwijderd.

Ontoelaatbare reclame

Als ontoelaatbare reclame wordt aangemerkt:

- * reclame die ontsierend is voor het stadsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte en die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur verstoort
- * reclame die geen rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden
- * lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprik kabels
- * reclames, waarvan de bevestigingsconstructie in verhouding tot de aan te brengen reclame en het gebouw, te ver uit het gevelvlak steekt
- * reclames, die niet loodrecht op, of niet evenwijdig aan en vlak tegen de gevel zijn geplaatst
- * reclames, waarvan de opschriften niet zijn samengesteld uit esthetisch verantwoorde letters en/of tekens, alsmede die waarvan de tekst, eventueel in combinatie met een afbeelding, grafisch niet goed verzorgd is
- * reclames, waarvan de kleurstelling onharmonisch is en/of in disharmonie met het pand en/of de omgeving
- * reclames in de vorm van lichtreflexborden
- * reclames, aangebracht op borden, die vervaardigd zijn van niet deugdelijk of niet weerbestendig materiaal
- * op sportcomplexen, niet naar binnen gerichte reclame met uitzondering van naamsaanduidingen
- * reclame ten behoeve van aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijvigheid met een oppervlakte groter dan 0,20 m²



4.3. Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria liggen, zoals gezegd, ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat het hier gaat om criteria die zich richten op de zeggenschap en architectonische kwaliteit en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria vormen ook het uitgangspunt voor het gebiedsgerichte beoordelingskader.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen naar de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte criteria maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in dat geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog. Hieronder worden de algemene welstandscriteria uiteengezet.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandtoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

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 (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te ver-

wachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexi-

teit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhouding

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzenvrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevaltig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

4.4. Gebiedsgerichte welstandscriteria

4.4.1. Inleiding

Een van de peilers van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en

middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Hoogezand-Sappemeer. De gebiedsgerichte criteria zijn afgeleid van de bestaande omgeving. Het uitgangspunt is dat bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken rekening wordt gehouden met de waardevolle karakteristieken van de eigen buurt.

Onderlegger voor het gebiedsgerichte welstandsbeleid vormt de indeling van de gemeente in 23 deelgebieden. De deelgebieden zijn gebaseerd op de waarneembare samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing. Deze heeft een duidelijke relatie met de historische en landschappelijke ontwikkeling van Hoogezand-Sappemeer. Centraal in deze ontwikkeling staat de lintenstructuur die de ontginning van het veen met zich heeft meegebracht.

Daarnaast heeft ook de leeftijd van de bebouwing een rol gespeeld omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Ook het aantal te verwachten initiatieven en de impact ervan op de omgeving zijn betrokken bij de gebiedsindeling. Tot slot is rekening gehouden met de bestemming van de gronden in de geldende bestemmingsplannen en met de beleidsdoelstellingen die worden nagestreefd ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Gebieden met overeenkomstige beleidsdoelstellingen ten aanzien van welstand zijn zoveel mogelijk ondergebracht in een deelgebied.

Omdat de historische en landschappelijke ontwikkeling van Hoogezand-Sappemeer zo bepalend is geweest voor de gebiedsindeling volgt hieronder eerst een korte schets van de ontstaansgeschiedenis van de huidige ruimtelijke structuur.

4.4.2. Historische kenschets

Tot omstreeks 1600 bestond de huidige gemeente Hoogezand-Sappemeer voornamelijk uit een onbegaanbaar en verlaten hoogveengebied, het Oostermoer. Dit strekte zich vanaf de Hondrug in oostelijke richting uit tot het Bourtanger Moeras, dat grotendeels in Duitsland lag.

Vanaf de eerste decennia van de 17e eeuw werd een begin gemaakt met de grootschalige en systematische afgraving van het Oostermoer. Reden voor deze afgraving was de steeds groter wordende vraag naar de brandstof turf door de stad Groningen en de Hollandse steden (waar de veengebieden al bijna waren uitgeput). Turf werd verkregen door het afgraven van hoogveen dat vervolgens werd gedroogd.

Om het hoogveen begaanbaar te maken, droog te leggen en vervolgens af te graven was de aanleg van een kanalenstelsel nodig. Begonnen werd met de aanleg van een oost-west as - het Winschoterdiep - dat het hoofddiep vormde waarvan alle ontginningen in de gemeente afgeleid werden. Vanaf het hoofddiep werden diepen het veen in gegraven. Ten behoeve van de

afwatering werden dwars op het diep op vaste afstand wijken gegraven waarover de afgestoken turf werd afgevoerd.

Zo werden onder meer het Achterdiep en het Noordbroeksterdiep ten noorden van het Winschoterdiep en het Kieldiep (vroeger Kielsterdiep geheten), het Borgercompagniesterdiep, het Tripscompagniesterdiep, de Kalkwijk en het Kleinemeesterdiep ten zuiden van het Winschoterdiep aangelegd. Elk diep met zijtakken vormde een ontginning; de grens tussen de diepen werd vaak gevormd door een zogeheten achterweg, een pad in het land, parallel tussen de diepen. Langs de diepen werd een weg aangelegd waarlangs de typische veenkoloniale dorpen ontstonden. Naast landbouwers in hun boerderijen en hun arbeiders vestigden zich vele middenstanders. Deze laatste concentreerden zich vaak bij bruggen en sluizen. Bovendien bouwden families met veel aanzien uit de stad Groningen langs het Winschoterdiep grote buitenhuizen.

De uit de veenontginning ontstane infrastructuur vormde de basis voor de economische processen die zich na deze periode ontwikkelde. Door de aangelegde waterwegen kon de landbouw groeien en ook de scheepvaart kwam tot grote bloei. In 1868 werd de spoorlijn naar Nieuweschan aangelegd. Hierdoor ontstond een rechtstreekse verbinding met Duitsland. Dit had een positieve invloed op de ontwikkeling van de tuinbouw, vooral in Sappemeer.

De groei van Hoogezand-Sappemeer betrof ook de bevolkingsgroei. In eerste instantie werd deze opgevangen middels het opvullen van de bebouwing langs de hoofdkanalen. In deze tijd - aan het eind van de 19e eeuw - groeiden Hoogezand en Sappemeer langs het water aan elkaar. Daarna volgde uitbreiding van het vertrouwde veenkoloniale lintpatroon waarbij midden in het agrarische land nieuwe wegen werden aangelegd. Op deze wijze zijn straten als de Wilhelminastraat, Lutherse Kerkstraat en Julianastraat ontstaan.

Rond 1920-1930 ontstaat in Nederland en in heel Europa een fors groeiende middenklasse die om een eigen woningtype en omgeving vroeg. Uit deze tijd dateren de zogeheten parkwijken: wijken rondom een park met slingerende wegen en meest vrijstaande of dubbele burgerhuizen. In Hoogezand stammen het Westerpark, de Parkstraat en het Oosterpark uit deze tijd. Deze uitbreidingen betekenden ook het begin van het doorbreken van de lintstructuur die in die tijd ook niet meer als positief werd ervaren maar meer als belemmerend, omdat juist gestreefd werd naar een centrale plaatsing van voorzieningen.

De aanleg van het nieuwe Winschoterdiep rond 1940 betekende een doorbreking van de noord-zuid lintstructuur. Het nieuwe diep werd aangelegd vanwege de groeiende maat van de schepen en de vele belemmerende bruggen in het oude diep. De ruimte tussen het oude en nieuwe diep werd opgevuld met strak gebouwde nieuwbouwwijken.

Vanaf het midden van de jaren '50 werd het oude Winschoterdiep gedempt en omgevormd tot verkeersader. De Kerkstraat werd doorgetrokken ten noorden van het Winschoterdiep. Kernpunt in het gemeentelijk beleid werd het creëren van een nieuw stadshart dat dienst zou moeten doen voor de gehele gemeente. In de gemeentelijke structuurschets 'Hart-nodig' uit 1993 is het gebied rond het gemeentehuis aangewezen als stadscentrum. Om dit nieuwe centrum heen zijn de nieuwe woonwijken gepland. Ondanks dat in dit gebied thans belangrijke centrumfuncties zijn gevestigd (winkelcentrum, theater, gemeentehuis) wordt het nog niet als stadshart ervaren door het ontbreken van de noodzakelijke vorm en sfeer.

Geleidelijk aan heeft in de afgelopen decennia ook een herwaardering van de historische lintstructuur plaatsgevonden. Deze herwaardering is beleidsinhoudelijk ook tot uiting gekomen in bijvoorbeeld het beeldkwaliteitplan voor het historisch lint (1996).

Het voorgaande leert dat de kern Hoogezand-Sappemeer zich in relatief korte tijd snel heeft ontwikkeld tot een stedelijk centrum. Dit geldt niet voor de buitendorpen in de gemeente. Deze zijn nooit erg gegroeid. Hier is de oude lintstructuur ook nog duidelijk terug te vinden. In het bijzonder in Kiel-Windeweer is de veenkoloniale lintstructuur nog zeer herkenbaar aanwezig en is het landelijke karakter gebleven. In mindere mate is in Foxhol nog de oude lintstructuur zichtbaar. Westerbroek is oorspronkelijk een lintdorp aan een oude waterkering (vandaar de oude typering 'dijkdorp').

Uit de beschreven ontwikkelingsgeschiedenis zijn de dragers van de ruimtelijke structuur in de gemeente te onderscheiden:

- * de bebouwing in de vorm van linten;
- * de bebouwing in aaneengesloten bebouwd gebied;
- * de bebouwing in het onbebouwde veenontginningslandschap.

Deze dragers vormen ook de basis voor de gebiedsindeling ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria. Waar nodig is een verdere onderverdeling aangebracht, waarbij de leeftijd van de bebouwing, de te verwachten ontwikkelingen, de bestemmingsplanregeling en de beleidsdoelstellingen een rol speelden. (zie volgende pagina kaart 1915).



4.4.3. Te onderscheiden beleidsregimes

In de volgende paragraaf volgt eerst een opsomming van alle gebieden, waarna per gebied een beschrijving volgt, onderverdeeld naar een analyse van het gebied, de waardering, de beleidsintenties en tot slot de gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor het raadplegen van deze welstandscriteria gelden zowel de uitgebreide gebiedsmatrices (voor uitleg van systematiek en begrippenkader zie bijlage 2 en voor de gebiedsmatrices zie bijlage 3) als de direct achter het omschreven beleid volgende welstandscriteria voor de diverse deelgebieden. In de gebiedsmatrices staat concreet per deelaspect aangegeven welke keuze is gemaakt voor het te hanteren welstandsbeleid. Globaal zijn de volgende beleidsregimes te onderscheiden:

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie het bestaande ruimtelijke beeld als zodanig te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor nieuwe 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 wordt vervangen door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.

Planmatig wijzigen - dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hierbij om een bewuste verandering van het ruimtelijke beeld en de ruimtelijke kwaliteit. Bij de transformatie van een (deel van een) gebied - bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe woonwijk - worden tegelijk met het maken van stedenbouwkundig plan nieuwe gebiedscriteria geformuleerd die als toetsingskader voor de bouwplannen gelden.

13. Meerwijck
14. Bungalowpark De Leine
15. Centrumgebied
16. Begraafplaatsen (Stille Hof)
17. Industrie- en bedrijventerreinen
18. Stedelijke recreatie

Bebouwing in landelijk veenontginningslandschap

19. Landschappelijke recreatie
20. Sappemeer-Noord
21. Hoogveenontginningslandschap
22. Laagveenontginningslandschap
23. Laagveenontginningslandschap rond Westerbroek

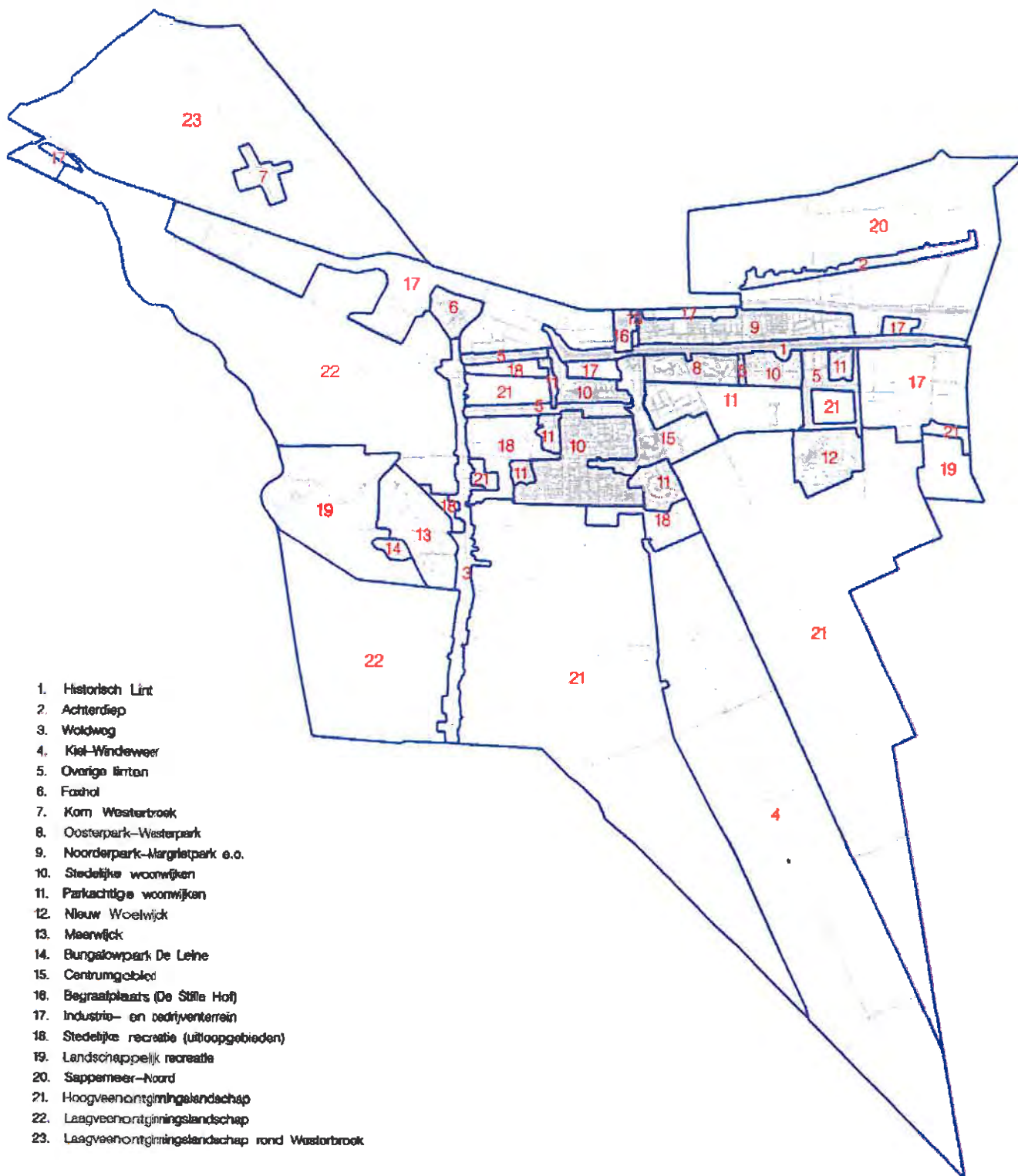
4.4.4. Beschrijving per gebied

Bebouwing in de vorm van linten

1. Historisch lint
2. Achterdiep
3. Woldweg
4. Kiel-Windeweer
5. Overige linten

Bebouwing in aaneengesloten bebouwd gebied

6. Foxhol
7. Kom Westerbroek
8. Oosterpark-Westerpark
9. Noorderpark-Margrietpark
10. Stedelijke woonwijken
11. Parkachtige woonwijken
12. Nieuw Woelwijck



Gebied 1 Historisch lint

Analyse

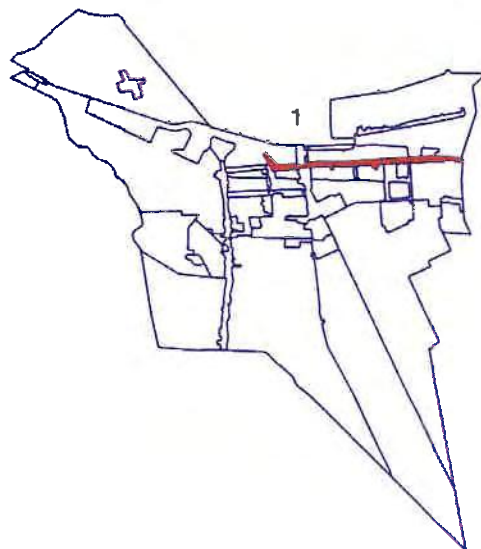
Algemeen

Op de plaats van het historisch lint liep vroeger het Oude Winschoterdiep. Hier ligt de oorsprong van alle vestiging in de gemeente. Vanuit dit diep werd het omliggende land ontgonnen en in cultuur gebracht. De bebouwing langs het diep bestond destijds uit een reeks van scheepswerven, kleine huizen in clusters op ondiepe kavels en diepere kavels met vrijstaande boerderijen en buitenhuizen. Het oorspronkelijke dwarsprofiel bestond uit een hoger gelegen, meer belangrijke en bredere weg en soms een kade aan de noordzijde van het diep en een pad met een groene wal, lager gelegen aan de zuidzijde van het diep. Nadat het diep zijn functie voor het transport over water verloor, is het gedempt en heeft een verkeersfunctie gekregen. Aan de westzijde vanaf Martenshoek is het oude Winschoterdiep, evenals aan de oostzijde (westeinde) over de grens naar Zuidbroek, intact gebleven. De herwaardering van het historisch lint in het gemeentelijk beleid is tot uiting gekomen in het Beeldkwaliteitplan 'Het Historisch Lint' uit 1996. Dit beeldkwaliteitplan geldt als één van de toetsingskaders bij nieuwe ontwikkelingen.

Ruimte

De ruimte heeft een uitgesproken lineair karakter en wordt gevormd door een doorgaande weg die begrensd wordt door een brede strook openbaar gebied en daarna aan weerszijden bebouwing. Het openbaar gebied bestaat afwisselend uit een parallelweg (aan de zuidzijde), groenstroken met soms karakteristieke boomgroepen, een fietspad, verblijfs- en loopruimte en parkeer ruimte. Door de gefragmenteerde inrichting van de openbare ruimte is het gevoel van eenheid van het lint verloren gegaan. In het historisch lint bevinden zich veel verschillende functies: woonhuizen met tuinen, winkels, (dienstverlenende) bedrijven en enkele maatschappelijke functies bijvoorbeeld in de vorm van een bejaardencentrum. Voor wat betreft de winkels is sprake van drie concentratiegebieden ter hoogte van de oorspronkelijke dorpskernen van Hoogezand, Sappemeer en Martenshoek. Hierbij dient gezegd dat het gemeentelijk beleid voor wat betreft de oorspronkelijke dorpskern Hoogezand gericht is op het niet verder ontwikkelen van de winkelfunctie in het lint; nieuwe winkelfuncties dienen zich te concentreren in het stadscentrum c.q. in winkelcentrum De Hooge Meeren. De diversiteit in functies en daarmee samenhangend de verschillen in de vorm van de bebouwing zorgen voor verschillende sferen in het lint.

In het middendeel is sprake van een ontmoeting van 'oud met nieuw': het oude historisch lint doorkruist hier de Kerkstraat die na het dempen van het oude Winschoterdiep naar het noorden toe werd verlengd en daarmee de belangrijkste entreeroute van de gemeente is geworden. De oudste aanwezige bebouwing dateert uit circa 1800. Het historisch lint is geleidelijk aan verdicht en de schaal van de nieuwe bebouwing in het lint is steeds groter geworden.



Plaatsing

De oorspronkelijke verkavelingskarakteristiek van afwisseling tussen grotere vrijstaande panden op diepe kavels en clusters kleinere panden op ondiepe kavels is grotendeels behouden gebleven. De plaatsing van de bebouwing is afwisselend waarbij de grotere gebouwen meer naar achteren liggen en de eenvoudige woonhuizen bijna direct op de weg. Naar buiten toe neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe; in het middendeel van het lint is sprake van een (tamelijk) gesloten bebouwingswand.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat overwegend uit een of twee verdiepingen met kap. In het gehele lint is sprake van veel verschil in omvang van de bebouwing. De meeste grotere panden bevinden zich aan de noordzijde van het lint. Hier bevonden zich van oudsher ook de grote buitenhuizen en rentenierswoningen aan de doorgaande weg langs het oude Winschoterdiep. Hiermee samenhangend is de bebouwingskwaliteit aan de noordzijde hoger c.q. meer expressief door de rijke detaillering en versiering van de bebouwing. De bebouwing aan de zuidzijde is kleinschaliger en eenvoudig van karakter. De kleurstelling in het historisch lint is gevarieerd en de gevels zijn opgetrokken uit steen.

Waardering

De waardering voor het historisch lint is hoog. Het brede wegprofiel, het karakteristieke contrast in de bebouwing tussen de kleine arbeiderswoningen en de grote boerderijen en renteniershuizen en de nog aanwezige monumentale bomen laten de historische ontwikkeling van en de vroegere maatschappelijke verhoudingen in de gemeente zien.

Beleidsintenties

Binnen het historisch lint geldt een beleid van handhaven ten aanzien van de karakteristieke plaatsing en hoofdvorm van de gebouwen in het lint. Ten aanzien van de componenten aanzichten en opmaak geldt een beleid van respecteren. Bij ontwikkelingslocaties geldt het beeldkwaliteitplan 'Het Historisch Lint' als richtlijn.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud en herstel van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- * boerderijen en andere grote gebouwen op enige afstand van de weg
- * kleine woningen op enige afstand van de weg
- * bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw
- * richting afhankelijk van kavelvorm haaks of dwars op de weg

Hoofdvorm

- * overwegend één tot twee bouwlagen met kap
- * onderling verschil in omvang in hoofdgebouwen is mogelijk
- * geleding en plastiek enkelvoudig en sober, grote gebouwen aan de noordzijde van het lint qua plastiek enigszins rijk

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing; in het gebied rond de Kerkstraat ook meer eigentijdse stijl mogelijk
- * compositie overwegend verticaal en transparantie
- * gevels enigszins open

Opmaak

- * gevels in steenachtige materialen
- * kleur qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in totaalbeeld



Gebied 2 Achterdiep

Analyse

Algemeen

Het Achterdiep is een van de oudste (veenkoloniale) linten van Hoogezand-Sappemeer. Het Achterdiep is een enkelvoudig lint: de bebouwing bevindt zich alleen langs de noordzijde. Waar in het historisch lint sprake is geweest van een doorlopende ontwikkeling c.q. verdichting is aan de Achterdiep de tijd als het ware stil blijven staan. Door de aanleg van de nieuwe Winschoterdiep en de rijksweg A7 is het Achterdiep afgesneden van de rest van Hoogezand-Sappemeer.

Ruimte

Door de samenhang tussen water, oevers, weg en bebouwing heeft het Achterdiep nog een sterke veenkoloniale lintkarakteristiek. De relatie met het omringende open landschap is wel aangetast door de kassenbouw in het gebied, met name aan de zuidzijde van het lint. De oudste bebouwing dateert uit circa 1800. Veel van de oorspronkelijk boerderijen staan er nog steeds. Vooral aan de westzijde is sprake van historische boerderijen waarvan de kwaliteit mede wordt bepaald door de mooie omringende tuinen en/of de waardevolle erfbeplanting. Naast de boerderijen bestaat de woonbebouwing langs het lint uit kleinere (arbeiders)woningen.

Plaatsing

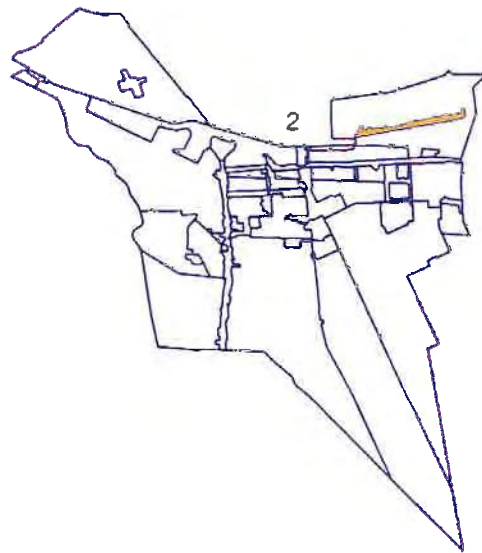
De plaatsing van de bebouwing is karakteristiek voor de veenkoloniale geschiedenis: de grote boerderijen zijn op ruime afstand van de weg geplaatst, de eenvoudige woonhuizen op kleine afstand. Nabij de kruisingen met de Slochterstraat en Noordbroeksterstraat neemt de verdichting in de bebouwing toe: naar buiten toe wordt de onderlinge afstand tussen de bebouwing weer groter. De bebouwing staat haaks op de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing is overwegend een bouwlaag met kap. Opvallend is de lage gootlijn van de bebouwing. Qua omvang bestaat er veel onderling verschil tussen de grote boerderijen en de kleine (arbeiders)woningen. De gevels hebben overwegend een verticale geleiding en geven een tamelijk gesloten indruk. De detaillering en opmaak van de bebouwing is gevarieerd: de boerderijen hebben meer versieringen dan de kleinere woningen die qua opmaak meer sober zijn. De woningen en boerderijen zijn overwegend gebouwd van roodbruine steen. Bijzonder in de opmaak zijn de panachtige daken van boerderijen en schuren.

Waardering

De waardering voor het Achterdiep is hoog omdat ook dit lint - vanwege de samenhang met het diep en de behouden gebleven vorm - de veenkoloniale geschiedenis van de gemeente laat zien. Specifieke waardering bestaat er voor de nog bestaande pannendaken op boerderijen en schuren.



Beleidsintenties

Voor dit gebied geldt een beleid van handhaven van de beschreven waarden. Met name de plaatsing van de bebouwing is karakteristiek en dient te worden gehandhaafd. Ten aanzien van hoofdvorm, opmaak en aanzicht is het beleid gericht op respecteren van het bestaande en - voor wat betreft plastiek en details - gericht op incidenteel wijzigen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud van het gevarieerde karakter van de lint bebouwing als geheel
- * boerderijen op ruime afstand tot de weg
- * kleine woningen op enige afstand van de weg
- * hoofdrichting haaks op de weg

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met lage gootlijn en kap
- * hoofdgebouw prominent aanwezig
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen is mogelijk
- * geleding enkelvoudig

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * overwegend verticale compositie
- * gevels tamelijk gesloten

Opmaak

- * hoofdgebouw in roodbruine baksteen
- * bestaande pannendaken/panachtige dakbedekking op boerderijen en schuren handhaven
- * zwarte, rode of roodbruine dakbedekking
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 3 Woldweg

Analyse

Algemeen

De Woldweg onderscheidt zich van de andere (veenkoloniale) linten door een minder strakke structuur en het ontbreken van diepen en kanalen.

Al in de 13e eeuw ontgonnen boeren en kloosters het hier gelegen veen voor eigen gebruik. De Woldweg vormde destijds een hoger gelegen zandstrook waarop men zich kon vestigen. Van oorsprong is de Woldweg een enkelvoudig lint met uitsluitend bebouwing aan de oostzijde. Aan de westzijde lag het water van het Zuidlaardermeer. Vanaf het eind van de 19e eeuw is het lint ook als lint herkenbaar door uitbreiding van de bebouwing in de vorm van grote boerderijen. In de richting van Kropswolde was daarbij sprake van verschillende bewoningsassen, nu nog terug te vinden in de verspreide ligging van de bebouwing. Later is het lint aan beide zijden steeds meer opgevuld met nieuwbouw.

Ruimte

De ruimte wordt gevormd een doorgaande weg met aan beide zijden bebouwing, aan de oostzijde meer dan aan de westzijde. In de richting van Kropswolde is sprake van een sterke verdichting van het lint met burgerbehuizing. Vanuit het lint is de openheid van het achterliggende landschap sterk voelbaar.

De bebouwing is vanaf circa 1600 tot stand gekomen. Er is nog een relatief groot aantal historische panden, vooral boerderijen en burgerhuizen. De grote boerderijen aan de oostzijde bepalen nog steeds voor een belangrijk deel het beeld. De boerderijen hebben nu hoofdzakelijk een woonfunctie en in een aantal gevallen tevens een functie als (agrarisch) bedrijf.

Plaatsing

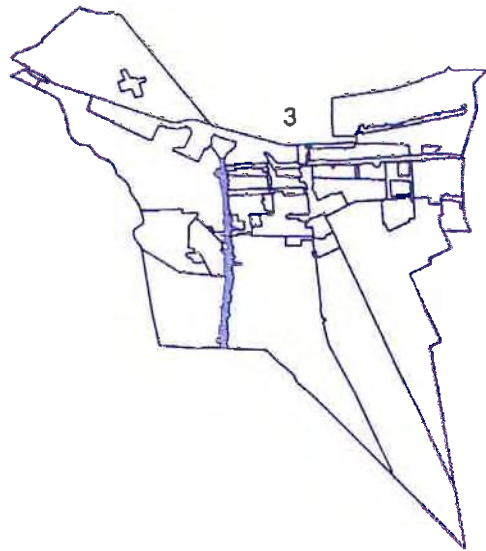
De bebouwing staat, met name in de noordelijke helft van het lint, op wisselende afstand van de weg. Ook de onderlinge afstand tussen de bebouwing wisselt sterk. De bijgebouwen bevinden zich in hoofdzaak achter de woningen. De hoofdrichting van de bebouwing is haaks op de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat grotendeels uit een of twee bouwlagen met kap. Er is een grote variatie in de omvang, het aanzicht en ook de opmaak van de bebouwing. Naast historische panden is ook sprake van nieuwere woningen. De gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleding en een tamelijk gesloten indruk. De kleurstelling van de bebouwing is gevarieerd.

Waardering

Er is waardering voor de lintvorm die verwijst naar de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente en daarnaast voor de samenhang tussen de bebouwing en het achterliggende open landschap.



Beleidsintenties

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het respecteren van de plaatsing, hoofdvorm en kleurtoon van de lintbebouwing. Plastiek en detaillering kunnen incidenteel worden gewijzigd.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud en herstel van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing
- * grote boerderijen aan de oostzijde op ruime afstand van de weg
- * hoofdrichting haaks op de weg

Hoofdvorm

- * één of tweebouwlagen met kap
- * onderling verschil in omvang in hoofdgebouwen is mogelijk
- * hoofdgebouw prominent aanwezig

Aanzicht

- * afwisselende composities mogelijk
- * rijke detaillering en ornamenten mogelijk

Opmaak

- * gevels in steenachtige materialen
- * kleuren qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Analyse*Algemeen*

Kiel-Windeweer is een veenkoloniaal lint dat zich heeft ontwikkeld langs het Kieldiep dat vanaf het Winschoterdiep in zuidelijke richting werd gegraven. Het huidige nog zeer gave aanzien van het lint wordt bepaald door de ruimtelijk historische en architectuurhistorische ontwikkelingen in de periode 1850-1940: daarna hebben zich in de ruimtelijke structuur geen ingrijpende veranderingen meer voorgedaan. Omdat Kiel-Windeweer hiermee een zeer gaaf voorbeeld is van een agrarische veenkoloniale nederzetting in de Groningse Veenkoloniën, zal het binnenkort worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex art. 35 van de Monumentenwet. De aanwijzing betreft niet zozeer de bebouwing op zich maar de intensiteit en plaatsing van de bebouwing in combinatie met de historische structuur van het Kieldiep, het patroon van waterlopen en de samenhang met het achterliggende open landschap.

Ruimte

Kiel-Windeweer is een lint met tweezijdige bebouwing. Er is sprake van een strenge bebouwings-structuur gekoppeld aan het Kieldiep en de hierop haaks staande wijken. Ter verbinding van beide zijden van het lint zijn in het verleden vele bruggetjes over het Kieldiep aangelegd. Deze bruggetjes zijn thans zeer markant. De wegenstructuur volgt grotendeels het waterwegstelsel en is eveneens zeer rechtlijnig van aard. Vanuit de oorspronkelijke functionaliteit ontbreekt aanplant in de vorm van bomen. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig. Daar waar de lintbebouwing dun is of waar geen bebouwing is, is sprake van een sterke relatie tussen het Kieldiep en het achterliggende vlakke veenkoloniale landschap.

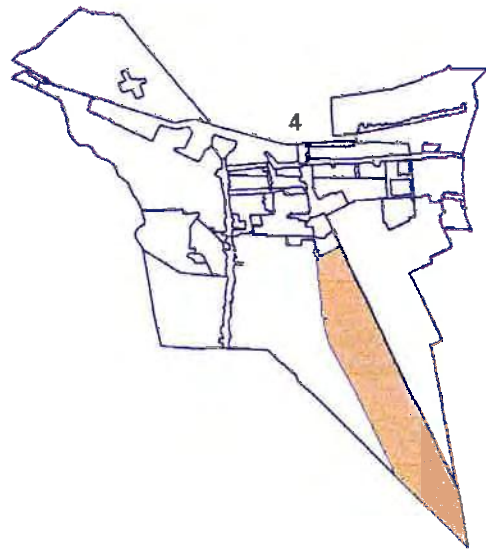
Plaatsing

De bebouwing is hoofdzakelijk met de nokrichting haaks op het Kieldiep georiënteerd en relatief dicht op elkaar en op de weg gelegen. De oudere boerderijen liggen vaak twee aan twee aan weerszijden van een kruispunt van het Kieldiep met een wijk en zeer dicht op de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een bouwlaag met kap. Kenmerkend is de afwisseling van kleinschalige (meest woonhuizen) en grootschalige (boerderijen) bebouwing langs het Kieldiep. Er is sprake van eenvoudige bouwmassa's. De gevelgeleding is meest verticaal en de geveltransparantie over het algemeen tamelijk gesloten.

Qua architectuur is sprake van veel afwisseling in de woningen variërend van het krimpjes-type onder zadeldak met wolfeind, het symmetrische type en rentenierswoningen met samengestelde kap tot middenstandswoningen uit de jaren dertig. De boerderijen zijn meest een veenkoloniale variant op het Old-ambter type.

*Waardering*

De waardering voor Kiel-Windeweer is zeer groot vanwege de nog zeer gave veenkoloniale lintvorm die de ontwikkelingsgeschiedenis typeert. Hoewel de bebouwing onderling sterk varieert zorgt deze, samen met de structurerende werking van het Kieldiep, de haaks hierop staande wijken, de watervolgende wegenstructuur en de relatie met het achterliggende open veenkoloniale landschap, voor een grote ruimtelijke samenhang.

Beleidsintenties

Het beleid voor Kiel-Windeweer is gericht op het handhaven van de waardevolle ruimtelijke structuur en de plaatsing en hoofdvorm van de bebouwing. Voor het wijzigen van de bebouwing bestaat ruimte waar het gaat om plastic en detaillering. Ten aanzien van kleurgebruik, gevelcompositie en geveltransparantie geldt een beleid van respecteren.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- * overwegend haaks op het Kieldiep
- * onderlinge afstand inpassen in situatie ter plekke, open bebouwingsbeeld handhaven
- * prominente plaatsing van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met kap
- * onderling verschil in omvang van hoofdgebouwen is mogelijk
- * enkelvoudige geleding

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * overwegend verticale compositie
- * gevels tamelijk gesloten

Opmaak

- * gevels in steenachtige materialen
- * kleuren qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 5 Overige linten

Analyse

Algemeen

In de bebouwde kom van Hoogezand-Sappemeer is naast het historisch lint sprake van nog een aantal herkenbare linten die van oorsprong deel uitmaken van het veenkoloniale stelsel van hoofdlint en aftakkingen. Concreet gaat het hierbij om de Borgercompagniestraat, de Wilhelminastraat, de Lutherse Kerkstraat, de Kleine Meerstraat, de Middenstraat (tussen de Kleinemeersterstraat en de Borgercompagniestraat, de Vosholen (tussen de Kleinemeersterstraat en de Borgercompagniestraat), Kees de Haanstraat, de Julianastraat, Burgemeester van Royenstraat, de Sportterreinstraat, de Spoorstraat Noord en tot slot de Tripscompagnie.

Voor een deel liggen deze linten langs bestaande diepen zoals het Borgercompagniesterdiep, voor een deel ook langs gedempte diepen zoals het Kleinemeersterdiep. Nadat de bebouwing in de linten zich steeds verder had verdicht werden aan het eind van de 19e eeuw nieuwe dwarsstraten aangelegd die niet langs een diep langens maar wel het oude lintpatroon bevestigden. De Wilhelminastraat en de Lutherse Kerkstraat vormen hier voorbeelden van.

Ruimte

De ruimte bestaat uit doorgaande wegen met vaak aan weerszijden trottoirs en soms voorzien van laanbomen. Wonen is de beeldbepalende functie, incidenteel komen winkels of kleinschalige bedrijven voor. De leef-tijd van de bebouwing bestrijkt de periode van af 1900-1940. De Borgercompagniestraat en de Kleinemeersterstraat worden doorsneden door de spoorlijn.

Plaatsing

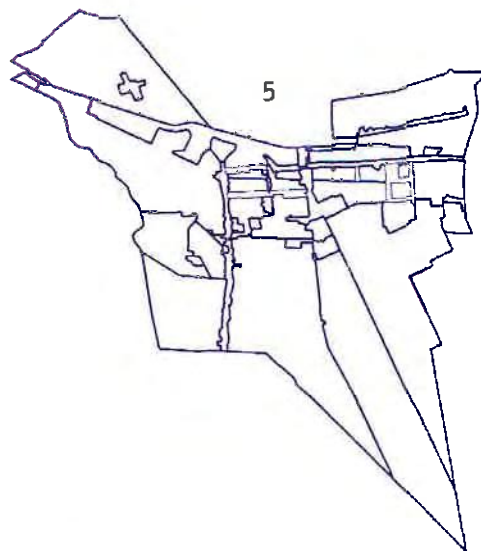
De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevellijn op enige afstand van de weg. De onderlinge afstand van de bebouwing is vrij gelijkmatig en is zodanig dat de straatwand een vrij gesloten indruk geeft. Bijgebouwen zijn meestal terugliggend of achter het hoofdgebouw gebouwd. De hoofdrichting van de bouwvorm is overwegend haaks.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat overwegend uit een bouwlaag met kap. Bouwstijlen uit de periode 1900-1940 overheersen: de bebouwing bestaat grotendeels uit rood/roodbruine baksteen en grijze of zwarte dakpannen, geleding en plastic van de woningen zijn overwegend enkelvoudig en sober en de gevelopbouw tamelijk gesloten.

Waardering

Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkelingsgeschiedenis van Hoogezand-Sappemeer duidelijk maakt en de, voor de periode 1900-1940 kenmerkende, baksteenarchitectuur.



Beleidsintenties

Ten aanzien van het aspect plaatsing geldt als beleid handhaven, ten aanzien van hoofdvorm, aanzicht en opmaak een beleid van respecteren. Voor plastic en detaillering tot slot geldt een beleid van incidenteel wijzigen ten einde aan de mogelijkheid te bieden aan beide aspecten rijker vorm te geven.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud en herstel van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- * handhaven bestaande voorgevellijn
- * onderlinge afstand regelmatig, leidend tot een tamelijk gesloten beeld
- * prominente plaatsing van het hoofdgebouw
- * hoofdrichting overwegend haaks op de weg

Hoofdvorm

- * overwegend één bouwlaag met kap
- * geleding overwegend verticaal
- * wisselende plastic en detaillering mogelijk

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * overwegend verticale compositie
- * gevels overwegend tamelijk gesloten

Opmaak

- * hoofdgebouw in rood/roodbruine baksteen
- * kleuren qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 6 Foxhol

Analyse

Algemeen

Tussen het Foxholstermeer en het industriegebied aan het Winschoterdiep ligt het dorp Foxhol. De verving van het gebied rond Foxhol begon in 1624 toen het Winschoterdiep vanaf het Foxholstermeer naar de stad werd gegraven. Het Kattegat, (de huidige K. Nieboerweg) verbond het meer met het Winschoterdiep. Het oude tracé van de Woldweg (over de huidige Gerrit Imbosstraat) kruiste dit diepje. Rondom deze kruising ontstond de nederzetting Foxhol. Met de vestiging van de eerste aardappelmeelfabriek halverwege de 19e eeuw groeide Foxhol uit tot een echt dorp. Een deel van de 19e-eeuwse bebouwing is nog aanwezig maar verkeert in wisselende staat. Na de Tweede Wereldoorlog werd aan de oostrand van Foxhol een nieuwbouwwijk aangelegd waardoor het dorp zijn huidige omvang kreeg.

Ruimte

Het ruimtebeeld wordt 'overschaduwd' door de omringende industrie, met name het grootschalige complex van de aardappelmeelfabriek Ayebe. In het dorp is de loop van het voormalige Kattegat nog herkenbaar in de K. Nieboerweg. Verder herinnert weinig aan de oorsprong als lint. De ruimte bestaat uit wegen met soms enkelzijdig maar meest aan weerszijden woonbebouwing als beeldbepalende functie. Daartussen bevinden zich soms andere functies.

Plaatsing

De bebouwing staat overwegend in de voorgevellijn op enige afstand van de weg. De onderlinge afstand tussen de woningen is klein zodat het bebouwingsbeeld tamelijk gesloten is. De hoofdrichting van de woningen is overwegend evenwijdig aan de weg. Bijgebouwen bevinden zich in hoofdzaak achter de woningen.

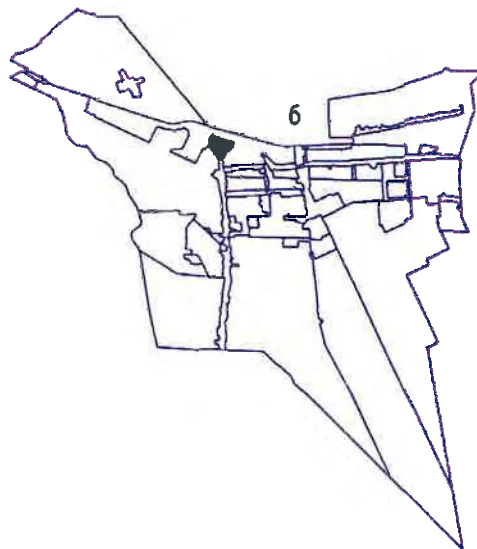
Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen bestaan voor het grootste deel uit twee bouwlagen met kap. Over het algemeen bestaat weinig onderling verschil in omvang van de woonbebouwing. Wel is op een aantal plaatsen sprake van beeldbepalende gestapelde bouw (maximaal 3,5 bouwlagen met kap) die niet meer getypeerd kan worden als zijnde dorpsbebouwing.

De geleding van de woningen is in hoofdzaak enkelvoudig, de plastiek en detaillering zijn respectievelijk sober en zeer bescheiden. In het verlengde van de plaatsing evenwijdig aan de weg is de compositie van de woningen overwegend horizontaal. De gebouwen zijn in meestal opgetrokken uit rode tot roodbruine baksteen.

Waardering

In het algemeen is er waardering voor de ruimtelijke structuur van het dorp als geheel en minder voor de bebouwing op zich.



Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren van het bestaande. Ten aanzien van de plastiek en detaillering van de woningen geldt een beleid van incidenteel wijzigen ten einde de mogelijkheid te bieden beide aspecten rijker vorm te geven. Voor wat betreft de gestapelde bouw in Foxhol is het beleid gericht op planmatig wijzigen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * overwegend in de voorgevellijn
- * weinig onderlinge afstand, leidend tot een tamelijk gesloten beeld
- * hoofdrichting overwegend evenwijdig aan de weg

Hoofdvorm

- * één tot twee bouwlagen met kap
- * geleding enkelvoudig
- * wisselende plastic en detaillering mogelijk

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * compositie overwegend horizontaal

Opmaak

- * hoofdgebouw in rood/roodbruine baksteen
- * kleuren qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 7 Kom Westerbroek

Analyse

Algemeen

Het dorp Westerbroek ligt in tegenstelling tot de andere kernen in de gemeente in een laagveengebied. Dit veengebied werd al vanaf de 13e eeuw afgegraven. Dit gebeurde niet systematisch zoals bij de latere afgraving van het hoogveen, met andere woorden er werd geen gebruik gemaakt van kanalen en wijken. Door de laagveenafgravingen ontstond een coulissenlandschap met veenplassen, bebossing en houtsingels en als nederzettingvorm het streekdorplandschap met bebouwing vooral langs de wegen, maar minder streng dan in de hoogveengebieden. Bosjes, weg- en singelbeplanting zorgen voor een losse afwisseling van openheid en verdichting.

Ruimte

De ruimte wordt gevormd door de Oudeweg en enkele haaks hierop liggende zijwegen met aan weerszijden van deze wegen woonbebouwing. De bomenrijen langs de wegen bepalen samen met het achterliggende open landschap de karakteristieke sfeer. De bebouwing voegt zich als het ware in dit landschap. Rondom de kruising van de Oudeweg met de Meesterslaan is sprake van een verdichting van de bebouwing. De leeftijd van de bebouwing omvat de periode vanaf 1600 tot heden. Opvallend is de openbare ruimte in Westerbroek die erg zorgvuldig is ingericht.

Plaatsing

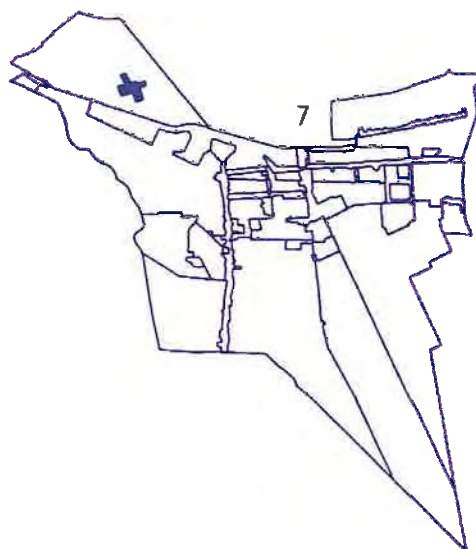
De bebouwing staat enigszins verspringend en op enige afstand van de weg. De hoofdrichting van de bebouwing is georiënteerd op de richting van de kavelgrens. De onderlinge afstand tussen de woningen is over het algemeen relatief klein zodat het straatbeeld tamelijk gesloten is. Naar de randen van het dorp wordt de onderlinge afstand groter. Ten opzichte van elkaar is de bebouwing vrij solitair geplaatst in een groepering van een hoofdgebouw met daarachter een of meer zichtbare bijgebouwen.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een bouwlaag met kap. De afwisseling in leeftijd en type van de bebouwing (arbeidershuisjes, boerderijtjes, burgerwoningen uit de jaren dertig, moderne uitbreidingen) zorgt voor verschillen in hoofdvorm en opmaak. Overeenkomsten bestaan in de geleding van de bouwmasse die in hoofdzaak enkelvoudig is en de gevels die consequent uit rode baksteen bestaan. Incidenteel zijn woningen deels in hout uitgevoerd.

Waardering

De waardering voor dit gebied is groot vanwege de samenhang tussen bebouwing, landschap, wegen en beplanting en ook vanwege de afwisselende bebouwingstypologie.



Beleidsintenties

Als beleid geldt hier respecteren met uitzondering van de opmaak van de bebouwing waarvoor een beleid van handhaving geldt. Ten aanzien van de plastic en de detaillering zijn (ook) in dit deelgebied incidentele wijzigingen mogelijk ten einde aan beide aspecten een rijkere invulling te kunnen geven.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * hoofdrichting georiënteerd op richting van de kavelgrens
- * voorgevellijn op enige afstand van de weg
- * bijgebouwen terugliggend ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * overwegend één bouwlaag met kap
- * omvang in hoofdgebouwen en plastiek wisselend
- * geleding enkelvoudig

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * wisselende compositie en detaillering mogelijk
- * wisselende transparantie gevels

Opmaak

- * hoofdgebouw in rode baksteen
- * kleuren qua helderheid in een middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Handwritten signature or mark.

Gebied 8 Oosterpark-Westerpark

Analyse

Algemeen

Aan het begin van de vorige eeuw ontstond, enerzijds door de bevolkingsgroei en anderzijds door de opkomst van een middenklasse, in heel Nederland de behoefte om op meer planmatige wijze een (luke) woonwijk aan te leggen. Om aan deze behoefte te voldoen begon men in Hoogezand met het 'opvullen' van de open vlakken tussen het toenmalige Winschoterdiep en de haaks hierop staande zijlinten naar het zuiden toe (Kerkstraat, de Kalkwijk en de Kees de Haanstraat). Zo ontstonden de parkwijken: eerst het Westerpark (1918) en daarna het Oosterpark (1930). Beide parken zijn ontworpen naar de toen heersende 'Engelse landschapstijl'. Het heeft enkel decennia geduurd voordat beide parken geheel bebouwd waren. Van oorsprong lijken beide parken op elkaar maar ontwikkelingen na de tweede Wereldoorlog hebben de verschillen tussen beide vergroot. Met name in het Westerpark zijn veranderingen opgetreden, onder meer door het verdwijnen van een aantal functies (ijsbaan, bedrijven) en het opvullen van de vrijgekomen terreinen met nieuwbouw. Het Oosterpark is door de jaren heen als eenheid in tact gebleven. Het (Ooster)park is als monument aangewezen.

Ruimte

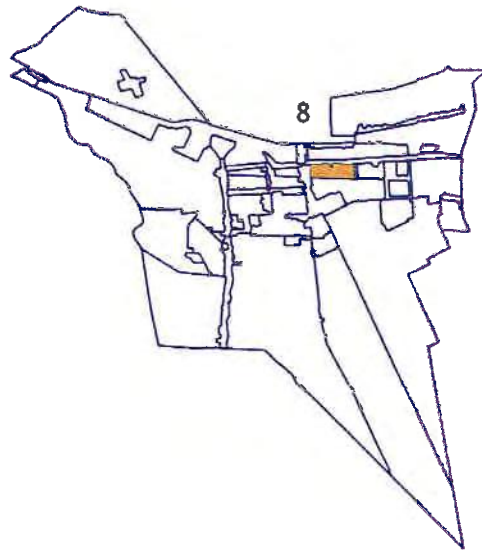
De ruimte wordt gevormd door groengebieden en vijvers in grillige asymmetrische vormen, waarlangs straten slingeren met soms enkelzijdig of aan weerszijden trottoirs. Langs en in de parken liggen vrijstaande of dubbele woningen op ruime kavels en in open verband met elkaar. De woningen dateren hoofdzakelijk uit de periode 1920-1940.

Plaatsing

De woningen staan veelal in de voorgevellijn op enige afstand van de weg en hebben grote voortuinen. Vrijstaande woningen staan haaks op de weg, twee-onder-een-kapwoningen staan evenwijdig aan de weg. De zijtuinen zijn bescheiden van omvang en bijgebouwen staan in hoofdzaak achter de woningen zodat het straatbeeld tamelijk gesloten is.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen bestaan meestal uit een bouwlaag met kap maar verschillen daarbij onderling wel in omvang. Met name rondom het (Ooster)park is sprake van karakteristieke bebouwing in de vorm van royale woonhuizen met hoge kappen, rieten dak en houten betimmeringen die in aanzicht doen denken Engelse landhuizen. Als gevolg van de diverse bouwstijlen door de jaren heen is met name in het Westerpark veel variatie in aanzicht en opmaak van de woningen. De geleding is meest enkelvoudig en de plastiek en detaillering rijker dan gemiddeld in de gemeente. De transparantie van de gevels is tamelijk gesloten. Met name door de toepassing van erkers worden de gevels in de woningen die gebouwd worden na 1970 transparanter. De



gevels bestaan uit steenachtige materialen en hebben diverse kleuren.

Waardering

Het Oosterpark en Westerpark kennen een zeer hoge waardering waar het gaat om de bestaande samenhang in groenelementen, stratenpatroon en bebouwingstypen.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op handhaving waar het gaat om de bestaande samenhang in het stratenpatroon, het groen en de bebouwingskarakteristiek in het gebied rond het (Ooster)park.

Voor wat betreft het overige deel van Oosterpark en Westerpark geldt bij vernieuwingen een beleid van respecteren van het bestaande beeld waarbij de plastiek incidenteel kan worden gewijzigd c.q. verrijkt.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * overwegend in de voorgevellijn op enige afstand van de weg
- * bijgebouwen sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw
- * vrijstaande woningen haaks, dubbele woningen evenwijdig aan de weg

Hoofdvorm

- * overwegend één bouwlaag met royale kap
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen is mogelijk
- * geleding en plastiek enkelvoudig tot gemiddeld

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * wisselende compositie mogelijk
- * transparantie van tamelijk gesloten tot enigszins open

Opmaak

- * variatie in kleurstelling mogelijk, kleuren qua helderheid in middentoon
- * gebruik traditionele materialen
- * bestaande rieten daken en houten betimmeringen rond (Ooster)park handhaven
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 9 Noorderpark/Margrietpark en omgeving

Analyse

Algemeen

De aanleg van Noorderpark en Margrietpark (NoMa) stamt uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en ging samen met de omlegging van het Winschoterdiep naar de huidige loop. In het kader van de wederopbouw en de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog bestond er een grote vraag naar woningen. In Hoogezand-Sappemeer werden om aan deze vraag te kunnen voldoen de woningen in NoMa in een kort tijdsbestek gebouwd. De tot dan toe gebruikelijke wijze om langs bestaande wegen lintbebouwing te maken werd daarbij losgelaten: NoMa bestaat hoofdzakelijk uit planmatige strokenbouw maar bezit nog wel enkele historische elementen in de vorm van de Winkelhoek en Slochterstraat (oude linten) en het oostelijke deel van het Margrietpark (vanwege de samenhang tussen de vrijstaande bebouwing onderling en de openbare ruimte).

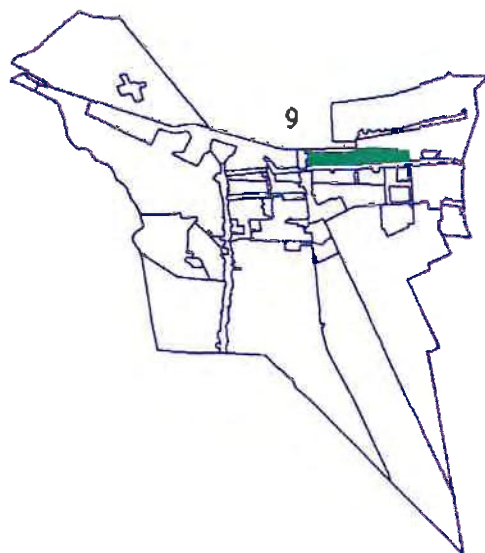
Omdat zowel de woningen als de woonomgeving niet meer aan de eisen van vandaag de dag voldoen wordt op dit moment een grootschalige herstructurering c.q. revitalisering in NoMa uitgevoerd. Daarbij vormen - naast het opknappen van de woningen - het versterken van de relaties met het historisch lint, het Winschoterdiep en de Kerkstraat en daarnaast het versterken van de groenstructuur belangrijke uitgangspunten.

Ruimte

De straten in NoMa zijn in de eerste plaats woonstraten met over het algemeen een ruime opzet met trottoirs aan weerszijden van de straat. Andere functies dan woonfuncties zijn nauwelijks aanwezig. Vanuit NoMa naar het historisch lint en ook andersom bestaan waardevolle doorzichten. NoMa kent een standaardmatige opzet voor wat betreft de verkaveling en bouwwijze. Wel zijn er verschillen in straatverloop en planmatige opbouw per buurt/deelgebied. Het rijkelijk aanwezige groen zorgt voor een sterke visuele samenhang in het gebied. In Noorderpark is sprake van een 'groen lint' in de vorm van bomen in rijen langs de straten. In het verlengde daarvan ligt in Margrietpark een parkensnoer, eindigend aan het einde van de Parkstraat.

Plaatsing

De bebouwing staat in een strakke voorgevelrij op enige afstand van de weg. De hoofdrichting van de bebouwing is evenwijdig aan de weg en de onderlinge afstand tussen de bebouwing c.q. bouwblokken gelijkmatig waardoor het straatbeeld tamelijk gesloten is. Bijgebouwen bevinden zich achter de bouwblokken en zijn vanaf de weg niet zichtbaar. In het oostelijk deel van Margrietpark is overwegend sprake van vrijstaande woningen. Het straatbeeld oogt hierdoor opener dan in het overige deel van NoMa.



Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met kap. De vrijstaande woningen in het oostelijk deel van Margrietpark bestaan uit één bouwlaag met kap.

Als gevolg van de standaardmatige bouwwijze kennen de woningen per deelgebied weinig verschil in omvang en bouwtypen. De gevels zijn opgetrokken uit steen en kennen een overwegend enkelvoudige geleiding. Plastiek en detailleringen zijn in bescheiden mate aanwezig in de vorm van bijvoorbeeld dakkapellen en schoorstenen. Afwisselend is sprake van een verticale of horizontale compositie. Kleuren zijn divers en variëren qua helderheid van wit tot donker.

Waardering

Deze is er voor de in het algemeen ruime opzet en de aanwezigheid van veel openbaar groen. Voor de bebouwing is de waardering neutraal met uitzondering van de vrijstaande woningen in het oostelijke deel van Margrietpark waarvoor de waardering positief is.

Beleidsintenties

Er geldt een beleid van het handhaven en versterken van het groene karakter van de woonbuurten en van respecteren van de hoofdvorm, aanzicht en opmaak van de woningen. Incidenteel kunnen wijzigingen in de plastiek, detaillering en transparantie plaatsvinden. Ten aanzien van planmatige wijzigingen in het kader van de herstructurering geldt het 'Stedenbouwkundig plan Noorderpark/Margrietpark' (uit 1999) als leidraad.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * voorgevel in bestaande voorgevellijn of per blok in gewijzigde voorgevellijn
- * voorgevel op enige afstand van de weg
- * bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * overwegend twee bouwlagen met kap
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen mogelijk
- * geleding en plastiek enkelvoudig tot gemiddeld

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * wisselende compositie mogelijk, per blok eenheid in compositie bewaren
- * transparantie gevels van tamelijk gesloten tot enigszins open

Opmaak

- * gebruik traditionele materialen
- * variatie in kleurstelling mogelijk, deelgebieden samenhangend kleurgebruik
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 10 Stedelijke woonwijken

Analyse

Algemeen

Na de Tweede Wereldoorlog was zoals al eerder gezegd, de vraag naar woningen groot. Om aan deze vraag te kunnen voldoen werd vanaf circa 1960 in de gemeente - naast de aanleg van NOMA - op planmatige wijze een massaproductie in gang gezet van woningen in de vorm van rijtjeswoningen c.q. strokenbebouwing in een strak blok en wegen in een strak grid (Gorecht). De woningen waren bedoeld voor sociale huisvesting. In de later gebouwde wijken werd het wegenpatroon iets losser en de woningen wat meer gevarieerd (Boswijk). Desondanks is het straat- en bebouwingsbeeld in de stedelijke woonwijken in vergelijking met de andere deelgebieden in Hoogezand-Sappemeer te omschrijven als tamelijk saai.

Ruimte

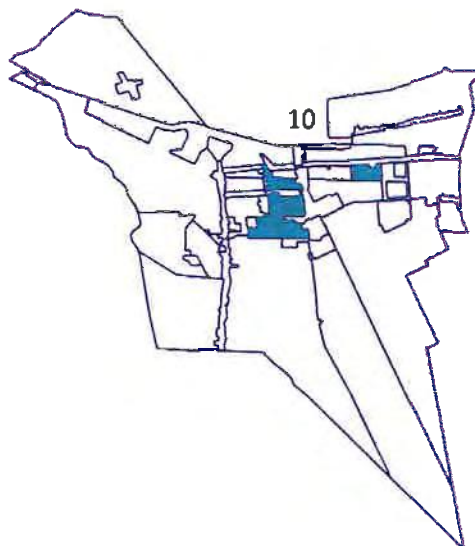
De ruimte wordt gevormd door woonstraten met in Gorecht een ruime opzet met trottoirs aan weerszijden. In Boswijk daarentegen ontbreken trottoirs en is juist sprake van een krappe opzet. In zowel Gorecht als Boswijk is sprake van doorgaande groenzones met ruime speelplekken. De woonwijken staan los van de oude lintenstructuur en zijn vrijwel onzichtbaar vanaf de doorgaande straten/linten. Naast de woonfunctie zijn incidenteel andere functies aanwezig bijvoorbeeld een school.

Plaatsing

De bebouwing staat in een strakke voorgevellijn die soms per cluster verspringt of draait. De onderlinge afstand tussen de bouwvlakken is gelijkmatig en de straatwand maakt een gesloten indruk. Hoofdrichtingen van de woningen/bouwvlakken is evenwijdig aan de weg. Opvallend is de plaatsing van de bijgebouwen (bergingen) in Gorecht aan de straatzijde.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen bestaan over het algemeen uit twee verdiepingen met een kap. Incidenteel is in de stedelijke woonwijken geclusterde hoogbouw aanwezig. Er is weinig onderling verschil in de omvang van de woningen. Ook de plastic en geleding geven een beeld van herhaling: de geleding is enkelvoudig en plastic is, evenals details en ornamenten, nauwelijks aanwezig. De transparantie van de gevels van de (doorzon)woningen is tamelijk open. In Gorecht is sprake van een groot aantal woningen die zowel voor wat betreft de voorzijde als de achterzijde straatgericht zijn. De woningen zijn van steen gebouwd met gele en rode gevels en vaak donkergrijze daken met strakke goten. Qua helderheid van de kleuren is overwegend sprake van een middentoon maar ook lichte en donkere kleuren komen voor.



Waardering

De waardering voor zowel de stedenbouwkundige opzet als de bebouwing is neutraal. Een negatieve waardering is er voor de tweezijdige straatgerichtheid van woningen in Gorecht.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de basiswaarden van de stedelijke woonwijken. Hierbij gaat het om de aanwezige groenstructuur, de aard en omvang van de bebouwing en de omvang en inrichting van het openbare gebied. Zowel incidenteel als planmatig is verandering van onderdelen mogelijk. Bij planmatige wijziging zullen nieuwe welstandscriteria worden geformuleerd.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * voorgevel in bestaande voorgevellijn of per cluster in gewijzigde voorgevellijn
- * bijgebouwen terugliggend of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * één of twee bouwlagen met kap
- * eenheid van totale compositie van de rij bewaren maar daarbinnen variatie van individuele woningen mogelijk
- * wijzigingen minimaal op blokniveau ontwikkelen
- * bijgebouwen aan de openbare weg in stijl van het hoofdgebouw

Aanzicht

- * eigentijdse bouwstijlen zijn mogelijk
- * compositie wisselend
- * rijkere plastiek en detaillering is mogelijk

Opmaak

- * gebruik traditionele materialen
- * variatie in kleurstelling mogelijk maar op blokniveau gelijk houden
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 11 Parkachtige woonwijken

Analyse

Algemeen

Na(ast) de planmatige gebouwde strakke uitbreidingen in de vorm van de naoorlogse strokenbouw komt in de jaren 60 van de vorige eeuw een ontwikkeling op gang van een minder strakke woningbouw met een tuindor-pachtig karakter waar vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen de boventoon voeren. De wijken liggen achter het oude lint of achter de naoorlogse geplande strokenbouw. Het Zuiderpark is de oudste en meest gevarieerde wijk binnen de parkachtige woonwijken. Doordat deze wijk in relatief veel verschillende (planmatige) fasen tot stand is gekomen is hier meer sprake van diversiteit in bebouwingstypen dan in De Dreven (aangelegd in de jaren 90) en de Vosholen (wordt nu aangelegd).

Ruimte

De straten zijn woonstraten in een ontworpen patroon en maken over het algemeen een ruime indruk door de vaak vrij grote voortuinen en de meest vrijstaande woningen. Uitzondering op deze regel vormen de straten in bungalowpark Gorecht die een gesloten straatbeeld geven.

In het ruimtelijk beeld vervult het groen een beeldbepalende rol. Daarbij gaat het om brede middenbermen in de woonstraten, groengebieden met waterpartijen, laanbeplanting en (in het Zuiderpark) bij de totstandkoming van de wijk aangelegde groenwallen.

Plaatsing

De bebouwing staat enigszins verspringend of in de voorgevellijn op enige afstand van de weg. De vrijstaande woningen worden onderling gescheiden door relatief ruime zijtuinen waardoor het straatbeeld overwegend open is. Het hoofdgebouw is altijd prominent aanwezig en bijgebouwen staan meestal naast of achter de woningen. De richting van de bouwvorm is overwegend evenwijdig aan of haaks op de weg. Bijzonder is de open overgang van openbaar naar particulier gebied in delen van het Zuiderpark.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

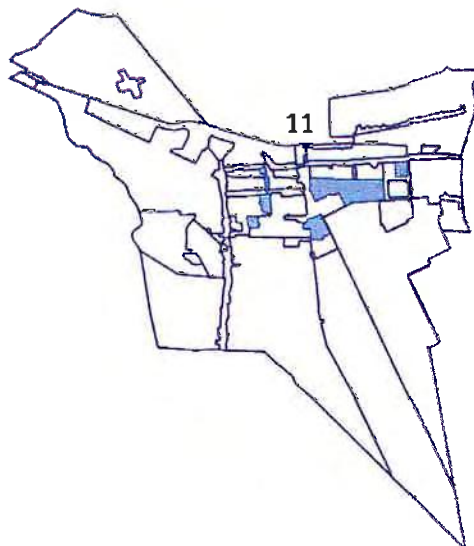
De woningen bestaan uit een of twee bouwlagen met of zonder kap. Incidenteel is sprake van gestapelde bouw tot maximaal 8 bouwlagen.

Op de kleinere kavels is de geleding van de bouwmas-sa meest enkelvoudig terwijl op de grotere kavels meer samengestelde kappen en zijvleugels voorkomen.

Zowel de compositie als de transparantie van de gevels is wisselend. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met dakpannen maar incidenteel is sprake van houtbouw of zijn (delen van) gevels met hout bekleed. Qua kleurstelling is sprake van diverse kleuren die zich qua helderheid in de middentoon bevinden.

Waardering

Er is grote waardering voor de ruime opzet van de verkaveling, het groene karakter van de wijken en de



variatie in de vormgeving van de bebouwing. In clusters is sprake van een bepaalde samenhang, hetgeen tevens hoog gewaardeerd wordt.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur. Plaatsing en hoofdvorm van de bebouwing dienen te worden gehandhaafd. Ten aanzien van aanzicht en opmaak geldt een beleid van respecteren.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * voorgevellijn enigszins verspringend of in bestaande voorgevellijn op enige afstand van de weg
- * onderlinge afstand enigszins wisselend tot ruim waardoor het bebouwingsbeeld open blijft
- * bijgebouwen terugliggend of achter het hoofgebouw
- * open overgangen tussen openbaar en particulier gebied handhaven

Hoofdvorm

- * één of twee bouwlagen met of zonder kap
- * enig onderling verschil in omvang hoofdgebouwen is mogelijk
- * gevarieerde plastiek

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * geleding overwegend enkelvoudig
- * transparantie gevels enigszins open

Opmaak

- * gebruik overwegend traditionele materialen
- * bestaande samenhang in kleurstelling in clusters handhaven
- * kleuren qua helderheid in de middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 12 Nieuw Woelwijck

Analyse

Algemeen

Aan de zuidoost rand van Hoogezand-Sappemeer en verscholen in een bos ligt Nieuw Woelwijck: een centrum voor wonen voor verstandelijk gehandicapten.

Ruimte

De ruimte bestaat uit een bosrijk en parkachtig gebied waarin een aantal woongebouwen en activiteitengebouwen ten behoeve van de woongemeenschap zijn geplaatst. Het groen ontnemt veelal het zicht op de ruimte en de bebouwing. De bebouwing dateert vanaf 1970 tot heden.

Plaatsing

De bebouwing is in (drie) clusters geplaatst, op grote afstand tot de weg en zonder duidelijk voorkeur voor een richting.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

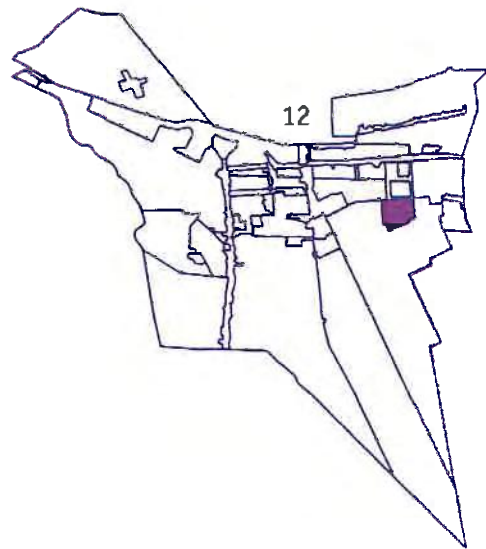
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een bouwlaag met kap of afgedekt met plat dak. Sommige gebouwen hebben een piramidevorm. Onderling is er weinig verschil in omvang van de woonbebouwing. De geleding van de bebouwing is overwegend samengesteld en de bebouwing telt zowel horizontale als verticale composities. Voor de gevels zijn rode of gele bakstenen gebruikt. Soms is ook hout als materiaal gebruikt.

Waardering

Deze bestaat voor de voorziening op zich en voor de geclusterde plaatsing van de bebouwing in een groene parkachtige omgeving.

Beleidsintenties

Er geldt een beleid van handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur. Plaatsing en hoofdvorm van de bebouwing dienen te worden gehandhaafd. Ten aanzien van aanzicht en opmaak geldt een beleid van respecteren.



Welstandscriteria

Plaatsing

- * geclusterd en op ruime afstand van de weg
- * hoofdrichting afstemmen op bestaande specifiek ontworpen situatie

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met of zonder kap
- * overwegend samengestelde geleding
- * plastiek sober tot complex

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk
- * detaillering van sober tot enigszins rijk

Opmaak

- * gele en/of rode baksteen
- * gebruik overwegend traditionele materialen
- * kleuren qua helderheid in de middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 13 Meerwijck

Analyse

Algemeen

Naast de aanleg van de parkachtige woonwijken wordt vanaf de jaren zeventig aan de rand van het Zuidlaardermeer, ruimtelijk geheel afgescheiden van de andere woongebieden in de gemeente, een aantrekkelijk en hoogwaardig woongebied ontwikkeld. Als eerste wordt Meerwijck-noord ontworpen, daarna - in de jaren negentig - volgt Meerwijck-zuid.

Ruimte

De ruimte bestaat uit een twee woongebieden (noord en zuid) met royale kavels in een waterrijke omgeving. Het noordelijke deel van de Meerweg loopt als een scheidsingslijn tussen Meerwijck-noord en Meerwijck-zuid.

De twee woongebieden hebben een schiereilandenstructuur waardoor er een sterke relatie tussen woningen, water, landschap en het openbare gebied bestaat. Zichtlijnen vanuit het openbare gebied en vanuit de bebouwing versterken het contact met het water.

De straten op de schiereilanden zijn breed van opzet en hebben met name in het noordelijke deel een slingerend karakter. Omdat bovendien de voortuinen hier relatief groot zijn heeft Meerwijck-noord, meer dan Meerwijck-zuid, een parkachtig bijna frivol karakter.

Plaatsing

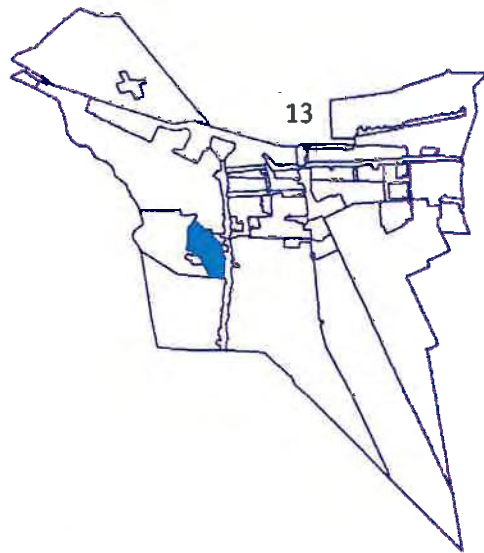
De woningen op de eilanden liggen in de voorgevellijn en buiten de eilanden enigszins verspringend op enige afstand van de weg. Door de royale kavels is de onderlinge afstand tussen de woningen vrij groot waardoor het bebouwingsbeeld open is. De hoofdrichting van de woningen is afwisselend haaks op of evenwijdig aan de weg. De gerichtheid op zowel het water als de weg geeft de woningen twee voorkanten.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De villa-achtige woningen bestaan uit een tot twee bouwlagen met een ruime overstekende kap of zonder kap. De meeste woningen zijn vrijstaand. In het gebied is nog ruimte voor appartementen. In Meerwijck-zuid is (per schiereiland) sprake van een zekere eenduidigheid in de architectuur. In Meerwijck-noord is daarentegen sprake van een grote diversiteit in bouwvorm, niet specifiek gekoppeld aan plaats. Qua compositie, geleding, plastiek en transparantie geven de woningen een vrij afwisselend beeld. De gevels zijn overwegend opgetrokken uit gele en/of rode baksteen. Opvallend is de consequente antracietkleur van de dakpannen op de eilanden van Meerwijck-zuid.

Waardering

De waardering voor Meerwijck is groot vanwege de opzet van de verkaveling, de variatie in vormgeving van de bebouwing en het groene en waterrijke karakter.



Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur, inclusief de verschijningsvorm van de bebouwing. Plaatsing van de bebouwing en de opmaak dienen te worden gehandhaafd. Ten aanzien van de hoofdvorm en het aanzicht is het beleid gericht op het respecteren van het bestaande.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * plaatsing in bestaande voorgevellijn of enigszins verspringend op enige afstand van de weg
- * onderlinge afstand tussen de bebouwing vrij ruim waardoor bebouwingsbeeld open blijft
- * hoofdrichting haaks op of evenwijdig aan de weg

Hoofdvorm

- * één tot twee bouwlagen met ruime kap of zonder kap
- * geleding zowel enkelvoudig als samengesteld
- * gevarieerde plastic is mogelijk

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * compositie horizontaal of verticaal
- * transparantie gevels van tamelijk gesloten tot enigszins open
- * zorgvuldige overgang van openbaar gebied naar particulier gebied
- * enigszins rijke detaillering

Opmaak

- * gebruik traditionele materialen met hoofdgebouw overwegend van rode en gele baksteen
- * aanlegsteigers van hout
- * dakpannen op eilanden Meerwijck-zuid antraciet kleur
- * kleuren qua helderheid overwegend in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 14 Bungalowpark "De Leine"

Analyse

Algemeen

Ten westen van Meerwijck-zuid is tweede helft van de jaren negentig een bijzonder recreatiegebied ontwikkeld in de vorm van het bungalowpark "De Leine". Het bungalowpark met haar ruim 100 recreatiewoningen vormt onderdeel van het totale recreatiegebied langs de noordzijde van het Zuidlaardermeer. Het bungalowpark heeft qua vormgeving een bijzondere en eigentijdse invulling.

Ruimte

De ruimte bestaat uit circa 100 recreatiewoningen die gesitueerd zijn in een lusvormig stratenpatroon met enkele doodlopende straten. Alle woningen liggen hierdoor aan het water. Door het vrijwel identieke uiterlijk van de recreatiewoningen en de ligging aan het water bestaat in het bungalowpark een bijzonder ruimtelijk samenhangend beeld.

Plaatsing

De recreatiewoningen liggen consequent enigszins verspringend in de voorgevellijn op enige afstand van de weg. Doordat de woningen vrijstaand zijn is het straatbeeld open. Alle woningen liggen met de nok haaks op de weg. Op de bebouwde erven is het hoofdgebouw dominant.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

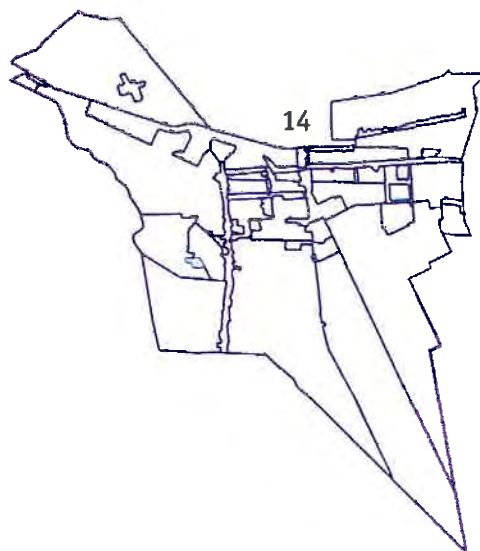
De omvang van de recreatiewoningen is onderling gelijk en bestaat uit een bouwlaag met kap. Alle woningen zijn gebouwd in de stijl van de Finse houtbouw. Ook de kleuren van de woningen zijn identiek: de gevels zijn blauw met witte deuren, raamkozijnen en balkonnetjes, of omgekeerd. De dakpannen zijn consequent grijs. Het enige onderscheid tussen de woningen bestaat uit de afwisselende geleding en composities: van de meeste woningen is de geleding samengesteld maar ook enkelvoudige geledingen komen voor, qua compositie is sprake van zowel horizontale als verticale composities.

Waardering

De waardering voor bungalowpark "De Leine" is zeer groot vanwege de bijzondere ruimtelijke samenhang in de ruimtelijke structuur en in de verschijningsvorm van de bebouwing.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het behouden van de bijzondere samenhang in de ruimtelijke structuur. Ten aanzien van hoofdvorm, plaatsing, aanzicht en opmaak geldt een beleid gericht op het handhaven van het bestaande.



Welstandscriteria

Plaatsing

- * enigszins verspringende voorgevellijn op enige afstand van de weg
- * prominente plaatsing van het hoofdgebouw
- * hoofdrichting haaks op de weg
- * open bebouwingsbeeld handhaven

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met kap
- * omvang hoofdgebouwen onderling overeenkomstig
- * plastiek gemiddeld

Aanzicht

- * bouwstijl gelijk aan de bestaande bebouwing (Finse houtbouw)
- * wisselende compositie en transparantie mogelijk
- * eenvoudige detaillering

Opmaak

- * gevels in hout met grijze dakpannen
- * geen variatie in kleurstelling mogelijk, kleuren gevels consequent in blauw en wit
- * kleurstelling qua helderheid in een lichte toon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 15 Centrumgebied

Analyse

Algemeen

Met de snelle groei van de gemeente in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw kwam ook de behoefte aan een concentratie van de voorzieningen. Jarenlang is gezocht naar een geschikte locatie voor een 'stads-hart'. Uiteindelijk werd gekozen voor een nieuw opgezet centrum in het gebied Gorecht-Oost. Naast het winkelcentrum De Hooge Meeren zijn hier vanaf 1980 diverse centrumvoorzieningen gerealiseerd waaronder het gemeentehuis, de bibliotheek, een theater, de muziekschool en diverse kantoorgebouwen. Ondanks dat het stadscentrum economisch gezien goed functioneert, is het ruimtelijk gezien - door de excentrische ligging - niet optimaal ingebed in de historische (lint)structuur van Hoogezand-Sappemeer. In 1997 is daarom een nieuw 'Ontwikkelingsplan voor het Stadscentrum' gemaakt met als doel de ruimtelijke samenhang in de stedenbouwkundige opbouw van het centrumgebied te vergroten. Dit door grootschalige aanpassingen in zowel de ruimtelijke structuur (optimaliseren openbare ruimte en verkeerssituatie en intensiveren ruimtegebruik) als ook de functionele structuur (onder meer door toevoegen woonfuncties).

Ruimte

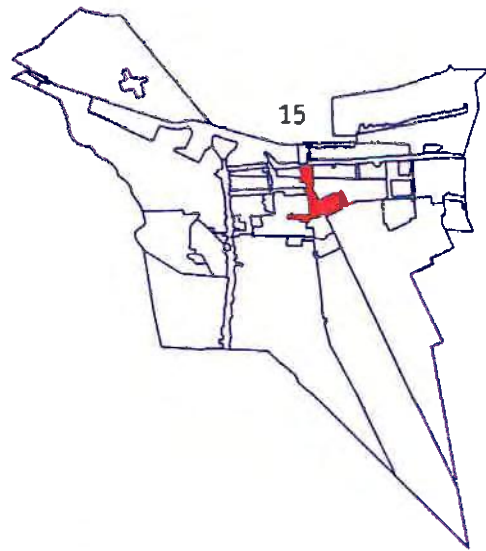
De ruimte wordt hoofdzakelijk gevormd door de Kerkstraat met zijn brede straatprofiel en aan weerszijden hiervan bebouwing. De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote variatie in vorm, functie en leeftijd. In het noordelijke deel van het centrumgebied is overwegend sprake van woonbebouwing met, aan de oostzijde, in een aantal gevallen monumentale waarde. Andere panden hier hebben gedurende hun bestaan gewisseld van functie wat in veel gevallen ten koste is gegaan van de architectonische kwaliteit. De Kerkstraat biedt daardoor hier en daar een desolate indruk. Aan de zuidzijde van het centrumgebied is meer sprake van losse gebouwen(complexen) met ook andere functies dan wonen. Door de rijke aanwezigheid van beplantingen heeft dit gebied een groene uitstraling.

Plaatsing

De bebouwing staat in het noordelijke deel van het centrumgebied haaks in de voorgevellijn op enige afstand van de weg. Bij de grote gebouwencomplexen in het zuidelijke deel is meer sprake van een verspringende voorgevellijn en is de hoofdrichting van de bouwvorm wisselend. Bijgebouwen zijn meestal achter het hoofdgebouw geplaatst.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat overwegend uit een bouwlaag met kap maar de omvang van de hoofdgebouwen vertoont onderling nogal wat verschil. In het Stadscentrum is op een aantal plaatsen sprake van hogere bebouwing. De geleding van de bouwmasa is meestal enkelvoudig, de plastiek is sober. In het noordelijke deel van het centrumgebied is sprake van traditionele



bouwstijlen, in het zuidelijke deel van moderne bouwstijlen, met name waar het gaat om de winkelbebouwing en de nieuwe woonbebouwing. Reclameuitingen zijn terughoudend gesitueerd.

Waardering

Er is positieve waardering voor de centrumfunctie op zich en de bijbehorende ruimtelijke structuur en het levendige bebouwingsbeeld met zijn vermenging van oud en nieuw.

Beleidsintenties

In het centrumgebied geldt een beleid van planmatig wijzigen van de ruimtelijke structuur en de hoofdvorm van de bebouwing. Als richtlijn voor de verdere ontwikkeling dit gebied geldt het vigerende bestemmingsplan Stadscentrum in combinatie met het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum (1999).

Welstandscriteria

Plaatsing

- * overwegend in de voorgevellijn op enige afstand van de weg
- * onderlinge afstand klein zodat het gesloten beeld gehandhaafd blijft
- * voorgevel en publieksgerichte functies zijn gericht op de straat
- * samenhang in het gebied door de inrichting van de openbare ruimte

Hoofdvorm

- * overwegend 3 bouwlagen met of zonder kap
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen is mogelijk
- * plastiek van sober tot rijk

Aanzicht

- * eigentijdse bouwstijl
- * zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk

Opmaak

- * variatie in kleurstelling mogelijk, kleuren qua helderheid in middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 16 Begraafplaatsen (De Stille Hof)

Analyse

Algemeen

Dit deelgebied bestaat uit twee begraafplaatsen: de algemene begraafplaats 'De Stille Hof' met het bijbehorende poortgebouw en de aan de zuidzijde hiervan gelegen Nederlands-hervormde begraafplaats. Beide begraafplaatsen zijn deels aangewezen als rijksmonument. Ook het poortgebouw is een rijksmonument. 'De Stille Hof' is in drie fasen aangelegd: in 1938 het centrale deel samen met het poortgebouw, in 1950 volgde de aanleg van het zuidelijke deel, in 1995 de aanleg van het noordelijke deel. De Nederlands-hervormde begraafplaats dateert uit 1668.

Ruimte

Het ruimtebeeld bestaat uit een parkachtig gebied met vrijwel geen bebouwing. 'De Stille Hof' is door tuinarchitect J. Vroon ontworpen in een gemengde tuinstijl. De oprijlaan naar het poortgebouw, met de laan als zichtas daarachter, is het centrale element waaromheen de wandelpaden in een cirkel zijn aangelegd. Vijvers flankeren de oprijlaan in langgerekte, geronde vormen. Op en langs de gazons zijn losse groepen bomen, struiken en planten geplaatst, waardoor doorkijkjes ontstaan. De Nederlands-hervormde begraafplaats is bijzonder vanwege de directe relatie met 'De Stille Hof' en de rustieke ligging. Opvallend en beeldbepalend vanaf het historisch lint is ook de klokkentoren langs de zuidrand aan het Historisch Lint.

Plaatsing

De weinig aanwezige gebouwen zijn solitair geplaatst zonder relatief verband in de hoofdrichting. Op 'De Stille Hof' is de plaatsing van het poortgebouw wel een bepalend element: de hoofdrichting van het gebouw is haaks op de oprijlaan.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

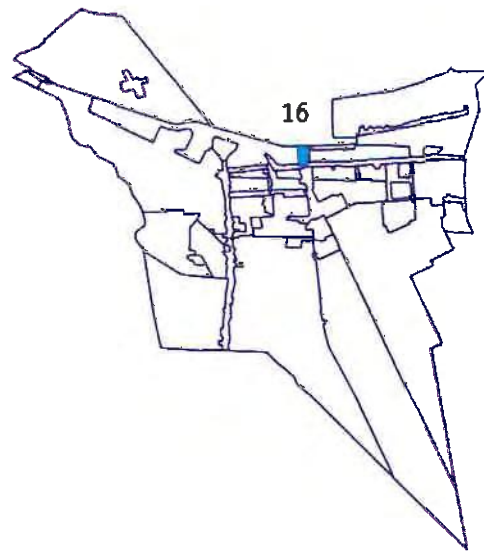
Beeldbepalend op 'De Stille Hof' is het poortgebouw, ontworpen in een Engelse landhuisstijl en bestaande uit een centraal gelegen poort met aan weerszijden vleugels. Het gebouw is opgetrokken in roodbruine baksteen met grotendeels witgeverfde gevels met een enigszins rijke detaillering. Het dak is samengesteld en gedekt met riet. Beeldbepalend op de Nederlands-hervormde begraafplaats is (vanaf het Historisch Lint) de klokkentoren. Ook deze is opgetrokken uit roodbruine baksteen. De overige (beheer)gebouwtjes zijn sober van vormgeving en hebben uitsluitend een functie in het kader van het beheer.

Waardering

De waardering is groot voor de bijzondere parkachtige en symmetrische aanleg, de architectonische waarde van het poortgebouw en de beeldbepalende klokkentoren.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het behoud van de hiervoor



beschreven waarden. Er geldt dan ook een beleid van handhaving van de bestaande bebouwing. De bescherming van deze bebouwing vindt tevens plaats op grond van de Monumentenwet 1988.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * plaatsing solitair en aansluiten bij de structuur van het gebied

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met kap
- * verschil in omvang bebouwing is mogelijk
- * enkelvoudige geleding

Aanzicht

- * beheergebouwen qua stijl, compositie en transparantie ondergeschikt aan de functie

Opmaak

- * materiaalgebruik steen
- * kleuren qua helderheid in een middentoon
- * beheergebouwen qua kleur en expressie ondergeschikt aan de omgeving
- * poortgebouw met rieten kap
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 17 Industrie- en bedrijven- terreinen

Analyse

Algemeen

De (scheepvaart)industrie heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de groei van Hoogezand-Sappemeer in de vorige eeuw. Nog steeds kent de gemeente een relatief groot aantal industrie- en bedrijventerreinen. Van oudsher waren de bedrijven gesitueerd aan het Winschoterdiep en maakten gebruik van de aanvoer over het water. In de loop van de tijd hebben zich steeds meer bedrijven gevestigd die niet aan het water gebonden zijn. Op het bedrijventerrein Foxmart vindt momenteel revitalisering plaats van, onder meer, verouderde bedrijfsbebouwing.

Ruimte

De ruimte wordt gevormd door een aantal bedrijventerreinen met daarop kleinschalige tot grootschalige industriële bebouwing, parkeerplaatsen en breed geasfalteerde wegen in een economisch patroon. Naast de bedrijfsbebouwing is ook sprake van woonhuizen in enkele restanten van lintbebouwing die zich aan het Winschoterdiep bevinden. Langs het Winschoterdiep bestaat een sterke samenhang met het water. De bebouwing dateert van 1800 tot heden.

Plaatsing

De plaatsing van de bebouwing is gevarieerd; soms strak in de voorgevellijn en soms verspringend en overwegend op ruime afstand tot de weg. Door de vrij grote afstand tussen de bedrijven is het bebouwingsbeeld open. Op de afzonderlijke bedrijfskavels is de bebouwing geclusterd. Een duidelijke hoofdrichting heeft de bebouwing niet: soms is deze haaks op de weg of haaks op het water en in andere gevallen evenwijdig aan de weg dan wel het water.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

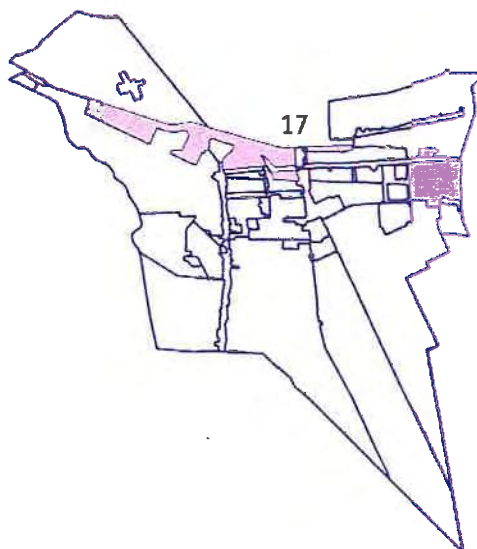
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit bedrijfsloodsen van diverse omvang met een plat dak. De bouwhoogte varieert sterk, van circa 6 meter tot circa 15 meter. De geleding van de bebouwing is meestal enkelvoudig, de platiek sober. Het individuele karakter van de bedrijven is duidelijk af te lezen. Door het ontbreken van ramen is de transparantie van de gevels gesloten. Het individuele karakter van de bedrijven is meestal duidelijk af te lezen, met name ook door verschillen in kleurstelling en materiaalgebruik. Op sommige bedrijfsperven is sprake van een bescheiden kantoorgebouw met meer stijl en expressie dan de sobere bedrijfsloodsen.

Waardering

Er is waardering voor de functionele opzet en vormgeving. De waardering voor de bebouwing op zich is neutraal.

Beleidsintenties

Het welstandstoezicht is met name gericht op het



beheer van de bestaande bebouwing. Hier geldt een beleid van respecteren. Bij vernieuwing of nieuwbouw geldt een beleid van incidenteel wijzigen voor zowel plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak. Voor het gebied Foxmart geldt als richtlijn hierbij het revitaliseringsplan Foxmart. Voor zichtlocaties dient de vormgeving representatief te zijn.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * zoveel mogelijk respecteren bestaande plaatsing in de voorgevellijn
- * onderlinge afstand zodanig dat bebouwingsbeeld open blijft
- * representatieve ruimtes prominent aanwezig en zoveel mogelijk situeren aan de voorzijde
- * aan de voorzijde gesloten wanden zoveel mogelijk voorkomen

Hoofdvorm

- * onderling verschil in omvang gebouwen is mogelijk
- * overwegend enkelvoudige geleding
- * plastiek sober tot gemiddeld

Aanzicht

- * eigentijdse (industriële) bouwstijl is mogelijk
- * zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk
- * detaillering sober tot gemiddeld

Opmaak

- * gevarieerde kleurstelling
- * materiaalgebruik overwegend steen, beton en staal
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 18 Stedelijke recreatiegebieden (uitloopgebieden)

Analyse

Algemeen

Verspreid in en aan de rand van de stad Hoogezand-Sappemeer liggen een aantal recreatie c.q. uitloopgebieden die een belangrijke dagrecreatieve functie vervullen voor de inwoners van Hoogezand. Concreet gaat het om het Gorechtpark en de verbinding vanuit dit park naar Meerwijck, het Drevenbos en het sportcomplex Julianapark. Binnen deze gebieden is weinig bebouwing aanwezig. Waar wel sprake is van bebouwing heeft deze uitsluitend een ondersteunende functie.

Ruimte

De ruimte bestaat uit bos- of parkachtige gebieden met veel wandel- en speelmogelijkheden en een sportveldencomplex met een grote open ruimte. Opvallend in het ruimtebeeld is de hoogspanningsleiding die het Drevenbos en het Gorechtpark 'doorsnijdt'. De aanwezige bebouwing dateert van na 1960.

Plaatsing

De bebouwing is solitair geplaatst zonder duidelijke voorkeur voor een richting. In het sportpark zijn de gebouwen meer geclusterd geplaatst wat het bebouwingsbeeld compact maakt.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

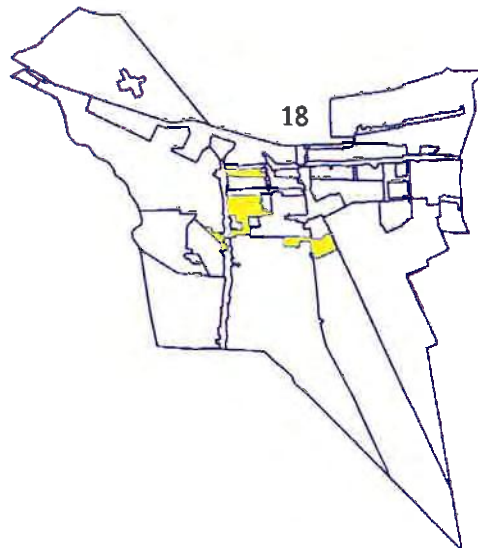
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een bouwlaag met een lage kap of zonder kap. In de omvang van de gebouwen bestaat nogal wat verschil. De geleding van de bebouwing is enkelvoudig en de bebouwing heeft een sober karakter door het nagenoeg ontbreken van plastic en detaillering. Door het ontbreken van ramen hebben de meeste gebouwen een gesloten transparantie. De gebouwen zijn van steen of hout en hebben diverse kleuren.

Waardering

Deze bestaat er voor het ondersteunende karakter van de bebouwing en de landschappelijke inpassing er van.

Beleidsintenties

Inzet voor de bebouwing in de stedelijke recreatiegebieden is het handhaven van de basiskwaliteit van deze bouwwerken en het ondersteunende karakter ervan. Ten aanzien van de plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak van de bebouwing geldt daartoe een beleid van respecteren.



Welstandscriteria

Plaatsing

- * solitair
- * bij plaatsing van meerdere gebouwen overwegend geclusterde plaatsing

Hoofdvorm

- * overwegend één bouwlaag met laag dak of zonder kap
- * onderling verschil in omvang gebouwen is mogelijk
- * plastiek sober tot enigszins rijk

Aanzicht

- * eigentijdse bouwstijl is mogelijk
- * compositie, detaillering en transparantie wisselend maar ondergeschikt aan de functie

Opmaak

- * gevarieerde kleurstelling
- * materiaalgebruik overwegend steen en hout
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 19 Landschappelijke recreatie

Analyse

Algemeen

Het Adriaan Tripbos en het recreatiegebied Meerwijck zijn in vergelijking met de stedelijke recreatiegebieden grootschaliger van opzet, op meer afstand gelegen van Hoogezand-Sappermeer en hebben een meer landschappelijk karakter. Het Adriaan Tripbos is aangelegd in het kader van de Herinrichting Oude Veenkoloniën, het recreatiegebied Meerwijck heeft zich vanaf circa 1930 ontwikkeld aan de oevers van het Zuidlaardermeer.

Ruimte

De ruimte wordt gevormd door een bosachtige of parkachtige ruimte met daarin verspreid liggende wegen en bebouwing. In het Adriaan Tripbos ontbreekt bebouwing, in het recreatiegebied Meerwijck is aan de rand van het Zuidlaardermeer - ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied - sprake van verspreid liggende bebouwing in de vorm van onder meer recreatiewoningen annex botenhuizen (o.a. Klein Scheveningen) en campings met de bijbehorende jachthavens, horecagelegenheden en campinggebouwen.

Plaatsing

De bebouwing is georiënteerd op het water. Waar sprake is van bebouwing is de onderlinge afstand tussen de gebouwen klein, wat een gesloten bebouwingsbeeld geeft.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

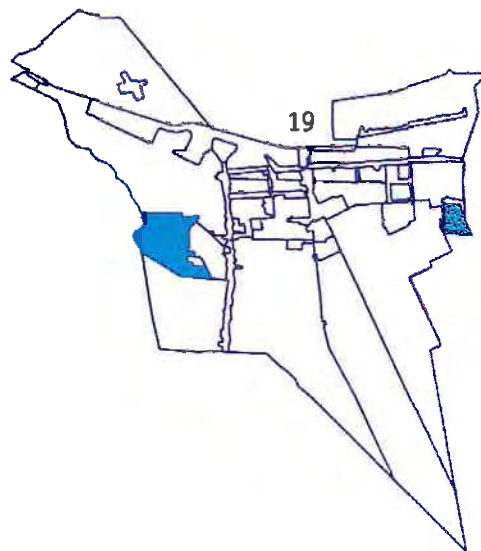
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met kap maar het onderlinge verschil in omvang tussen de gebouwen is groot. De hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak van de bebouwing is zodanig dat de recreatieve functie van het gebied wordt versterkt en ondersteund. Sommige gebouwen, bijvoorbeeld de sanitaire voorzieningen op camping Meerwijck, kennen een bijzonder mooie en eigentijdse stijl. Een opvallende verschijningsvorm kennen de botenbergingen met bovengebouwde zomerhuizen op de terreinen Klein Scheveningen en De Leine.

Waardering

Deze bestaat voor de recreatieve functie van de gebouwen en voor de soms bijzonder eigentijdse stijl van de (ondersteunende) bebouwing.

Beleidsintenties

Er geldt een beleid van 'respecteren' ten aanzien van de plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak van de bestaande bebouwing.



Welstandscriteria

Plaatsing

- * overwegend oriëntatie op het water
- * per bebouwingscluster gesloten bebouwingsbeeld

Hoofdvorm

- * overwegend twee bouwlagen met kap
- * onderling verschil in omvang bebouwing is mogelijk
- * geleding enkelvoudig
- * plastiek sober tot gemiddeld

Aanzicht

- * eigentijdse bouwstijl is mogelijk
- * compositie, detaillering en transparantie wisselend maar in relatie tot de functie

Opmaak

- * variatie in kleurstelling mogelijk
- * materiaalgebruik steen en hout
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Analyse

Algemeen

Sappemeer-Noord heeft zich vanaf de aanleg van de spoorlijn Groningen-Nieuweschied in 1868 langzaam ontwikkeld tot tuinbouwgebied. De vestiging van glas-tuinbouwbedrijven aan weerszijden van het Achterdiep heeft de oorspronkelijke veenkoloniale verkaveling-structuur aangetast.

De straten in het gebied dateren weliswaar uit verschillende perioden maar vormen oorspronkelijk ook onderdeel van het veenkoloniale systeem van wegen en kanalen. Ook hier is de oorspronkelijke lintstructuur aangetast door de demping van het Noordbroeksterdiep en het Winkelhoeksterdiep en de doorsnijding van de straten door het (nieuwe) Winschoterdiep en de rijksweg A7 waardoor deze linten werden afgesneden van de dorpskern van Sappemeer.

Ruimte

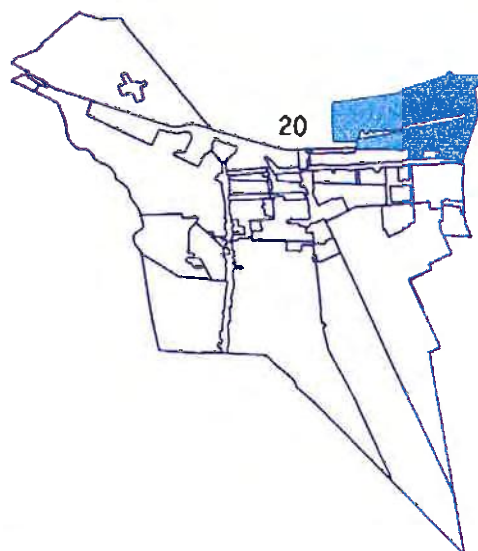
De ruimte wordt gevormd door een kassengebied met daarin - tussen het Achterdiep en de Rijksweg A7 - een aantal noord-zuid lopende linten met enkelzijdig (Verlengde Herenstraat) of aan weerszijden woonbebouwing (Slochterstraat/Langewijk en Noordbroeksterstraat). De bebouwing dateert van 1900 tot heden. Met name aan de zuidzijde van het Achterdiep is sprake van bestaande kassenbouw, maar ook in het gebied ten noorden van het Achterdiep (tot aan de Siepweg) is kassenbouw op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Begeleidende en afschermende groenvoorzieningen zijn gepland ten einde een natuurlijke afscherming tussen dit glastuinbouwgebied en het Achterdiep te bewerkstelligen. Opvallend in het ruimtebeeld na zonsondergang is de assimilatieverlichting van de kassen.

Plaatsing

De woonbebouwing staat enigszins verspringend op enige afstand van de weg. De woningen staan haaks op de weg en doordat de onderlinge afstand klein is - mede door verdichtingen die in de loop van jaren hebben plaatsgevonden - is het straatbeeld tamelijk gesloten. De bijgebouwen zijn in het algemeen uit het zicht achter de woningen geplaatst.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat meestal uit één bouwlaag met kap met een lage gootlijn. Per lint bestaat enig verschil in omvang van de woningen. De oorspronkelijke lintbebouwing aan de Slochterstraat is over het algemeen nog vrij gaaf, de andere straten vertonen meer verbouw en nieuwbouw waardoor het oorspronkelijke gebouw vaak niet meer te herkennen is. Gevels kennen overwegend een verticale geleiding en hebben een enigszins open karakter. De woningen zijn meestal gebouwd van roodbruine baksteen. Opvallend is het aanzicht van de tijdelijke bedrijfswoningen, waterbassins en tanks bij de aanwezige glastuinbouwbedrijven.



Waardering

Er is waardering voor de lintvorm van de bebouwing die verwijst naar de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren van de plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak van de bebouwing.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- * hoofdgebouwen op enige afstand van de weg
- * onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen klein zodat straatbeeld tamelijk gesloten blijft
- * bijgebouwen naast of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * overwegend één bouwlaag met kap
- * per lint is onderling verschil in omvang van de hoofdgebouwen mogelijk
- * geleding enkelvoudig
- * plastiek sober tot gemiddeld

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * wisselende compositie en detaillering
- * transparantie enigszins open

Opmaak

- * in linten hoofdgebouwen in roodbruine baksteen
- * kleuren qua helderheid overwegend in een mid-dentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaal-beeld



Gebied 21 Hoogveenontginnings- landschap

Analyse

Algemeen

Het hoogveenontginningslandschap is te karakteriseren als een grootschalig en open landschap, ontstaan door de ontginning van het hoogveen. De hoofdstructuur van de veenkoloniale ontginningen is nog steeds goed herkenbaar in het landschappelijk beeld door de aanwezigheid van diepen met naastliggende wegen, zwarte achterwegen, wijken, de rechtlijnige verkavelingstructuur en de plaatsing van de bebouwing. Bijzonder is ook de tijdens de vervening ontstane zuidoost-noordwest gerichtheid van zowel de infrastructuur als de hiermee samenhangende verkavelingstructuur.

Ruimte

De ruimte wordt gevormd door een open agrarisch landschap met daarin aan linten gekoppelde bebouwing. Het lint van Borgercompagnie heeft nog een sterk veenkoloniale karakteristiek door de samenhang met het nog bestaande Borgercompagniesterdiep. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit solitaire woonhuizen en boerderijen. Op sommige plaatsen is sprake van waardevolle erfbeplanting in de voortuinen. De oudste bebouwing dateert van circa 1800.

Plaatsing

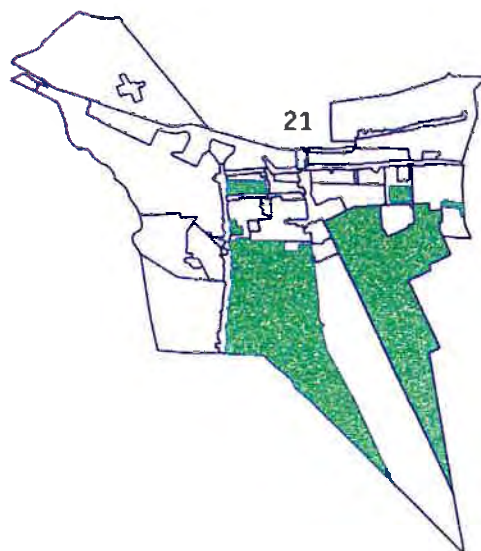
De aanwezige lintbebouwing staat haaks op enige afstand van de weg met een enigszins verspringende voorgevellijn. De onderlinge afstand tussen de woningen/boerderijen is ruim zodat het bebouwingsbeeld open is. Op de erven is de bebouwing vaak geclusterd, waarbij het hoofdgebouw prominent is.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Hoewel de grootte van de hoofdgebouwen sterk wisselt wordt het bouwvolume bijna altijd gevormd door één bouwlaag met een vaak beelddominante kap. De platiek is minder sober dan in gemiddeld in Hoogezand-Sappemeer en bestaat deels uit het naar achteren toe stapsgewijs breder worden van het bouwvolume. De gevels zijn uitgevoerd in rode/roodbruine baksteen met een overwegend verticale gevelgeleding en een eenvoudige detaillering. De daken bestaan overwegend uit roodbruine-blauw-grijze tot zwarte dakpannen.

Waardering

De waardering voor het veenkoloniale landschap is groot vanwege de grootschalige openheid van het landschap met daarin de concentratie van de bebouwing in linten én vanwege de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing op zich.



Beleidsintenties

Voor dit gebied is het beleid gericht op het behoud van de beschreven waarden. Ten aanzien van zowel de

plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak geldt daarom een beleid van handhaven.

Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- * hoofdgebouwen haaks op de weg op enige afstand van de weg
- * onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen ruim zodat open bebouwingsbeeld behouden blijft

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met kap
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen is mogelijk
- * hoofdgebouw prominent aanwezig
- * geleding overwegend enkelvoudig

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * overwegend verticale compositie
- * detaillering eenvoudig tot enigszins rijk

Opmaak

- * hoofdgebouw in rode/roodbruine baksteen
- * kleuren qua helderheid in een middentoon
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Gebied 22 Laagveenontginningslandschap

Analyse

Algemeen

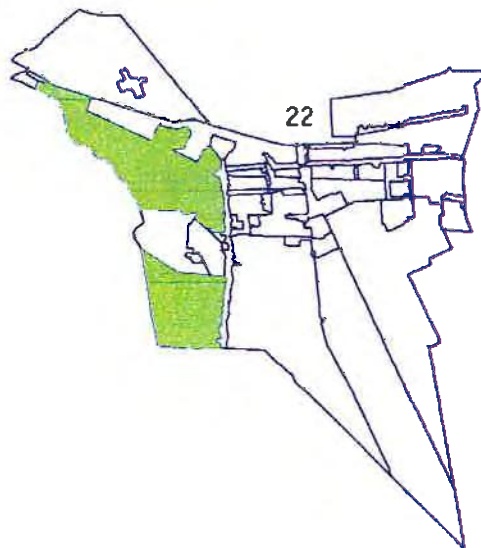
Het laagveen- of randveenontginningslandschap heeft door de verschillende perioden en manieren van ontginning een andere verkavelingstructuur dan het systematisch ontgonnen hoogveen. De verkaveling is kleinschalig en opstrekkend. De ruimte bestaat uit laaggelegen weilanden met hier en daar een dekzandopduiking. De gronden zijn in agrarisch gebruik of aangewezen als natuurgebied. Slechts incidenteel is sprake van solitaire bouwwerken ten behoeve van de natuureducatie of de nutsvoorziening. Deze bouwwerken zijn zeer ondergeschikt en vallen als het ware weg in hun omgeving.

Waardering

Juist het ontbreken van bebouwing in dit open landschap wordt gewaardeerd.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het weren van nieuwe bebouwing en op het respecteren van de (basis)kwaliteit van de aanwezige bouwwerken. Gelet op het ontbreken van bebouwing en dynamiek in dit gebied zijn er geen gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Bij bouwinitiatieven gelden de algemene welstandscriteria die in paragraaf 4.3 van deze welstandsnota zijn opgenomen.





Gebied 23 Laagveenontginningslandschap rond Westerbroek

Analyse

Algemeen

Dit gebied is ontstaan door de ontginning van de laagveengebieden en is minder streng in de verkavelingstructuur dan het hoogveenontginningslandschap. Het gebied heeft grotendeels een opstreckende verkaveling. Door de ontginning van het laagveen is een coulissenlandschap ontstaan: bosjes, veenplassen, natuurlijke waterlopen, verspreide bebouwing met erfbeplanting en weg- en singelbeplantingen zorgen voor een afwisseling van openheid en verdichting.

Ruimte

De ruimte bestaat uit een coulissenlandschap met daarin een aantal doorgaande wegen met bomenrijen en aan weerszijden van de wegen lintbebouwing in de vorm van woonhuizen, boerderijen en enkele borgterreinen. De ruimtelijke samenhang tussen de lintbebouwing en het achterliggende open landschap is groot; de bebouwing voegt zich als het ware in het landschap. De bebouwing dateert vanaf 1600 tot heden.

Plaatsing

De bebouwing staat enigszins verspringend op enige afstand van de weg. De bebouwing is georiënteerd op de (schuine) richting van de kavelgrens en met staat daarbij met de nokrichting haaks op de weg. Tussen de woningen/boerderijen is op een aantal plaatsen sprake van open ruimten in de linten met doorzichten naar het achterland.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap maar in de omvang van de hoofdgebouwen bestaat onderling verschil. De gevelgeleding is enkelvoudig en de plastiek overwegend sober. De bebouwing is afwisselend in leeftijd en type: enkele achteruitliggende grote boerderijen en buitenplaatsen, kleinere boerderijtjes en arbeidershuizen, maar ook jongere burgerwoningen.

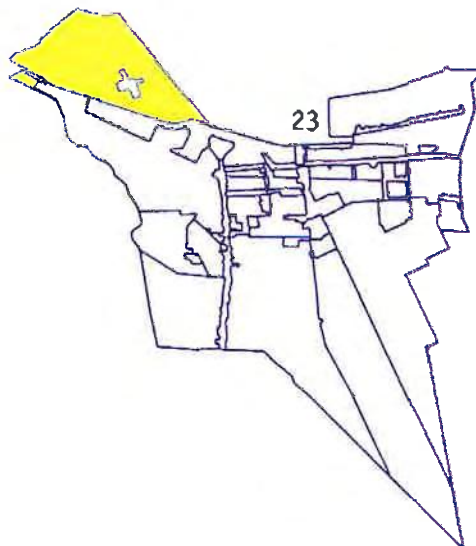
De gevels zijn meestal opgetrokken uit rood tot roodbruine baksteen en afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen.

Waardering

De waardering voor dit gebied is groot vanwege de sterke grote samenhang tussen landschap, wegen, beplanting en bebouwing en vanwege de afwisselende bebouwingstypologie.

Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van handhaven ten aanzien van zowel plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.



Welstandscriteria

Plaatsing

- * behoud van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing
- * hoofdgebouwen enigszins verspringend op enige afstand van de weg
- * hoofdrichting haaks op de weg of georiënteerd op de richting van de kavelgrens
- * prominente plaatsing van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- * één bouwlaag met kap
- * onderling verschil in omvang hoofdgebouwen
- * geleding enkelvoudig
- * plastiek en detaillering van sober tot gemiddeld

Aanzicht

- * bouwstijl in samenhang met de bestaande bebouwing
- * compositie en transparantie overwegend verticaal en tamelijk gesloten

Opmaak

- * hoofdgebouw in rood/roodbruine baksteen
- * materiaalgebruik steen
- * reclame-uitingen worden ingepast in het totaalbeeld



Bijlagen

1. begrippenlijst
2. toelichting begrippen gebiedsmatrices
3. gebiedsmatrices
4. straatnamenregister
5. rijks- en gemeentelijke monumenten
6. organisatie welstandstoezicht

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten:	Rood/bruine tinten.
Achtergevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceels grenzen
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
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Antennedrager:	Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie:	Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Beeldkwaliteitplan:	Ruimtelijk plan waarin de intenties voor de vormgeving en inrichting van de bebouwde en onbebouwde ruimte zijn opgenomen (teneinde de kwaliteit van het beeld van de bebouwde en onbebouwde omgeving te realiseren, te bewaren en te versterken).
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
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 horende woonhuis.

Borstwering:	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwvergunning:	Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk:	Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.
Bovenbouw:	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.
Bungalow:	Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C	
Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme:	Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformereren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
D	
Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dak afdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok:	Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam:	Raam in een dak.
Daktrim:	Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detaillering:	Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E	
Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
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 verbied.



Voorert:	gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen
Achterert:	gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen
Zijert:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping:	Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F	
Flat:	Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G	
Galerij	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

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

Gepotdekseld:	Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
----------------------	---

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.
Goothoogte:	Hoogte vanaf het maaiveld tot aan het kruispunt tussen de daklijn en de gevellijn.
Gootklos:	Zie klossen.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
H	
Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoek- en kilkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
I	
Industriebouw:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Installatie:	Set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf
K	
Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Klossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.
L	
Lak:	Afwerklaag van schilderwerk.
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.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel:	Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lijst:	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
Lineair:	Rechthoekig, langgerekt, lijn-/strookvormig.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel:	Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.
M	
Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aan vraag om bouwvergunning.
Mansardekap:	Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies:	Inklapbaar, driekwart-rond uitstekende, zonnescherp.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.
Muurdam:	Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.
N	
Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Negge:	Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
O	
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.
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.
Orthogonaal:	Rechthoekig, trapeziumvormig, ruitvormig.
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
P	
Paneel:	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Penant:	Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster:	Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal:	Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Plint:	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Profiel:	Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan
Profilering:	Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.
Portiek:	Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.
R	
Raamdorpel:	Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Raamhout:	Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie:	Vernieuwing.
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarden.
Rijenwoningen:	Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
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.
S	
Schilddak:	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
Slagenlandschap:	Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: Bouwlagen boven begane grondniveau.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherf of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

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

W

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

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfsdak/wolfseinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolsfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 2: Toelichting begrippen matrices

De matrix is opgebouwd uit een aantal zo te noemen beeldcomponenten. Deze zijn onderverdeeld in vijf hoofdcategorieën, te weten:

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

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

RUIMTE

Hier zijn de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type

Hier gaat het om de aard van de situatie en de karakteristiek van het omgevingsbeeld op grotere schaal.
Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit bepaalde periode, dorps type (wierdedorp, dijkdorp, wegdorp en dergelijke). Voor algemene typering van historische nederzettingskarakteristieken ligt het voor de hand zich te baseren op de provinciale nota 'Dorpen in Groningen'.

object type

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

beeldtypering

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

tijdsperiode

Betreft globaal de periode waarin de betreffende situatie tot stand is gekomen.
Voorbeelden: rond 1900, 19e eeuw, jaren 20 en 30, enzovoorts.

PLAATSING

relatieve positie

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

afstand tot de weg

Hier wordt een indicatie gegeven van de afstand van de bebouwing tot de openbare weg.
Voorbeelden: direct op de weg (indicatie minder dan 2 meter), enige afstand tot de weg (indicatie 2 tot 10 meter), ruimte afstand tot de weg (indicatie 10 tot 20 meter), grote afstand tot de weg (indicatie meer dan 20 meter).

relatief verband

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

groepering op het erf

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

richting van de bouwvorm

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

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

HOOFDVORM

contour

Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel.

Voorbeelden: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

relatieve omvang

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

geleding van de bouwmassa

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

Voorbeelden: enkelvoudig, samengesteld.

plastiek

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

AANZICHTEN

stijl

Dit betreft een aanduiding van de bouwstijl van de bebouwing in globale zin. *Voorbeelden:* traditioneel, afgeleid traditioneel, jaren 20/30, modern en dergelijke.

compositie

Hier gaat het om de architectonische geleding van de gevels, zoals deze bijvoorbeeld zichtbaar is in de vorm van de gevelopeningen en kozijnen. *Voorbeelden:* horizontaal, verticaal, wisselend, indifferent en dergelijke.

transparantie gevels

Dit betreft de mate van openheid van de op de openbare ruimte gerichte gevels. *Voorbeelden:* open, enigszins open, gesloten en dergelijke.

OPMAAK

kleur

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

kleurtoon

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

materiaal

Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

detail en ornament

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

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

SAMENVATTING MATRIX

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

gradatie

In de kolom gradatie wordt aangegeven in welke mate de beeldcomponent zich in het gebied voordoet. In een bepaald buitengebied komen bijvoorbeeld in hoofdzaak boerderijen voor, maar ook wel woonhuizen. In de beschrijving onder objecttype wordt bijvoorbeeld boerderijen aangegeven, waarna in de gradatiekolom kan worden geduid in welke mate de beschrijving van toepassing is. De boerderijen kunnen het beeld in het gebied bijvoorbeeld zodanig bepalen dat sprake is van een beeldbepalende gradatie. Wanneer ook andere bebouwing, zoals hier burgerwoningen een rol spelen, dan kan men ook voor de gradatie overwegend kiezen.

Als er sprake is van een zeker evenwicht in het ruimtelijk beeld, maar niettemin de boerderijen als de belangrijkste beeld dragers worden gezien ligt de gradatie gevarieerd voor de hand. Indien beide typen van bebouwing in min of meer gelijke mate bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld is het meer aangewezen om in de beschrijving te kiezen voor 'boerderijen en woonhuizen'.

Uitgangspunt is dus niet primair de exacte verhouding in de mate waarin de verschillende elementen voorkomen, maar veeleer hoe deze zich in de waarneming van de beleidsmakers voordoen. Ook hier biedt de beredeneerde beschrijving uiteraard alle ruimte om mogelijke omissies in de matrix te benoemen.

waardering

Onder waardering wordt voor elk beschreven beeldcomponent de waardering aangegeven van het betreffende aspect in de gebiedseigen context. Wanneer een gebied wordt bepaald door vrijstaande bebouwing op ruime erven, dan zullen deze componenten voor dit gebied altijd positief gewaardeerd worden omdat zijn intrinsiek zijn voor het gebied.

Daarnaast speelt een waardering van verschillende beeldcomponenten, die stoelt op ervaring en kennis van de opstellers van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het is van belang dat deze waardering niet alleen door deskundigen maar ook door burgers en bestuurders wordt gedragen. Tenslotte is een waardering ook afhankelijk van de visie die er voor een bepaald gebied bestaat. De waardering voor verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de uitstraling die een gemeente met een bepaald gebied voorstaat. Een gemeente die zichzelf als een groene parel profileert, zal veel belang hechten aan het (openbaar) groen in de gemeente. Kale erven en boomloze straten zullen in het gegeven voorbeeld dan negatief scoren.

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

beleid

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

In de matrix zijn hiervoor vier smaken aangegeven:

1. handhaven

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

2. respecteren

Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie geldt als bepalend voor verdere ontwikkelingen.

3. incidenteel wijzigen

Hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden. Veranderen is hier niet een beleidsdoel op zichzelf, maar het beleid gaat uit van de veranderbaarheid van het gebied.

4. planmatig wijzigen

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

Bijlage 3**Gebiedsmatrices**

Gebied 1	Historisch Lint
Gebied 2	Achterdiep
Gebied 3	Woldweg
Gebied 4	Kiel-Windeweer
Gebied 5	Overige linten
Gebied 6	Foxhol
Gebied 7	Kom Westerbroek
Gebied 8	Oosterpark-Westerpark
Gebied 9	Noorderpark-Margrietpark e.o.
Gebied 10	Stedelijke woonwijken
Gebied 11	Parkachtige woonwijken
Gebied 12	Nieuw Woelwijck
Gebied 13	Meerwijck
Gebied 14	Bungalowpark De Leine
Gebied 15	Centrumgebied
Gebied 16	Begraafplaats (De Stille Hof)
Gebied 17	Industrie- en bedrijventerreinen
Gebied 18	Stedelijke recreatie
Gebied 19	Landschappelijke recreatie
Gebied 20	Sappemeer-Noord
Gebied 21	Hoogveenontginningslandschap
Gebied 22	Laagveenontginningslandschap
Gebied 23	Laagveenontginningslandschap rond Westerbroek

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
gebiedsduiding: 1 Historisch Lint
Gemeente: Hoogezand- Sappemeer

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
ruimte											
Locatietype	Lintbebouwing in de bebouwde kom	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X				X		
Beeldtypering	Lintbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1800 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Verschillende sferen verbonden door het Lint	X			X				X		
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X				X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten	X			X				X		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X				X		
Richting bouwvorm	Zowel haaks als dwars			X		X			X		
Overig	Breed profiel door gedempt 'diep'	X				X		-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Eén à twee bouwlagen met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X			X			
Plastiek	Gemiddeld			X		X				X	
Overig	Incidenteel hogere bebouwing (3 tot 7 bouwlagen)	X				X					X
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X				X		
Compositie	Verticaal		X		X				X		
Details	Gemiddeld			X	X					X	
Transparantie gevels	Enigszins open	X			X				X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren		X			X				X	
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig	X			X				X		
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
gebiedsduiding: 2 Achterdiep
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
ruimte											
Locatietype	Lintbebouwing aan diep	X			X			X			
Objecttype	Boerderijen		X		X				X		
Beeldtypering	Enkelzijdige lintbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Rond 1900 (en later)		X		X			-	-	-	-
Overig	Invloed kassenbouw met name aan de zuidzijde	X					X	-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X				X		
Relatief verband	Open bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X		X			X			
Richting bouwvorm	Haaks	X			X			X			
Overig	Verdichting woningen op kruisingen		X			X		-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap	X			X				X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil tussen boerderijen en woningen	X			X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X			X			
Plastiek	Sober			X		X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X				X		
Compositie	Verticaal		X		X				X		
Details	Eenvoudig			X		X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten	X				X			X		
Overig	Waardevolle bomen aan voorzijde	X			X			X			
Opmaak											
Kleur	Roodbruin		X		X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Boerderijen en schuren pannendak / panachtige daken	X			X				X		

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving

gebiedsduiding: 3 Woldweg

Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Lintbebouwing in open landschap	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Lintbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Grote boerderijen aan de oostzijde		X			X		-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Sterk wisselend		X			X			X		
Afstand tot de weg	Enige afstand		X			X			X		
Relatief verband	Open bebouwing		X		X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X			X			
Richting bouwvorm	Haaks	X			X			X			
Overig	Sterke relatie met open landschap	X			X			-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Eén à twee bouwlagen met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X			X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X					X	
Plastiek	Gemiddeld		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X			X			X		
Details	Eenvoudig		X			X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren		X			X			X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving

gebiedsduiding: 4 Kiel-Windeweer

Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Lintbebouwing aan water	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Lintbebouwing		X		X			X			
Tijdperiode	Vanaf 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Beschermde dorpsgezicht: zorgvuldige inrichting openbare ruimte	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X				X		
Relatief verband	Open bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X			X			
Richting bouwvorm	Haaks		X		X			X			
Overig	Boerderijen op kruising kanaal/wijken	X			X			X			
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap	X			X			X			
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X			X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X			X			
Plastiek	Sober	X				X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X		X				X		
Details	Minder sober		X		X					X	
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren		X			X			X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X		X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 5 Overige linten

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Lintbebouwing in de bebouwde kom	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Lintbebouwing	X			X			X			
Tijdsperiode	Van 1900 tot 1940		X		X			-	-	-	-
Overig											
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn	X			X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X				X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X		X				X		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X			X			
Richting bouwvorm	Haaks		X		X				X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X			X			
Relatieve omvang	Enig onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Sober		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X		X			X			
Details	Bescheiden		X			X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X		X				X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood/roodbruin	X			X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 6 Foxhol

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Verstedelijkt lintdorp	X				X			X		
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Dorpsbebouwing		X			X			X		
Tijdsperiode	Van 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Woningen hebben een relatie met de omliggende industrie	X				X		-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		X		X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand		X			X			X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten	X			X				X		
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs		X		X				X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Twee bouwlagen met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Weinig onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X			X			
Plastiek	Sober	X				X				X	
Overig	Flatwoningen 3 1/2 bouwlaag met kap	X				X					X
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Horizontaal		X			X			X		
Details	Geen tot bescheiden	X				X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk open		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood/roodbruin	X			X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X		X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 7 Kom Westerbroek

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Wegdorp	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Dorpsbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Openbare ruimte (o.a. dorpsplein)	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend		X		X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X				X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Groepering op erf	Bijgebouwen zichtbaar		X			X			X		
Richting bouwvorm	Haaks		X			X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling verschil		X		X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X				X		
Plastiek	Eenvoudig		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X			X			X		
Details	Eenvoudig		X			X				X	
Transparantie gevels	Enigszins open		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood	X			X			X			
Kleurtoon	Midden	X			X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 8 Oosterpark-Westerpark

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Woongebied	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Parkwonen		X		X			X			
Tijdperiode	Vanaf 1900		X			X		-	-	-	-
Overig	Het (Ooster)park is monument	X			X			-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		X		X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X			X			
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X		X				X		
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs en dwars		X		X				X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling verschillend			X		X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X				X		
Plastiek	Minder sober		X			X				X	
Overig	Karakteristieke bebouwing met name rondom het (Ooster)park	X			X			X			
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Wisselend			X		X			X		
Details	Enigszins rijk			X		X			X		
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten	X				X			X		
Overig	Woningbouw na 1970 meer transparante gevels	X				X		-	-	-	-
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren			X	X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Houten betimmeringen en rieten daken in deelgebieden	X			X			X			

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 7 Kom Westerbroek

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Wegdorp	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Dorpsbebouwing	X			X			X			
Tijdsperiode	Van 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Openbare ruimte (o.a. dorpsplein)	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend		X		X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X				X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Groepering op erf	Bijgebouwen zichtbaar		X			X			X		
Richting bouwvorm	Haaks		X			X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling verschil		X		X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X				X		
Plastiek	Eenvoudig		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X			X			X		
Details	Eenvoudig		X			X				X	
Transparantie gevels	Enigszins open		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood	X			X			X			
Kleurtoon	Midden	X			X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 8 Oosterpark-Westerpark

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Woongebied	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Parkwonen		X		X			X			
Tijdsperiode	Vanaf 1900		X			X		-	-	-	-
Overig	Het (Ooster)park is monument	X			X			-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		X		X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X			X			
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X		X				X		
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs en dwars		X		X				X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling verschillend			X		X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X				X		
Plastiek	Minder sober		X			X				X	
Overig	Karakteristieke bebouwing met name rondom het (Ooster)park	X			X			X			
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Wisselend			X		X			X		
Details	Enigszins rijk			X		X			X		
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten	X				X			X		
Overig	Woningbouw na 1970 meer transparante gevels	X				X		-	-	-	-
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren			X	X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Houten betimmeringen en rieten daken in deelgebieden	X			X			X			

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand- Sappemeer

gebiedsduiding: 9 Noorderpark-Margrietpark en omgeving

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Woonwijk	X			X			X			
Objecttype	Woningen	X			X			X			
Beeldtypering	Planmatige uitbreiding		X		X				X		
Tijdperiode	Na-oorlogs		X			X		-	-	-	-
Overig	Herstructureren met versterking groenzone			X	X				X		
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn	X				X			X		
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X				X		
Relatief verband	Strokenbebouwing		X			X					X
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs		X			X			X		
Overig	Oostelijk deel overwegend vrijstaand	X			X			X			
hoofdvorm											
Contour	Twee bouwlagen met kap		X			X			X		
Relatieve omvang	Enig onderling verschil		X			X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Minder sober		X			X				X	
Overig	Oostelijk deel één bouwlaag met kap	X			X			X			
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X				X			X		
Compositie	Wisselend	X				X			X		
Details	Geen tot bescheiden		X			X				X	
Transparantie gevels	Enigszins open			X		X				X	
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren			X		X			X		
Kleurtoon	Middentoon			X		X			X		
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Deelgebieden in samenhangende kleuren	X			X			X			

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 10 Stedelijke woonwijken

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Woonwijk	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Planmatige uitbreiding in rijen	X				X			X		
Tijdperiode	Van 1960 tot 2000		X			X		-	-	-	-
Overig	Doorgaande groenzone in deelgebieden		X		X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn	X				X			X		
Afstand tot de weg	Enige afstand	X				X			X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs		X			X			X		
Overig	Bijgebouwen (bergingen) aan straatzijde		X				X		X		
hoofdvorm											
Contour	Twee bouwlagen met kap		X			X			X		
Relatieve omvang	Weinig onderling verschil		X			X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X				X			X		
Plastiek	Geen		X			X				X	
Overig	Incidenteel hoogbouw (geclusterd per gebied)			X		X			X		
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X				X			X		
Compositie	Onbepaald		X			X			X		
Details	Geen	X				X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk open	X				X			X		
Overig	Voorzijde/achterzijde straatgericht		X				X	-	-	-	-
Opmaak											
Kleur	Rood en geel	X				X			X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig		X		X			X			
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 11 Parkachtige woonwijken

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
ruimte											
Locatietype	Woongebied	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Parkwonen		X		X			X			
Tijdperiode	1960 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Groene woonomgeving			X	X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend		X		X				X		
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X			X			
Relatief verband	Open bebouwing		X		X			X			
Groepering op erf	N.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Langs		X			X				X	
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén of twee bouwlagen met/zonder kap	X			X			X			
Relatieve omvang	Enig onderling verschil		X			X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X		X			X			
Plastiek	Gevarieerd		X		X				X		
Overig	Incidenteel gestapelde bouw (3 tot 8 bouwlagen)			X		X					
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel		X		X			X			
Compositie	Wisselend	X			X				X		
Details	Eenvoudig	X				X				X	
Transparantie gevels	Enigszins open	X				X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren	X			X				X		
Kleurtoon	Middentoon	X			X			X			
Materiaal	Steenachtig		X		X				X		
Overig	Bestaande samenhang in kleurstelling in clusters handhaven	X			X			X			

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 12 Nieuw Woelwijk

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
ruimte											
Locatietype	Wonen in het bos	X			X			X			
Objecttype	Woongebouwen		X		X			X			
Beeldtypering	Parkachtig wonen	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1970 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Activiteitengebouwen t.b.v. de woongemeenschap			X		X		-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Geclusterd	X			X			X			
Afstand tot de weg	Grote afstand tot de weg	X			X			X			
Relatief verband	Geclusterd	X			X			X			
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Wisselend	X			X				X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlagen met kap/plat dak		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig	X			X				X		
Geleding van de massa	Samengesteld		X		X			X			
Plastiek	Minder sober	X			X					X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X				X		
Compositie	Wisselend		X			X			X		
Details	Eenvoudig		X			X				X	
Transparantie gevels	Open		X		X				X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood en geel	X			X			X			
Kleurtoon	Middentoon	X				X		X			
Materiaal	Steenachtig		X		X				X		
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 13 Meerwijk

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Woonwijk aan het water	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Parkachtige bebouwing aan het water	X			X			X			
Tijdperiode	1970 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig											
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		X		X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X				X		
Relatief verband	Open bebouwing		X		X			X			
Groepering op erf	Ruime setting		X		X			X			
Richting bouwvorm	Haaks en langs	X			X				X		
Overig	Achterzijde woningen water gericht	X				X		-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Eén tot twee bouwlagen met kap		X		X			X			
Relatieve omvang	Onderling verschil		X		X				X		
Geleding van de massa	Samengesteld		X		X						
Plastiek	Sober		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Modern		X			X			X		
Compositie	Horizontaal en verticaal	X			X			X			
Details	Enigszins rijk		X		X				X		
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood en geel		X		X			X			
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig (aanlegsteigers van hout)		x		X				X		
Overig	Dakpannen woningen Meerwijk-Zuid (schiereilanden) antraciet	X			X			X			

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 14 Bungalowpark De Leine

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Recreatiewoningen	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen	X			X			X			
Beeldtypering	Recreatiebouw	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1996 tot heden	X			X			X			
Overig	Samenhang	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand	X			X			X			
Relatief verband	Open bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X			X			
Richting bouwvorm	Haaks	X			X			X			
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap	X			X			X			
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig	X			X			X			
Geleding van de massa	Samengesteld		X			X		X			
Plastiek	Gemiddeld	X			X			X			
Overig	Samenhang	X			X			X			
Aanzichten											
Stijl	Finse houtbouw	X			X			X			
Compositie	Wisselend		X			X		X			
Details	Eenvoudig	X			X			X			
Transparantie gevels	Enigszins open	X				X		X			
Overig											
Opmaak											
Kleur	Blauw en wit	X			X			X			
Kleurtoon	Licht	X			X			X			
Materiaal	Hout	X			X			X			
Overig	Dakpannen grijs	X			X			X			

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 15 Centrumgebied

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Centrumgebied in ontwikkeling	X			X						X
Objecttype	Centrumbebouwing	X			X			X			
Beeldtypering	Planmatige ontwikkeling	X			X						X
Tijdsperiode	1970 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Zuidelijk deel in groene setting	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		X		X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand			X		X			X		
Relatief verband	Gesloten bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Wisselend	X				X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap			X		X					X
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Sober	X				X					X
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Modern		X		X				X		
Compositie	Wisselend	X			X				X		
Details	Eenvoudig		X			X			X		
Transparantie gevels	Enigszins open		X		X				X		
Overig	Terughoudend in reclame-uitingen	X			X				X		
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren	X			X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X		X				X		
Materiaal	Steenachtig		X			X			X		
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 16 Begraafplaats (de Stille Hof)

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Park	X			X			X			
Objecttype	Begraafplaats	X				X		X			
Beeldtypering	Parkachtige begraafplaats	X			X			X			
Tijdsperiode	Van 1850 tot heden			X		X		-	-	-	-
Overig	Deels rijksmonument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Onbepaald	X			X			X			
Afstand tot de weg	Verschillend	X			X			X			
Relatief verband	Solitaire bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Ruime setting	X			X			X			
Richting bouwvorm	Onbepaald	X				X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X			X				X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X			X			
Plastiek	Gemiddeld		X			X			X		
Overig	Toren beeldbepalend aan het Historisch Lint	X			X						
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X				X		X			
Compositie	Onbepaald		X			X			X		
Details	Enigszins rijk	X			X			X			
Transparantie gevels	Enigszins gesloten	X				X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Roodbruin		X			X			X		
Kleurtoon	Middentoon	X				X		X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Poortgebouw met rieten kap	X			X			X			

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

**gebiedsduiding: 17 Industrie- en
 bedrijventerreinen**

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Industrie/bedrijventerrein	X				X		X			
Objecttype	Bedrijfs- en industriegebouwen, incl. woonhuizen	X				X			X		
Beeldtypering	Van kleine tot grootschalige bedrijfsbebouwing		X			X			X		
Tijdsperiode	Vanaf 1800 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Restanten lintbebouwing op bedrijventerrein			X			X		X		
plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn			X	X				X		
Afstand tot de weg	Ruime afstand		X		X				X		
Relatief verband	Open bebouwing		X			X			X		
Groepering op erf	Clustering		X		X				X		
Richting bouwvorm	Onbepaald		X			X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Bedrijfsloodsen plat dak (tot circa 15 meter hoogte)	X				X			X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X				X			X		
Plastiek	Sober		X			X				X	
Overig	Bescheiden kantoorgebouwen		X			X			X		
Aanzichten											
Stijl	Industrieel		X		X			X			
Compositie	Onbepaald		X			X			X		
Details	Geen	X				X				X	
Transparantie gevels	Gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren	X			X				X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Staal, steen en beton	X				X			X		
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

**gebiedsduiding: 18 Stedelijke recreatie
 (uitloopgebieden)**

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Stedelijke recreatie	X			X			X			
Objecttype	Functioneerondersteunende bebouwing		X			X		X			
Beeldtypering	Parkachtige bebouwing			X		X			X		
Tijdsperiode	Na 1960			X		X		-	-	-	-
Overig	Hoogspanningsmasten		X				X	-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Onbepaald			X		X			X		
Afstand tot de weg	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Relatief verband	Solitaire bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Clustering		X			X			X		
Richting bouwvorm	Onbepaald		X			X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met/zonder kap		X		X				X		
Relatieve omvang	Onderling verschil		X			X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Sober			X		X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel		X			X			X		
Compositie	Wisselend		X			X			X		
Details	Geen tot bescheiden		X			X			X		
Transparantie gevels	Gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Gevarieerd		X			X			X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig en hout		X			X			X		
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

**gebiedsduiding: 19 Landschappelijke
recreatie**

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Landschappelijke recreatie	X			X			X			
Objecttype	Recreatiewoningen (annex botenhuisen)		X			X			X		
Beeldtypering	Recreatiebouw	X				X			X		
Tijdsperiode	Vanaf omstreeks 1930			X		X		-	-	-	-
Overig	Bebouwing Meerwijck (op kampeerterrein en bij strand)	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend		X			X			X		
Afstand tot de weg	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Relatief verband	Gesloten bebouwing		X			X			X		
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Haaks		X		X			X			
Overig	Oriëntatie op het water		X		X			-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Twee bouwlagen met kap		X			X			X		
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X			X			
Plastiek	Sober	X				X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Geen		X			X			X		
Compositie	Wisselend		X			X			X		
Details	Geen	X				X				X	
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Diverse kleuren			X		X			X		
Kleurtoon	Middentoon		X			X		X			
Materiaal	Steen en hout		X		X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 20 Sappemeer-Noord

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Tuinbouwgebied	X				X			X		
Objecttype	Woningen in een kassengebied	X				X			X		
Beeldtypering	Lintbebouwing en planmatige uitbreiding met kassen		X			X			X		
Tijdsperiode	1900 tot heden			X		X		-	-	-	-
Overig	Tijdelijke woningen bij kassen (bedrijfswoningen)			X			X	-	-	-	-
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend		X			X			X		
Afstand tot de weg	Enige afstand		X			X			X		
Relatief verband	Tamelijk gesloten lintbebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Bijgebouwen niet opvallend		X			X			X		
Richting bouwvorm	Haaks		X		X				X		
Overig	Toenemende kassenbouw	X				X					
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X			X			
Relatieve omvang	Per lint enig onderling verschil			X	X			X			
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Sober		X			X				X	
Overig	Grootchalige kassenbouw	X				X					
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel		X			X			X		
Compositie	Verticaal		X			X			X		
Details	Geen tot bescheiden	X				X				X	
Transparantie gevels	Enigszins open	X				X			X		
Overig	Bouwwerken geen gebouw zijnde bij kassen in het zicht	X					X	-	-	-	-
Opmaak											
Kleur	Roodbruin	X			X			X			
Kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig	Assimilatiebelichting kassen	X					X	-	-	-	-

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 21

**Hoogveenontginnings-
landschap**

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
ruimte		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Open landschap	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Lintbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Vanaf 1800			X		X		-	-	-	-
Overig	Borgercompagnie: Lint met water	X			X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X			X			
Relatief verband	Open bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	X			X			X			
Richting bouwvorm	Haaks	X			X			X			
Overig	Boerderijen in het lint	X			X			-	-	-	-
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap	X			X			X			
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X			X		
Plastiek	Minder sober		X		X				X		
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X		X				X		
Details	Eenvoudig		X		X					X	
Transparantie gevels	Tamelijk open		X		X				X		
Overig	Waardevolle bomen in voortuin			X	x			X			
Opmaak											
Kleur	Rood/roodbruin	X			X			X			
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

gebiedsduiding: 22

**Laagveenontginnings-
landschap**

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
ruimte		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Open landschap	X			X			X			
Objecttype	Bouwwerken geen gebouw zijnde		X		X				X		
Beeldtypering	Natuureducatieve bebouwing		X		X				X		
Tijdperiode	Heden		X			X		-	-	-	-
Overig											
plaatsing											
Relatieve positie	Solitair	X			X			X			
Afstand tot de weg	Grote afstand	X			X			X			
Relatief verband	Solitaire bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Richting bouwvorm	Onbepaald	X				X			X		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	n.v.t.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Relatieve omvang	Veel onderling verschil	X				X			X		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X				X			X		
Plastiek	Sober	X			X			X			
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Onbepaald			X		X			X		
Details	Geen tot bescheiden	X			X				X		
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X		X				X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Camouflagekleur		X			X			X		
Kleurtoon	Natuur tinten		X			X			X		
Materiaal	Hout en staal		X			X			X		
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving
Gemeente: Hoogezand-Sappemeer

**gebiedsduiding: 23 Laagveenontginnings-
landschap rond Westerbroek**

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid			
ruimte		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	pw
Locatietype	Lintbebouwing in coulissenlandschap	X			X			X			
Objecttype	Woonhuizen		X		X			X			
Beeldtypering	Lintbebouwing	X			X			X			
Tijdperiode	Van 1600 tot heden		X			X		-	-	-	-
Overig	Laanbeplanting langs wegen		X		X			X			
plaatsing											
Relatieve positie	Enigszins verspringend	X			X			X			
Afstand tot de weg	Enige afstand		X		X			X			
Relatief verband	Open bebouwing	X			X			X			
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X		X			X			
Richting bouwvorm	Haaks en schuin		X		X			X			
Overig	Sterke relatie met het open landschap	X			X			X			
hoofdvorm											
Contour	Eén bouwlaag met kap		X		X			X			
Relatieve omvang	Onderling verschil	X			X			X			
Geleding van de massa	Enkelvoudig	X			X			X			
Plastiek	Sober		X			X				X	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Traditioneel	X			X			X			
Compositie	Verticaal		X			X			X		
Details	Eenvoudig		X			X			X		
Transparantie gevels	Tamelijk gesloten		X			X			X		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood/roodbruin		X		X			X			
Kleurtoon	Middentoon		X		X			X			
Materiaal	Steenachtig	X			X			X			
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Bijlage 4 Straatnaamregister

Straatnaam	Gebied		
A			
Aak	13	Boswijkslaan	10
Aalbersestraat	10	Boswijksstraat	10
Abraham Kuypersingel	10	Brahmslaan	11
Abramskade	17	Brederodelaan	10
Acacialaan	11	Breeuwer	10
Achterdiep Noordzijde	2	Buitenlust	11
Achterdiep Zuidzijde	2	Buitensingel	11
Adriaan van Ostadestraat	9	Burgemeester Bartelsstraat	8
Aert van der Neerweg 2 t/m 8 en 9 t/m 21	9	Burgemeester Eikemastraat	9
Aert van der Neerweg overig	17	Burgemeester Jonkerenstraat	9
Afschrijver	10	Burgemeester van Roijenstraat Oost 2 t/m 12 even	15
Albardaplein	10	Burgemeester van Roijenstraat Oost overig	5
Albert Cuypstraat	9	Burgemeester van Roijenstraat West	5
Amalia van Solmslaan	11	Burgemeester Stronkhorststraat	9
Ambachtsweg	17	Burgemeester Tuinstraat oneven	5
Amberboomweg	11	Burgemeester Tuinstraat even (Peper)	15
Andromeda	10		
Anemoonstraat	9	C	
Anjelierstraat	9	Cartonbaan	8
Ankersmid	10	Castor	10
Anna Blamanhof	10	Chopinlaan	11
Annie M.G. Schmidthof	10	Compagniesterpoot	11
Apollo	10	Croonhoven	11
Arie Bosscherstraat	10	Cypressenlaan	11
Asterstraat	10		
Astronautenlaan	10	D	
Atlantapad	15	Da Costalaan	10
Atlas	10	Dahliastraat	9
Aurora	10	De Akker	11
Avebe-Weg	17	De Genestetlaan	10
Azaleastraat	9	De Houtmanstraat 36	17
		De Houtmanstraat overig	9
		De Landerijen	11
		De Polder	11
		De Savornin Lohmanlaan	10
		De Veiling	10
		De Vosholen 7 t/m 87 oneven, 56, 58 even	5
		De Vosholen t/m 5 oneven	11
		De Vosholen 10 Nw. Woelwijck	12
		De Vosholen 66, 100 t/m 122 even en 91 t/m 119 oneven	17
		De Vosholen 2 t/m 4, 60 t/m 64 even	21
		Derk Lutjeboerstraat	9
		Dirk Bakkerstraat	9
		Donker Curtiusstraat	10
		Dorpsstraat	4
		Dr. Aletta Jacobsstraat	9
		Dr. Zamenhofplein	8
		Dreeslaan	10
		E	
		Eiberlaan	6
		Eikenweg	11
		Elektron	10
		Elzenweg	11
		Energieweg	17
		Engelberterweg	23
		Erasmusweg (muv 137)	10
		Erasmusweg 137	15
		Esdoornweg	11
		Essenweg 1 t/m 55	15
B			
Bachlaan	11		
Barentszstraat	9		
Bark	13		
Bartholomeus vd Helststraat	9		
Beethovensingel	11		
Beetslaan	10		
Begoniastraat	10		
Bellefleur	11		
Berkenweg	11		
Beukemastraat	8		
Beukenlaan oneven	15		
Beukenlaan even	11		
Bilderdijklaan	10		
Binnenhof	11		
Binn'deur	3		
Boekhors	7		
Boogschutter	10		
Boomgaard	11		
Borgercompagnie 4 en 4a	5		
Borgercompagnie overig	21		
Borgercompagniesterstraat	5		
Borgweg	23		
Boslaan	9		

F		Julianastraat	5
Ferdinand Bolstraat	9	Jupiter	10
Foxham	17		
Frans Halsstraat	9	K	
Fruinpad	10	K. Nieboerweg	6
Fuutlaan	6	Kalkwijk 1 t/m 99 oneven 2 t/m 30 even	11
		Kalkwijk zuidelijk van De Vosholen	21
G		Kastanjeweg	11
Gabriël Metsustraat	9	Kees de Haanstraat 1	1
Geert Veenhuizenstraat	9	Kees de Haanstraat overig	5
Geraniumstraat	9	Kerkstraat 1 t/m 153 oneven	9
Gerrit Imbosstraat	6	Kerkstraat 269 t/m 311 oneven	11
Gerlacius	11	Kerkstraat overig	15
Gershwinlaan	11	Kerslaan	8
Gladiolenstraat	9	Keucheniusstraat	10
Goeman Borgesiusstraat	10	Keyserstraat	9
Gorechtlaan	11	Kielsterachterweg	21
Gorecht-Oost	15	Klaplaan	21
Goudsbloemstraat	9	Klaproosstraat	9
Graaf Adolfstraat	11	Kleine Beer	10
Groen van Prinstererstraat	10	Kleinemeesterstraat	5
Groninger Kroon	11	Klinker	10
Grote Beer	10	Klompéstraat	10
Gruttostraat	6	Knijpslaan even nummers	15
Guitpad	21	Knijpslaan oneven nummers	16
		Knipper	10
H		Koker	10
Handelsweg	17	Komeet	10
Haydnlaan	11	Koninginnelaan	11
Hazelaarweg	11	Korte Borgweg	17
Heerkens	11	Korte Groningerweg	17
Heijermanshof	10	Kosmos	10
Heinsiushof	8	Krullweg	6
Herenstraat	20		
Heveapad	15	L	
Hoeklaan	8	Laanhoven	11
Hoflaan	7	Laan van de Sport	15
Hommeshof	8	Langewijk	20
Hoofdstraat	1	Laveiweg	20
Hooiteslaan	8	Leliestraat	9
Hora Siccamastraat	17	Lindenlaan	11
Horstlaan	11	Lodijck	20
Hyacinthstraat	9	Loena	10
		Lutherse Kerkstraat	5
I			
Iepenweg	11	M	
IJssellaan	13	Maaslaan	13
IJzerwerker	10	Madepolderweg	17
Industrieweg	17	Mansholtstraat	10
		Mantelappel	11
J		Mars	15
Jacob Catslaan	9	Martin Luther Kingstraat	10
Jacob van Ruysdaelstraat	9	Mastenmaker	10
Jagtwijk	11	Mattheus Mulderstraat	9
Jan Huitzingstraat	8	Meerkoetstraat	6
Jan Sangerslaan	8	Meerweg (62b-1 t/m 62b-125) Bungalowpark	
Jan Steenstraat	9	De Leine	14
Jan ten Catestraat	5	Meerweg 56 t/m 64 even	19
Johan de Wittlaan	8	Meerweg 1 t/m 47 en 87 t/m 135 oneven en	
Johan Willem Frisolaan	11	2 t/m 54 even	13
Johannes Vermeerstraat	9	Meesterslaan	7
Judith Leysterstraat	9	Meeuwenstraat	6

Meidoornstraat	8	Popko Bielstraat	9
Meindert Hobbemastraat	9	Prinsesselaan	11
Meint Veningastraat	1	Produktieweg	17
Meint Veningastraat 115a	16		
Melis Stokelaan	10	R	
Melkweg	10	Raketlaan	10
Mercurius	11	Ranonkelstraat	9
Merwedelaan	13	Reigerstraat	6
Meursinghof	8	Rembrandtlaan 1 t/m 5	17
Middenstraat	5	Rembrandtlaan overig	9
Moddermanstraat	10	Rembrandtplein	9
Molendijk	10	Resedastraat	9
Molenraai	17	Reviusstraat	10
Mozartlaan	11	Rhijnvis Feithstraat	10
Multatulistraat	10	Rijksweg Oost	20
		Rijksweg West	23
N		Rijnlaan	13
Nageljongen	10	Robert Stolzlaan	11
Narcissenstraat	9	Roemer Visscherstraat	10
Neptunus	10	Roerdompstraat	6
Neroweg	17	Roggeveenstraat 29 t/m 45	9
Nevelsloaan	23	Roggeveenstraat overig	17
Nicolaas Maeshof	9	Roodharsterlaan	23
Nieuwe Compagnie	21	Rozenstraat	9
Nieuweweg oneven nummers	11	Ruimtevaartlaan	10
Nieuweweg even nummers	15	Ruys de Beerenbrouckstraat	10
Nijverheidsweg	17		
Nolensstraat	10	S	
Noordbroeksterstraat	20	Salviastraat	9
Noorderkroon	10	Satellietlaan	10
Noorderpad	11	Saturnus	10
Noordersingel	8	Schattershof	11
Noorderstraat	1	Schaepmanstraat	10
Notarisappel	11	Scheepstimmerman	10
Nutsstraat	8	Scheepstuiger	10
		Scheepswerveweg	17
O		Schimmelpennincklaan	8
Oberon	10	Schoener	13
Oosterparkstraat	8	Schorpioen	10
Oudeweg 36 t/m 120 even 51a t/m 123 oneven	7	Schubertlaan	11
Oudeweg overig	23	Sedeling	11
		Siepweg	20
P		Simon Carmiggeltlaan	11
P.C. Hooftlaan	10	Singel	8
P.S. Gerbrandyhof	15	Sirius	10
Pallas	10	Slochterstraat 1 t/m 57 en 2 t/m 66	20
Parallelweg	8	Slochterstraat 65 t/m en 76 t/m 184	9
Parklaan	8	Slochterstraat 186 t/m 210 even	1
Parkstraat	9	Sluiskade	1
Pastorielaan	23	Sluisweg	4
Paulus Potterstraat	9	Sniplaan	6
Pekjongen	10	Sorgvliet	11
Peppeling	11	Spantenzetter	10
Piersonpad	10	Spica	10
Pieter de Hooghstraat	9	Spitsbergen	20
Pieter Langendijkstraat	10	Spoetnik	10
Pieter Venemakade	4	Spoordijk	11
Pionier	10	Spoorstraat Noord	10
Plantsoenstraat	9	Spoorstraat Zuid	10
Pleiaden	10	Sportterreinstraat	5
Pluvierstraat	6	Stadhouderslaan	11
Ponser	10	Staringstraat	10

Stationsweg	8	Verlengde Herenstraat	20
Steenbok	10	Verlengde Winkelhoek	20
Sterappel	11	Vesta	10
Sternlaan	6	Vijverstraat	8
Stevenmaker	10	Violenstraat 34	1
Strandweg	19	Violenstraat overig	9
Strausslaan	11	Vondelstraat	10
Stroolaan	8	Vonderpad	23
		Vossenburg	21
		Vredenburgweg	17
T			
Tak van Poortvlietstraat	10		
Talingstraat	6	W	
Talmastraat	10	W.A. Scholtenweg 1 t/m 11	6
Tasmanstraat	9	W.A. Scholtenweg	17
Techniekweg	17	Waallaan	13
Tegenhouder	10	Waesingeweg	19 /22
Telstar	11	Wagnerlaan	11
ter Laanstraat	10	Waterhuizen	23
Tesselschadestraat	10	Waterman	10
Thialflaan	8	Weegschaal	10
Thorbeckelaan	10	Weerestein	11
Tilburg	11	Wega	10
Tiros	11	Werfkade	1
Tjalk	13	Westerlaan	8
Tollensstraat	10	Wildervanck	11
Touwslager	10	Wildervanksterweg	21
Transportweg	17	Wilhelminastraat	5
Tripscompagnie	21	Willem Bergstraat	9
Triton	10	Willem de Zwijgerlaan	11
Troelstralaan	10	Winkelhoek	9
Tuinpad	11	Winschoterweg	23
Tulpenstraat	9	Woldweg	3
Tussenpad	11	Woortmansdijk	23
		Wulpstraat	6
U			
Uranus	10		
V		Z	
Vaartwijk	11	Zoete Kroon	11
Valkappel	11	Zonneweg	10
Van der Duyn v Maasdamweg 250	15	Zuiderkroon	10
Van der Duyn v Maasdamweg overig	10	Zuiderlaan	8
Van der Leeuwstraat	10	Zuidlaarderweg	21
Van Effenstraat	10	Zwanenstraat	6
Van Heemskerckstraat	9	Zwedenweg	17
Van Hogendorpstraat	10		
Van Houtenlaan	10		
Van Karnebeekstraat	10		
Van Limburg Stirumlaan 2 t/m 26 even	11		
Van Limburg Stirumlaan overig	10		
Van Linschotenstraat	9		
Van Neckstraat	17		
Van Noortstraat	9		
Van Oldenbarneveltlaan	8		
Van Ruusbroeclaan	10		
Van Slingelandtstraat	8		
Van Spilbergenkade	17		
Van Tienhovenpad	10		
Vechtlaan	13		
Veenweg	20		
Venus	10		
Verdilaan	11		

Bijlage 5

Monumenten

Adres	Type monument	Gebied
Achterdiep NZ 7	Boerderij	2
Achterdiep NZ 9	Woonhuis	2
Achterdiep NZ 12	Boerderij	2
bij Achterdiep 77	Hefbrug	2
Borgercompagniestraat 64	Bedrijfspan	5
Dorpsstraat 26	Boerderij	4
Dorpsstraat 28	Boerderij	4
Dorpsstraat 138 *	Oldambster boerderij en bijschuur	4
Dorpsstraat 176	Boerderij	4
Dorpsstraat 178	Boerderij	4
Dorpsstraat 184	Woning	4
Dorpsstraat 222	Boerderij	4
Dorpsstraat 224	Boerderij	4
Dorpsstraat 238	Boerderij	4
Dorpsstraat 240	Woning	4
De Vosholen 60 *	Borg Welgelegen incl. tuin e.d	21
Foxham 45-47	Kerk, begraafplaats en pastorie	17
Hoofdstraat 2 *	Hervormde kerk	1
Hoofdstraat 4 *	Pastorie bij Hervormde kerk	1
Hoofdstraat 8-10	Woonhuis, praktijk en voormalig koetshuis	1
Hoofdstraat 31	vm gemeentehuis	1
Hoofdstraat 82-84	Woonhuis	1
Hoofdstraat 87	Bedrijfspan	1
Hoofdstraat 91 *	Herenhuis met koetshuis en paardenstal	1
Hoofdstraat 95 *	Herenhuis	1
Hoofdstraat 115 *	Rentenierswoning met koetshuis en prieel	1
Hoofdstraat 159-161 *	Woonhuis	1
Hoofdstraat 165	Woonhuis	1
Hoofdstraat 246,248,250	Woonhuizen en winkel	1
Hoofdstraat 265 *	Villa Zonneschijn met achterhuis	1
Kees de Haanstraat 73	Café	5
Kerkstraat 267	v.m burger armenhuis	11
Kleinemeesterstraat 143	Woonhuis	5
Knijpslaan 1 *	Begraafplaats,dienstwoning en twee familiegraven	16
Knijpslaan 3 *	Begraafplaats de Stille Hof en poortgebouw	16
Nieuwe Compagnie 1 *	Oldambster boerderij met bijschuur, koetshuis en erfinrichting	21
Nieuwe Compagnie 32	Boerderij	21
Noordersingel 9 en 9a *	Villa Tinhil met aangebouwd achterhuis	8
Noordersingel 22 *	Woonhuis met aangeb. garage	8
Noorderstraat 7/9	Winkel/Woonhuis	1
Noorderstraat 19 *	Herenhuis	1
Noorderstraat 27	Ontmoetingskerk	1
Noorderstraat 33-35	Woonhuis	1
Noorderstraat 37	Woonhuis	1
Noorderstraat 49	Woonhuis De Beukenhof	1
Noorderstraat 51	Dienstwoning Croonhoven	1
Noorderstraat 53 *	Orgel Doopsgezinde kerk	1
Noorderstraat 103	Hotel Struvé	1
Noorderstraat 136 *	Boerderij / apotheek	1
Noorderstraat 151 *	vm. Aletta Jacobslyceum	1
Noorderstraat 152 *	R. Katholieke kerk St.Willibrordus	1
Noorderstraat 157	Woonhuis	1
Noorderstraat 158	Woonhuis	1
Noorderstraat 165	Woonhuis	1
Noorderstraat 167	Kerkhof	1
Noorderstraat 168	Woonhuis	1
Noorderstraat 169 *	Hervormde kerk met toegangspad	1

Noorderstraat 171	Voormalige Kusterswoning	1
Noorderstraat 173	Woonhuis	1
Noorderstraat 200	Winkel/Woonhuis	1
Noorderstraat 206	Woonhuis	1
Noorderstraat 217	Woonhuis	1
Noorderstraat 224	Woonhuis	1
Noorderstraat 226	Woonhuis	1
Noorderstraat 228	Woonhuis	1
Noorderstraat 236	Woonhuis "De Oude Werf"	1
Noorderstraat 302	Voormalig Postkantoor	1
Noorderstraat 308 *	Scheepswerf met helling, werkplaats, schuur en dienstwoning	1
Noorderstraat 330	Boerderij	1
Noorderstraat 342	Woonhuis	1
Noorderstraat 344	Woonhuis	1
Noorderstraat 394 *	deel fabrieksgebouw	1
Noorderstraat 398-400	Woonhuis/Leger des Heils	1
Oudeweg 41 *	Borg Vaartwijk	23
Oudeweg 75 *	Hervormde kerk	7
Rijksweg West 65 *	Veenboerderij Langwijk	23
bij Sluisweg 5	Voetgangersdraaibruggen	4
Sluisweg 46 *	Schutsluis en sluiswachterswoning	4
bij Sluisweg 50	Verkeersbrug	4
Sluisweg 60	Boerderij	4
P. Venemakade 19	Boerderij	4
P. Venemakade 43	Woonhuis	4
P. Venemakade 61	Boerderij	4
bij P. Venemakade 85	Houten ophaalbrug De Klap	4
P. Venemakade 93 en 95 *	Hervormde kerk en pastorie	4
P. Venemakade 103	Boerderij	4
P. Venemakade 151	Woonhuis en werkplaats	4
P. Venemakade 153	Boerderij	4
P. Venemakade 155	Woning	4
P. Venemakade 167	Boerderij en kapschuur	4
M. Veningastraat 16-16a	Bedrijfspan en werkplaats	1
M. Veningastraat 29	Kantoor	1
M. Veningastraat 69	Villa	1
M. Veningastraat 99	Woonhuis	1
M. Veningastraat 101	Woonhuis	1
M. Veningastraat 103-105	Woonhuis	1
M. Veningastraat 107	Woonhuis	1
M. Veningastraat 111-113	Gezondheidscentrum	1
M. Veningastraat 115 *	Herenhuis	1
M. Veningastraat tussen 115 en 117 *	Toren	1
M. Veningastraat 117-119		1
M. Veningastraat 121	Praktijk/Woning	1
Violenstraat 34 *	Villa	1
Vijverstraat 14 *	Villa De Vijverhof met bergplaats en garage	8
Vijverstraat t.o 14 *	Oosterpark	8
Waterhuizen 4	Voormalige blokwachterswoning	23
Werkkade 14, 16 en 16a *	Kantoor met twee bovenwoningen en werkplaats	1
Woldweg 46 *	Stationsgebouw Kropswolde	3
Woldweg 48	Voormalig stationskoffiehuis	3
Woldweg 70 *	Molen de Hoop	3
Woldweg 115 *	Hervormde kerk	3
Woldweg 157	Boerderij met schuur	3
De Vosholen 2b	Voormalig tuinbouwbedrijf	21
Achter Kalkwijk 87	Voormalig tuinbouwbedrijf	11
Slochterstraat 11-13	Voormalig tuinbouwbedrijf	20

De met * gemarkeerde adressen zijn rijksmonumenten (36).

De niet gemarkeerde adressen zijn gemeentelijke monumenten (79)

Zoals in hoofdstuk 2 van deze nota is aangegeven ondergaat ook de organisatie van het welstandstoezicht verandering als gevolg van de gewijzigde Woningwet 2003. Dit aspect dient wettelijk te worden vastgelegd in de gemeentelijk Bouwverordening. Dit is in de gemeente Hoogezand-Sappemeer reeds in december 2002 gebeurd. Hieronder volgt een samenvatting.

Taakomschrijving

De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan Libau, de organisatie voor welstands- en monumentenzorg in de provincie Groningen. Naast de in de wet genoemde taken (adviseren over reguliere en zo nodig licht-vergunningplichtige bouw aanvragen) heeft de welstandscommissie in Hoogezand-Sappemeer tevens de volgende taken:

- * adviseren over excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- * het onder regie van de gemeente voeren van (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen;
- * het beoordelen van aanvragen voor een reclame-vergunning;
- * het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidstukken;
- * stimuleren en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid;
- * het voeren van overleg met het gemeentebestuur en/of betrokken ambtelijke afdelingen;
- * het bevorderen van de openbaarheid en het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit.

Samenstelling

De welstandscommissie kent tenminste de volgende leden: een voorzitter, een secretaris tevens rayonarchitect van Libau, twee architecten en een stedenbouwkundige en hun plaatsvervangers. Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de welstandscommissie worden toegevoegd. De gemeenteraad kan op voorstel van burgemeester en wethouders ook een burgerlid in de welstandscommissie benoemen.

De welstandscommissie fungeert in voorkomende gevallen tevens als integrale welstand- en monumentencommissie op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

De leden van de welstandscommissie worden benoemd voor een periode van ten hoogste 3 jaar met een mogelijke verlenging van eenzelfde termijn.

Mandaat

De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden (c.q. de rayonarchitect). Het gaat daarbij om:

- * bouwplannen waarvan de mening van de commissie bekend verondersteld mag worden;
- * lichtvergunningplichtige, andere bescheiden bouw-

werken en herhalingsplannen;

Twee gemandateerde rayonarchitecten vormen samen de zogeten 'kleine commissie'. De kleine commissie heeft als taak om:

- * adviesaanvragen te selecteren die aan de 'grote' welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- * adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de welstandscommissie verondersteld kan worden op grond van eerdere ervaringen;
- * adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- * vervolgplannen te beoordelen die eerder door de welstandscommissie zijn behandeld;
- * (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- * met in acht name van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen.

Negatieve adviezen steunen altijd op het oordeel van tenminste twee gemandateerde leden. De behandeling van bouwplannen onder mandaat is - net als de behandeling van plannen in de grote welstandscommissie - openbaar.

Vorm van het welstandsadvies

De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria. Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Een negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivering. Wanneer een positief advies aanvankelijk niet expliciet gemotiveerd is kan daarin, bijvoorbeeld op verzoek van burgemeester en wethouders in een later stadium worden voorzien.

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

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

Het welstandsadvies kent de volgende opzet (waarbij niet alle elementen aan de orde hoeven te komen):

- * in voorkomende gevallen: kort overzicht van eerdere fasen en adviezen in de procedure;
- * in voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners;
- * korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit in dat verband;
- * verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria
- * het feitelijke advies waarin achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering en kleuren en materia-

- len aan de orde kunnen komen;
- * in voorkomende gevallen: vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk te goede kunnen komen.

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 ondervangen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassingen nog wil beoordelen of dat deze door de afdeling Bouwen en Wonen 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 heeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan alle redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

Binnen de wettelijke beslistermijn kan de welstandscommissie het advies aanhouden indien meer informatie of toelichting noodzakelijk is om tot een adequate beoordeling te komen. Een en ander gebeurt in overleg met de afdeling Bouwen en Wonen in verband met de beschikbare afhandelingstermijnen.

Procedure

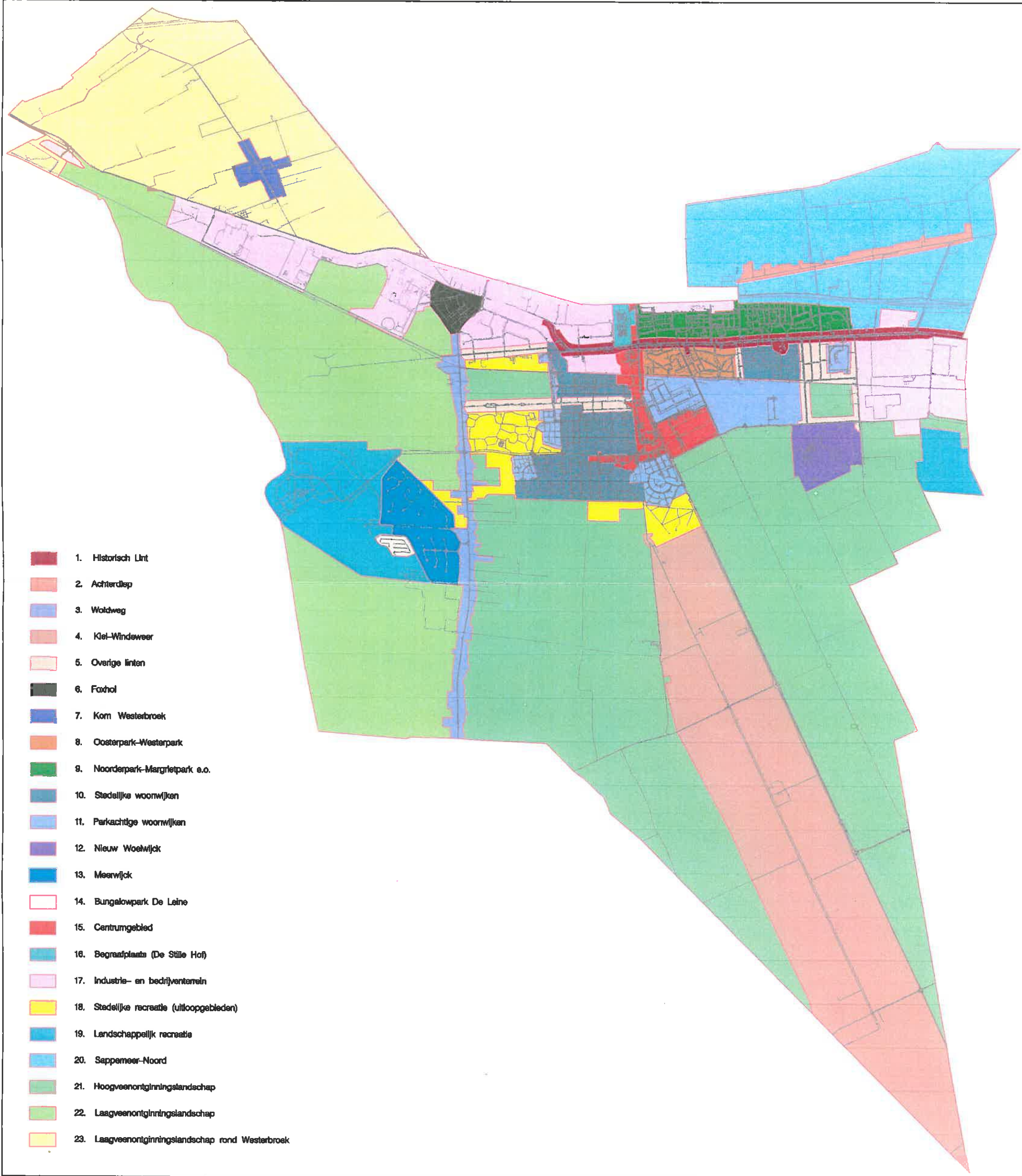
De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente ten minste eens per veertien dagen. Hij neemt met een vertegenwoordiger van de gemeente de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de plannen waarvoor hij gemandateerd is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot adviesaanvragen eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Het rayonoverleg fungeert tevens als spreekuur.

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

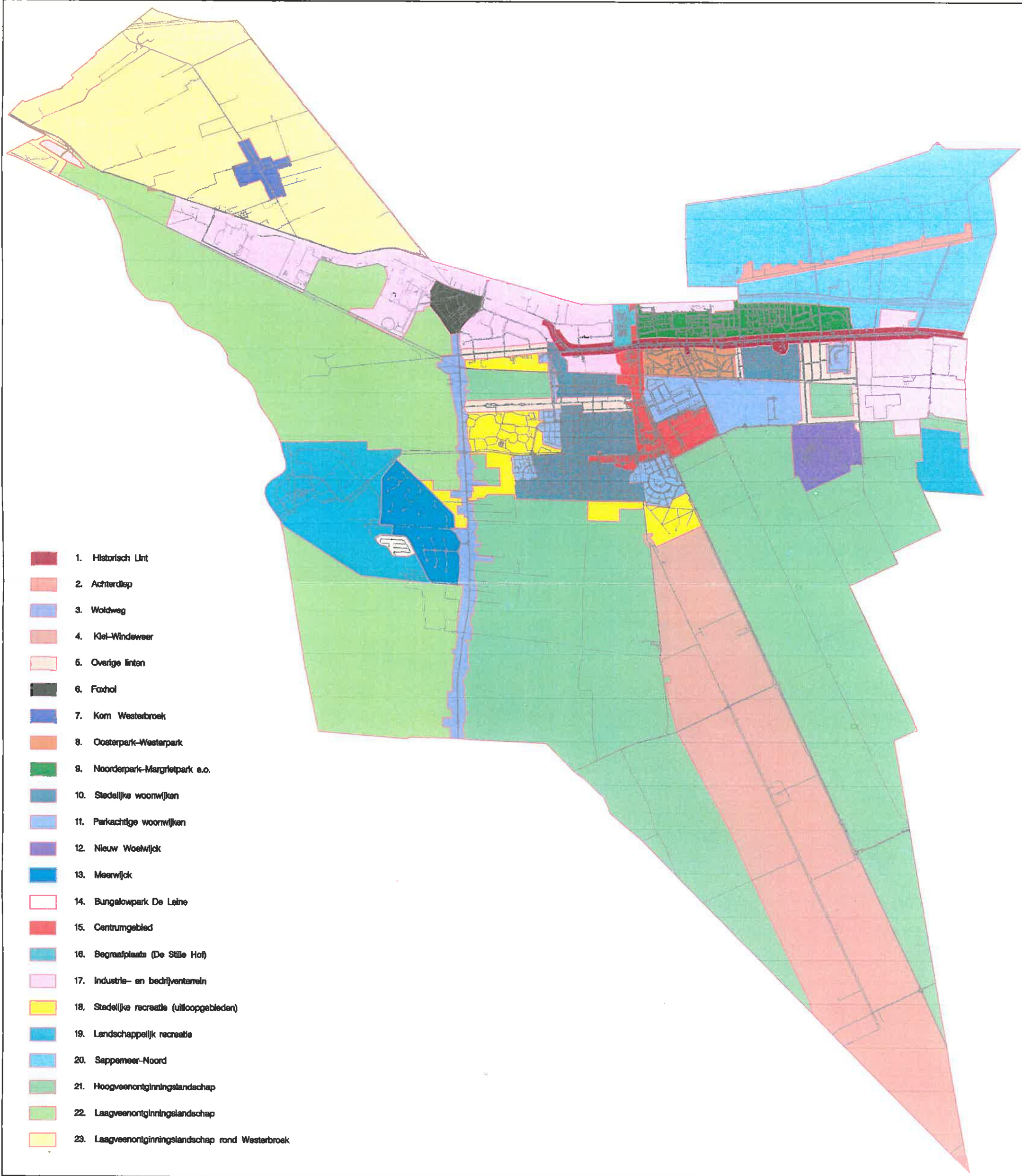
Libau hanteert in principe een veertiendaagse cyclus waarbij in de eerste week alle gemeenten worden bezocht en in de tweede week de plannen worden afgehandeld. Indien de gemeente na het bezoek van de rayonarchitect ten gemeentehuize en op haar website de in de respectievelijke commissies te behandelen plannen bekend maakt, kan de planafhandeling in de eerste cyclus van veertien dagen plaatsvinden.

Indien een en ander in de geëigende media wordt angekondigd vindt afhandeling aan het eind van de tweede veertiendaagse cyclus plaats.

Deelgebieden gebiedsgericht weistandsbeleid



Deelgebieden gebiedsgericht weistandsbeleid



Welstandsnota



'De Welstandscommissie is van oordeel
dat het bouwplan voldoet aan redelijke
eisen van welstand'

Muntendam, juni 2004



Gemeente

Menterwolde

No.: 7/9.

De raad van de gemeente Menterwolde;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 juni 2004;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

de welstandsnota vast te stellen.

Muntendam, 1 juli 2004.

De raad voornoemd,

De p.v. voorzitter,

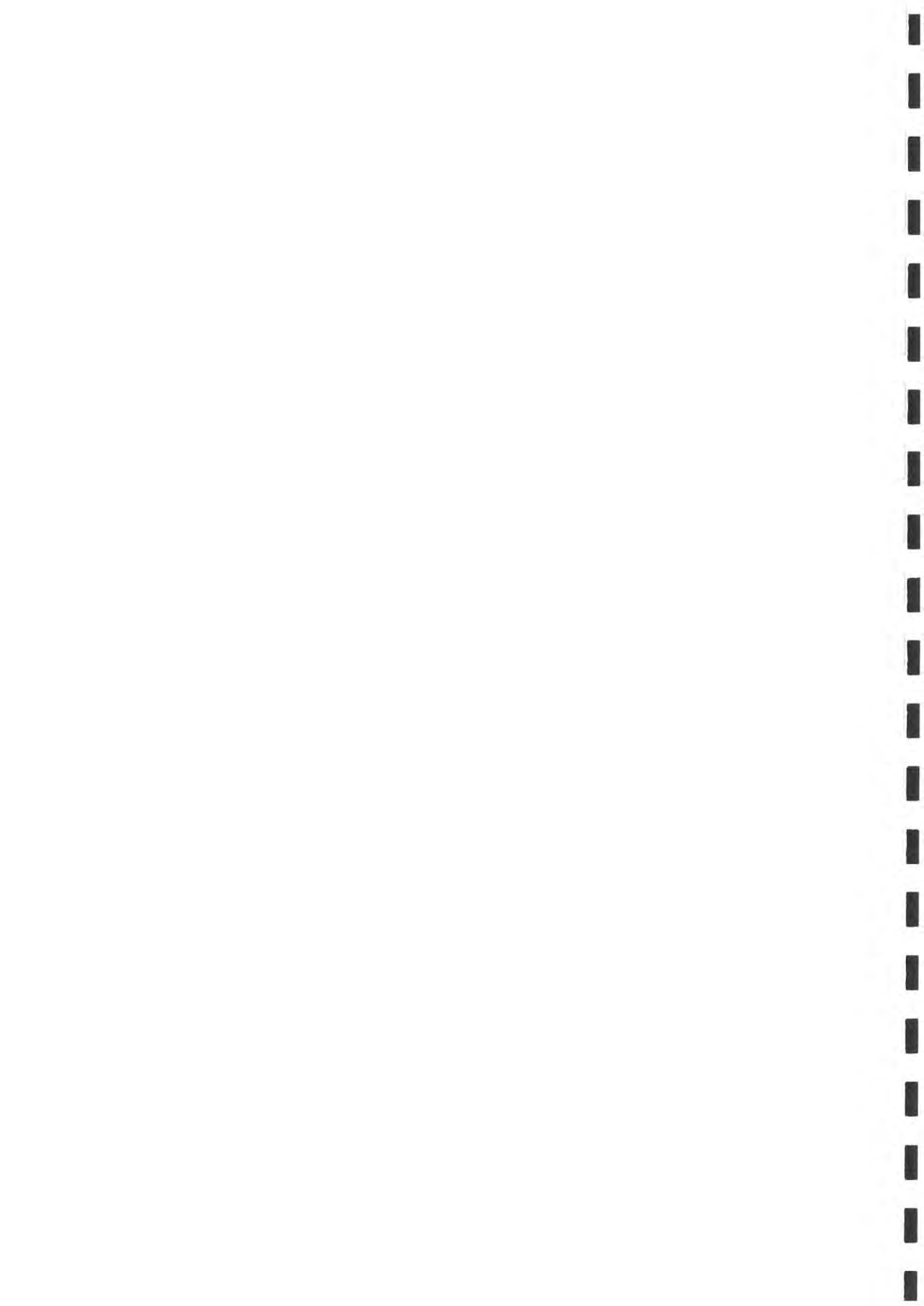
De griffier,

(S. de Vries)

(J. Leegstra)

Bekendmaking: 7 juni 2004

Inwerkingtreding: 8 juli 2004



Welstandsnota Menterwolde

Inhoudsopgave

bladzijde

Leeswijzer

3

1. INLEIDING

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Doel, uitgangspunten en status van de welstandsnota
- 1.3 Het gebruik van de welstandsnota
- 1.4 Totstandkoming welstandsnota.
- 1.5 Resultaten inspraakronde

4
4
5
5
5

2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN MENTERWOLDE

- 2.1 Inbedding in gemeentelijk ruimtelijk beleid
- 2.2 Ruimtelijk beleid in hoofdlijnen
- 2.3 Welstandszorg en bestemmingsplannen
- 2.4 Welstandszorg en monumentenzorg
- 2.5 Aansluiting tussen welstandsnota en andere beleidsdocumenten

10
10
11
12
12

3. ORGANISATIE WELSTAND IN MENTERWOLDE

- 3.1 Inleiding en wettelijke basis voor welstandstoezicht
- 3.2 Vaststelling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota
- 3.3 De welstandsc commissie (taakomschrijving, samenstelling, werkwijze, mandaat, openbaarheid en mandaat)
- 3.4 Het welstandsadvies (vorm, inhoud en strekking)
- 3.5 Uitvoering door b en w
Afwijking van het advies en de criteria (o.a. toepassing hardheidsclausule)
- 3.6 Bezwaren
- ~~3.7 Excessenregeling~~
- 3.8 Handhaving welstandstoezicht

13
14
15
17
18
20
~~20~~
20

4. WELSTANDSCRITERIA

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Algemene criteria
- 4.3 Gebiedsgerichte criteria
- 4.4 Objectgerichte criteria
- 4.5 Loketcriteria
- 4.6 Welstandscriteria bij (grotere) ontwikkelings- c.q. herstructureringsgebieden
- 4.7 Welstandscriteria bij monumenten

21
22
24
26
26
26
26

Bijlagen:

- 1. Gebiedsgerichte beschrijvingen met welstandscriteria
- 2. Objectgerichte criteria voor specifieke objecten (MSP panden) met matrix
- 3. Loketcriteria (sneltoetsen)
- 4. Begrippenkader
- 5. Gebiedsgerichte matrix
- 6. Register van straatnamen
- 7. Adreslijst van rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MSP lijst)
- 8. Inspraakreacties en opmerkingen Libau Welstandszorg

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 van deze welstandsnota gaat na een inleidend verhaal over het doel en de uitgangspunten van de welstandsnota, alsmede het gebruik en de totstandkoming van de nota. Daarin komt ook de status van de welstandsnota aan de orde. Ook de ingediende inspraakreacties worden hier besproken.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente beschreven. Beschreven wordt o.a. dat naast de welstandsbepalingen ook de visie in bestemmingsplannen, het Woonplan alsmede de "Verkenningen Menterwolde 2015" en andere beleidsterreinen (waaronder de monumentenzorg) van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. Hoofdtregel is dat het welstandsbeleid moet worden ingebed in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

In hoofdstuk 3 wordt de organisatie van de welstand in deze gemeente uit de doeken gedaan. Daarin komt de taakomschrijving en samenstelling van de welstandscommissie aan de orde. Ook de rol die de gemeentelijke bestuursorganen vervullen bij de toepassing van de welstandsbepalingen wordt besproken. Beschreven wordt verder de jaarlijkse verantwoording van de welstandscommissie naar de gemeente en het verslag van burgemeester en wethouders naar de gemeenteraad. Ook worden uitzonderingsposities besproken alsmede de situaties waarbij kan worden afgeweken van het welstandsadvies (o.a. de toepassing van de hardheidsclausule). Daarnaast wordt de inhoud en strekking van het welstandadvies beschreven. Tenslotte is er aandacht voor de zogenaamde excessenregeling en de handhaving van het welstandstoezicht.

Hoofdstuk 4, het belangrijkste deel van deze welstandsnota, beschrijft uiteindelijk de criteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij het welstandsoordeel. Allereerst worden de algemene welstandscriteria beschreven die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Daarna worden de gebiedsgerichte welstandscriteria gegeven. Deze worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving. In een volgende paragraaf worden de criteria gegeven voor de specifieke objecten. In Menterwolde zijn dit de panden die in het kader van het Monumenten Selectie Project zijn aangewezen. Daarna volgen de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen: aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen, dakramen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen en reclames. De welstandscriteria voor deze kleine bouwplannen zijn vrijwel objectief zodat een snelle toets mogelijk is. In de laatste paragraaf wordt tot slot de procedure gegeven voor het opstellen van welstandscriteria voor grotere (her-)ontwikkelingsprojecten.

De nota wordt afgesloten met bijlagen, zoals een begrippenkader, een gebiedsgerichte matrix, de gebiedsgerichte beschrijvingen met de bijbehorende criteria, de criteria voor specifieke objecten (de MSP panden), de loketcriteria (sneltoets), een register van straatnamen alsmede een adressenlijst van rijksmonumenten en beeldbepalende panden volgens de MSP lijst. Tenslotte zijn de ingediende inspraakreacties en opmerkingen van Libau Welstandszorg aan de bijlagen toegevoegd..

I. INLEIDING

1.1 Inleiding

In deze nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Menterwolde uiteengezet. Het begrip welstand duidt op het "welstaan" van bouwwerken in hun omgeving. Iedereen heeft wel een opvatting over zijn eigen woon- of werkomgeving en de invloed van nieuwe of veranderende bebouwing in die situatie. Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met het welstandstoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. De welstandszorg moet hieraan in alle openheid een bijdrage leveren.

Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Daarbij wordt het bouwwerk niet alleen op zich, maar ook in relatie met zijn omgeving beoordeeld. Iedere bouwaanvraag moet door de welstandscommissie getoetst worden op 'redelijke eisen van welstand'. De betekenis van dit begrip was tot nu toe niet éénduidig: de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouwaanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek op het welstandstoezicht hadden betrekking op de vermeende "willekeur" bij de beoordeling van bouwplannen en het feit dat welstandscommissies in veel gevallen niet openbaar vergaderen. Dit heeft er toe geleid dat burgers onvoldoende weten waar zij aan toe zijn.

Naar aanleiding van deze constatering werd gepleit voor meer maatschappelijk draagvlak en meer politieke betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht en meer rechtszekerheid in het welstandsproces. Deze punten vormen de belangrijkste doelstellingen van de wijziging op de Woningwet die op 1 januari 2003 in werking is getreden. De wijziging van de Woningwet heeft onder meer tot gevolg dat welstandseisen voortaan alleen mogen worden gesteld op basis van een document, dat juridisch, procedureel en inhoudelijk voldoet aan de eisen die daaraan volgens de gewijzigde wet worden gesteld.

Artikel 12 van de Woningwet is dan ook uitgebreid met een nieuw artikel 12A, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Als overgangsregeling is bepaald dat gemeenten tot 1 juli 2004 de tijd krijgen om aan de nieuwe wettelijke eisen te voldoen. Deze wetswijziging is voor de gemeente Menterwolde aanleiding geweest om een welstandsnota op te stellen die aan de nieuwe eisen voldoet. De welstandscriteria staan nu opgesomd in deze welstandsnota en niet meer in de bouwverordening. Met deze welstandsnota voldoet de gemeente Menterwolde aan artikel 12A van de Woningwet.

1.2 Doel, uitgangspunten en status van de welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te leveren aan het behouden en, daar waar nodig, het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Menterwolde. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota worden de "redelijke eisen van welstand" in concrete criteria vertaald. Het welstandsbeleid moet uit te leggen zijn en de uitvoering er van moet openbaar en controleerbaar zijn. Kort gezegd dient de welstandsnota inhoudelijke (gebied) kennis te koppelen aan juridisch houdbare en inzichtelijke welstandscriteria. De criteria in deze welstandsnota vormen een vangnet en dienen er toe bouwplannen die het aanzien niet waard zijn uit de gemeente Menterwolde te weren. Goede opdrachtgevers gebruiken ze echter als opstapje naar betere plannen en om een discussie te voeren over de schoonheid van het gebouw in zijn context. Belangrijk is dat de nota met name voor burgers leesbaar en begrijpelijk is.

Omdat de welstandsnota een weigeringsgrond vormt voor het verlenen van een bouwvergunning is het tevens van groot belang dat maatschappelijk draagvlak voor het welstandsbeleid wordt verkregen. De welstandsnota dient tot slot deel uit te maken van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente Menterwolde. Afstemming is daarom gewenst op de bestemmingsplannen en overige plannen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aan de orde is.

De welstandsnota heeft de status van beleidsregels zoals bedoeld in de Algemene Wet Bestuursrecht. Van beleidsregels kan alleen in bijzondere situaties worden afgeweken.

1.3 Het gebruik van de welstandsnota.

In de praktijk zal de welstandsnota als een praktisch naslagwerk worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Voor een dakkapel bijvoorbeeld – mits deze niet vergunningvrij is – volstaat het voor de planindieners om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria. Hij kan bij bouw- en woningtoezicht navragen of er in zijn straat een 'standaarddakkapel' als trendsetter is aangewezen en nagaan of er voor het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling kan dan vaak snel worden afgehandeld.

Voor alle bouwplannen die niet vergunningvrij zijn en niet vallen onder de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn minder 'objectief' en concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

1.4 Totstandkoming van de welstandsnota.

De welstandsnota is onder meer in overleg Libau Welstandszorg Groningen tot stand gekomen. Het Menterwolmer grondgebied is daarbij o.a. in delen opgesplitst. Voor elk van die delen zijn de uitgangspunten en het te voeren welstandsbeleid de bijbehorende criteria opgesteld.

De conceptnota is aan inspraak onderworpen. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft namelijk voor dat dergelijke beleidsregels aan inspraak worden onderworpen. Daartoe is de conceptnota met ingang van donderdag, 29 april 2004 gedurende een termijn van 4 weken voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegd. Gedurende die termijn bestaat de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Ook Libau Welstandszorg, zijnde de gemeentelijke welstandscommissie, wordt in de gelegenheid gesteld zijn opmerkingen over het concept naar voren te brengen.

De conceptnota is verder op donderdag, 22 april 2004 in commissieverband besproken. Namens Libau Welstandszorg is door de rayonarchitect, de heer Hendriks, een algemene toelichting op de welstandsnota gegeven.

Na deze uitgebreide procedures zal de welstandsnota ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.5 Resultaten inspraakronde.

Gedurende de inspraaktermijn zijn er een tweetal inspraakreacties ontvangen, te weten van de Historische Kring Menterwolde en van de Stichting Behoud Karakteristieke Dorpsgezichten Menterwolde. Beide inspraakreacties zijn als bijlage 8 aan deze welstandsnota toegevoegd.

A. Inspraakreactie van de Stichting Behoud Karakteristieke Dorpsgezichten Menterwolde (SBKDM)

De SBKDM geeft in hun inspraakreactie aan dat het voor hen niet mogelijk is binnen de reguliere termijn een gefundeerde en gedetailleerde reactie op de welstandsnota te geven. Men wil echter wel een voorstel doen. Deze stichting vindt het van belang dat de gemeente een eigen gemeentelijk monumentenbeleid gaat voeren en uiteindelijk overgaat tot het aanwijzen van beschermde dorpsgezichten.

De aanwijzing van de 29 afgevalen MSP projecten waarvoor aanvullende welstandscriteria zijn opgenomen vinden ze dan ook een stap in de goede richting. Ook is men verheugd over de waarde die in de welstandsnota wordt gehecht aan het verkrijgen van "maatschappelijk draagvlak voor het welstandsbeleid".

De stichting biedt aan om als intermediair op te treden bij het verder uitwerken van een gemeentelijk monumentenbeleid.

In dit verband verzoekt men om bij het vaststellen van de Welstandsnota ten aanzien van het snijvlak van welstandsnota, monumentenbeleid en bestemmingsplan (en eventueel de dorpsontwikkelingsplannen) de nodige ruimte open te laten om de komende jaren een gemeentelijk monumentenbeleid te ontwikkelen. Men verzoekt u daarom de ontwikkeling van een gemeentelijk monumentenbeleid te betrekken bij de jaarlijkse evaluatie van de welstandsnota

De inspraakreactie van deze stichting geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Allereerst wordt genoemd dat de keuze om een gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen van een andere orde is dan de vaststelling van een welstandsnota. Zoals bekend is de vaststelling van de welstandsnota een uitvloeisel van de gewijzigde woningwet, waarin het tot dusverre gehanteerde criterium "redelijke eisen van welstand" uiterlijk per 1 juli a.s. dient te worden gewijzigd in objectieve criteria. Deze criteria zijn in samenspraak met Libau opgenomen in de welstandsnota.

Het opstellen van een eigen gemeentelijk monumentenbeleid die uiteindelijk zal moeten leiden tot de aanwijzing van beschermde dorpsgezichten staat los van de vaststelling van een welstandsnota.

Bovendien, indien er toch wordt gekozen om een gemeentelijk monumentenbeleid op te stellen c.q. over te gaan tot aanwijzing van gemeentelijke monumenten, dan zullen hiervoor ook middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Tot nu toe is hiertoe op politiek niveau niet voor gekozen.

Wel is besloten om bij de opstelling van de dorpsontwikkelingsplannen ook een lijst met beeldbepalende panden en bomen op te stellen (hierover later meer).

Zolang er nog geen draagvlak is om een gemeentelijk monumentenbeleid op te starten heeft het aanbod van de stichting om als intermediair op te treden niet te worden afgewogen. Dit geldt eveneens voor het verzoek om de ontwikkeling van een dergelijk beleid bij de jaarlijkse evaluatie van de welstandsnota te betrekken. Het bovenstaande betekent dat de inspraakreactie van de stichting geen aanleiding geeft om de welstandsnota te wijzigen.

B. Inspraakreactie van de Historische Kring Menterwolde

Deze kring zegt eerst blij te zijn dat de gemeente een welstandsnota krijgt. Doordat bouwplannen nu aan objectieve criteria getoetst worden kan er geen sprake meer zijn van willekeur.

De gevolgde procedure verdient in hun ogen geen schoonheidsprijs. Men had graag gezien dat er in het voortraject gesproken was met maatschappelijke organisaties. Men betwijfelt of er nog ruimte is om eventuele suggesties te verwerken.

De kring vindt verder dat de gemeente een kans heeft laten liggen om een aantal kwetsbare dorpsgezichten beter te beschermen. Weliswaar is voor de MSP panden een verscherpt welstandstoezicht opgenomen, doch de criteria zijn onduidelijk. Bovendien heeft deze werkwijze er toe geleid dat andere panden, die dateren voor 1850, niet voor verscherpt toezicht in aanmerking komen. De MSP lijst beperkt zich te vaak tot boerderijen en monumentale woonhuizen. Men noemt hierbij een aantal voorbeelden. Het gaat hier om beeldbepalende panden die de meeste inwoners niet graag verknoeid willen zien.

De kring had dan ook graag gezien dat de gemeente niet alleen een aantal individuele panden maar een aantal dorpsgezichten in zijn geheel aan verscherpt welstandstoezicht had onderworpen. Dat had als voordeel gehad, dat de dure plicht een monumentaal pand verantwoord te verbouwen niet alleen op de individuele eigenaren rust. Ook hadden in zo'n optie bomen en andere landschapselementen kunnen worden opgenomen.

De kring vraagt zich verder af hoe kan worden voorkomen dat bouwplannen aan de rand van een gebied met een vrij ruim regime in botsing komen met de strengere welstandseisen in een naburig gebied. Concreet verwijst men naar het voorbeeld dat bebouwing in de buurt van de carpoolplaats strijdigheid oplevert met het aanzien van het gebied rond de kerk. Tenslotte dringt men er op aan om de lijst zorgvuldig te doorlopen om eventuele fouten te vermijden.

De inspraakreactie van deze stichting geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

De kritiek op het punt van de gevolgde procedure wordt niet gedeeld. De welstandscriteria zijn in samenspraak met Libau Welstandszorg tot stand gekomen. Vervolgens is als onderdeel van de procedure de conceptnota voor een ieder in het kader van de inspraak ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van 4 weken heeft niemand de moeite genomen om de conceptnota op het gemeentehuis in te zien.

Het argument als zou de inspraakreactie als "boter na de vis komen" wordt niet gedeeld. In het raadsvoorstel is namelijk uitdrukkelijk de melding gemaakt dat de termijn nog niet was afgelopen. Mocht er alsnog een inspraakreactie worden ontvangen dan zou de raad hierover nader worden ingelicht.

Bovendien is er nog wel degelijk ruimte voor suggesties, opmerkingen etc.

Ten aanzien van de MSP-lijst, die in de ogen van de kring, te gering is het volgende.

Algemeen kan worden gesteld dat de beleidsvelden welstandszorg en monumentenbeleid nauw met elkaar zijn verweven. Beiden hebben betrekking op de culturele waarde van de omgeving. Vanuit beide velden wordt geadviseerd over aanvragen over wijziging van monumenten.

Panden die als rijksmonument zijn aangewezen (in onze gemeente zijn dat er 45) vallen al onder verscherpt welstandstoezicht. Voor de afgefallen panden, die destijds zijn geselecteerd in het kader van het Monumenten Selectie Project, zijn aanvullende criteria in de welstandsnota opgenomen. Deze panden vertegenwoordigen toch een bijzondere waarde, ondanks het feit dat ze niet als rijksmonument zijn aangewezen. De MSP lijst vloeit voort uit de MIP (Monumenten Inventarisatie Project), die voor deze gemeente resulteerde in een lijst van ca. 250 projecten. Aanvankelijk is met de gedachte geleefd om de 250 objecten van de MIP lijst onder het verscherpt welstandstoezicht te laten vallen, doch hiervan is afgezien. De MIP lijst is toch meer een administratieve lijst gebleken van panden uit de periode 1850-1940. Het is m.a.w. een grofmazige lijst van objecten, zonder dat aan die objecten echt bijzonderheden zijn toegekend. Die kwalificaties zijn onder de MSP toegekend. In die 250 objecten komen ongetwijfeld panden voor die de kring graag onder het verscherpte toezicht had zien geplaatst. Opname van de 250 panden onder het verscherpte toezicht wordt als te vrijblijvend gezien.

Bovendien is het de bedoeling om voor alle vier kernen in deze gemeente een dorpsontwikkelingsplan op te starten. Zoals bekend is voor Muntendam al een hoofdopzet gemaakt. In deze plannen zouden ook een lijst van beeldbepalende panden (en bomen) worden opgenomen. Ongetwijfeld komen op die lijst dan ook panden voor, die de kring graag onder het verscherpte toezicht had gezien. Mocht er een dorpsontwikkelingsplan zijn afgerond, incl. een lijst van panden, dan kan op dat moment worden besloten om die panden alsnog aan de welstandsnota toe te voegen. De welstandsnota is immers een dynamisch stuk, die ook jaarlijks wordt geëvalueerd. Toekenning van beeldbepalende panden via de dorpsontwikkelingsplannen is ook een traject dat tot stand komt na inspraak met de bevolking en plaatselijke instanties. Naast beeldbepalende panden zouden ook dorpsgezichten in de welstandsnota kunnen worden opgenomen. De opname van de MSP lijst is wat dat betreft een eerste aanzet.

Overigens is het natuurlijk niet zo, dat het niet voorkomen op de lijst van de objectgerichte criteria van de MSP panden, dat voor een pand er geen welstandsregels meer gelden. Voor die panden gelden de “normale” gebiedsgerichte criteria, die in de welstandsnota voor het gebied, waarbinnen het pand ligt. Mochten die criteria onvoldoende zijn dan kan er altijd nog worden teruggevallen op de algemene criteria, zoals die paragraaf 4.2. van de welstandsnota zijn opgenomen. Het is dus niet zo, dat een verbouw van bijv. het stationskoffiehuis tot een “rommeltje” kan verworden. Bovendien zal ook een eigenaar (uitzondering daargelaten) zijn pand niet willen “vernielen”.

De kring vraagt zich verder af hoe kan worden voorkomen dat bouwplannen aan de rand van een gebied met een vrij ruim regime in botsing komen met de strengere welstandseisen in een naburig gebied (vb bebouwing bij carpoolplaats in relatie met omgeving NH kerk). Opgemerkt wordt dat niet alleen de welstandscriteria bepalen of er iets mag of kan worden gebouwd. Het is in de eerste plaats het bestemmingsplan dat hiervoor de mogelijkheden biedt. De welstandscriteria werken aanvullend. Ten aanzien van de carpoolplaats is bijvoorbeeld in het huidige bestemmingsplan opgenomen dat -om het zicht op de NH kerk in Zuidbroek te behouden- er een gedeelte langs de noordzijde van de A7 niet mag worden bebouwd.

Tenslotte bevat de inspraakreactie van de kring nog een aantal opmerkingen en aanbevelingen, die hieronder kan worden beargumenteerd.

- de steenfabriek in Muntendam is inmiddels gesloopt; dit pand kan van de MSP lijst worden verwijderd; de opmerking als zou het pand zonder vergunning zijn gesloopt is niet correct; er is wel degelijk een sloopvergunning verstrekt (bij mandaat door hoofd afdeling) en gepubliceerd !;
- het pand Winschoterdiep 7 in Zuidbroek heeft nooit op de MSP lijst gestaan; de verbazing van de kring is dan ook ongegrond; (N.B. het pand Winschoterdiep 9 staat wel op die lijst)
- het pand Korengarst 4 (boerderij Arkema) staat wel op de lijst van rijksmonumenten, die als bijlage aan de welstandsnota is gevoegd; volgens de kring stond die er niet op.

Aan het eind van de inspraakreactie zegt de kring te hopen dat er in de welstandsnota meer aandacht komt voor verantwoorde bouw- en verbouwplannen. In het nabije verleden zijn er in hun ogen beeldbepalende panden op een knullige manier verbouwd.

Hierover wordt opgemerkt, dat bij de opstelling van de criteria rekening is gehouden met het beleid ten aanzien van bouw- en verbouwplannen. Het is bekend dat de gemeente in beginsel daarin een coulante houding inneemt. In het licht van deze houding zijn ook de criteria opgesteld; de criteria bieden ruimte voor eigen initiatieven.

Ook de welstandscommissie keurt wat dat betreft zelden een (ver)bouwplan af. Ter illustratie: in 2003 is 80% van de bouwplannen met 1 advies van de welstandscommissie afgedaan. In dat advies stond dan vermeld dat het bouwplan akkoord was, dan wel met een geringe aanpassing moest worden aangepast.

Algemeen kan worden gesteld, dat de praktijk met de nieuwe welstandscriteria niet echt veel zal veranderen. Voorheen kon men met het begrip “redelijke eisen van welstand” uit de voeten. De indruk bestaat dat met de nieuwe regels ook goed te werken valt. Schokkende veranderingen zal de welstandsnota dan ook niet te weeg brengen, tenzij politiek de behoefte bestaat om scherpere welstandsregels te hanteren.

Al met al is de inspraakreactie geen aanleiding om de welstandsnota te wijzigen, behoudens het schrappen van de steenfabriek op de MSP lijst.

C. Reactie van de Welstandscommissie i.c. Libau Welstandszorg te Groningen

Als onderdeel van de procedure is de conceptnota gestuurd naar Libau Welstandszorg, die eveneens in de gelegenheid is gesteld opmerkingen naar voren te brengen.

Libau heeft niet via een officiële brief gereageerd, doch heeft volstaan met het bij monde van de rayonarchitect, Marc Hendriks, vermelden van verbeteringen/aanvullingen op de hen toegezonden concept-welstandsnota.

Het betreffen hier opmerkingen over de concrete welstandscriteria, zoals die in bijlage 3 (gebiedsgerichte beschrijvingen met welstandscriteria) zijn opgenomen. De opmerkingen moeten worden gezien in het licht van het voorkomen van onduidelijkheden ten aanzien van de uitleg. Daarnaast is het zo, dat betrokkene ondertussen enige ervaringen heeft met de criteria. Daarbij bleek dat sommige criteria te algemeen zijn omschreven, zodat ze voor velerlei uitleg vatbaar waren. Om dergelijke problemen op te lossen stelt hij voor om bepaalde criteria iets anders te omschrijven. Daarnaast zijn door hem een aantal tekstuele aanpassingen in die bijlage doorgevoerd en geconstateerde foutvermeldingen verbeterd. Het voert hier te ver om al die aanpassingen te vermelden.

Tegen het doorvoeren van de voorgestelde aanpassingen bestaan geen bezwaren. Als bijlage is een overzicht van de Libau Welstandszorg gewenste aanpassingen opgenomen.

2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN MENTERWOLDE

2.1 Inbedding in gemeentelijk ruimtelijk beleid

Welstandszorg is een belangrijk instrument voor het bewaken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving. Een goede afstemming met andere beleidsvelden en disciplines, die te maken hebben met de ruimtelijke kwaliteitszorg is daarom van groot belang. Het welstandsbeleid moet dan ook worden ingebed in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

In dit hoofdstuk komt de relatie van welstand met andere ruimtelijke plannen en overige relevante disciplines aan de orde. De belangrijkste aspecten van het ruimtelijk beleid van de gemeente Menterwolde zijn verwoord in een aantal beleidsdocumenten.

2.2. Ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

- **Rapport “Verkenningen Menterwolde 2015 (Eerste aanzet tot een lokaal omgevingsplan)”**

In 2001 is door de gemeenteraad dit rapport vastgesteld. Het doel van het rapport was om de ambities en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gemeente in kaart te brengen. In het rapport is neergelegd, dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in belangrijke mate is bepaald door de cultureel-historische gegroeide eenheid. Deze specifieke kwaliteit en het authentieke karakter van de dorpen zal gehandhaafd en versterkt moeten worden. De uitdaging is dan ook om bij veranderende behoeftes de bestaande kwaliteiten te respecteren en uit te bouwen, nieuwe kwaliteit te introduceren en dissonanten zoveel mogelijk te verwijderen. Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zal de gemeente de volgende instrumenten inzetten:

- een ruimtelijke identiteitsvisie ontwikkelen als basis voor ruimtelijk beheer en ruimtelijke ontwikkeling;
- beeldkwaliteitsplannen opstellen bij concrete ruimtelijke ingrepen;
- een zorgvuldig gemeentelijk welstandsbeleid formuleren;
- streven naar een kwaliteitsgerichte regie bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze aanzet zou resulteren in een lokaal omgevingsplan dat het ruimtelijk beleid voor langere termijn integraal vast moest leggen. Op basis van de conclusies en uitkomsten van het rapport is echter besloten om 4 dorpsontwikkelingsplannen uit te werken in plaats van een lokaal omgevingsplan.

- **Dorpsontwikkelingsplannen**

De meeste aanbevelingen uit de Verkenningen Menterwolde 2015 hebben betrekking op de dorpen en de omgeving van de dorpen. Daar zullen de belangrijkste (ruimtelijke) ontwikkelingen zich voordoen en gestuurd moeten worden. Zoals hiervoor is aangegeven worden dan ook de verkenningen uitgewerkt in integrale ontwikkelingsplannen voor de vier grotere dorpen in Menterwolde. Als eerste van de vier dorpen is Muntendam aan zet. Voor dit dorp is inmiddels een dorpsontwikkelingsplan in bewerking.

Doelstelling van het dorpsontwikkelingsplan is o.a. te komen tot een dorpsontwikkelingsplan voor het dorp bestaande uit een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de komende 15 jaar en een ontwikkelingsprogramma. Een ander doel is dat het dorpsontwikkelingsplan moet dienen als onderbouwing voor de ruimtelijke kwaliteit van eventueel te voeren planologische procedures. Uiteindelijk zal door middel van een dorpsontwikkelingsplan gekomen moeten worden tot een uitwerking van de hiervoor genoemde verkenningen, en hiermee een belangrijke bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in en rond een dorp op de korte en de lange termijn.

- **Woonplan Menterwolde 2002**

In dit door de raad in 2002 vastgesteld beleidsstuk is onder meer uiteengezet hoe het kwantitatieve en kwalitatieve beleid van de gemeente op de verschillende aspecten van het wonen eruit ziet. Hoe ziet de herstructureringsopgave eruit? Speciale aandacht is er voor de doelgroep ouderen. Antwoord wordt gegeven op de vraag hoe een goede ruimtelijke kwaliteit, ook gezien vanuit sociale beleving, veiligheid en duurzaamheid kan worden verkregen. De woonomgeving zal veel aandacht krijgen. Herstructurering in samenwerking met de woningbouwstichtingen zal een hoge prioriteit krijgen om te verzekeren dat de woning en woonomgeving goed aansluiten bij de consumentenvraag. Wat ruimtelijke kwaliteit betreft is in het woonplan gesteld dat om het open landschap zoveel mogelijk te ontzien er zeer terughoudend omgegaan wordt met uitbreiding van bestaande dorpskernen. Indien vervanging door sloop en nieuwbouw onvoldoende mogelijkheden, komt inbreiding (bebouwen van open plekken) aan de orde. Bij nieuwbouw of aanpassing van de woningvoorraad zal goed worden aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing en wordt de bebouwing op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap.

- **Beeldkwaliteitsplannen.**

De gemeente beschikt op dit moment nog niet over beeldkwaliteitsplannen. Niettemin moge het uit bovenstaande beleidsstukken duidelijk zijn, dat de komende tijd dit aspect meer in beeld zal komen. In elk geval is het de bedoeling om bij de aanpassing c.q. uitbreiding van het bedrijventerrein Gouden Driehoek te Zuidbroek wel een beeldkwaliteitsplan voor de zichtzone langs de A7 op te stellen. Ook wordt gedacht om bij grote uitbreidingsplannen, zoals bijv. het plan Tolweg in Muntendam, een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

- **Openbare ruimte, landschap.**

Ten aanzien van de overige openbare ruimte is er geen sprake van expliciet kwaliteitsbeleid. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt ook door de welstandscommissie bewaakt doordat in de welstandsbeoordeling van ingrepen ook cultuurhistorische aspecten nadrukkelijk een rol spelen.

2.3 Welstandszorg en bestemmingsplannen

In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het welstandsbeleid is geleid op de jurisprudentie, ondergeschikt aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt met andere woorden de ruimte van het welstandsadvies.

Meer gedetailleerd is de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in de circa 45 bestemmingsplannen die momenteel in de gemeente vigeren. Het merendeel van die plannen is ouder dan 10 jaar. De plannen kennen hun eigen manier van regelen waardoor voor ruimtelijk vergelijkbare gebieden verschillende regels gelden. Er vindt momenteel een actualisering van bestemmingsplannen plaats zodat de gedateerde plannen weer up-to-date zijn. Bij de actualisatie wordt gestreefd naar standaardisatie. De inhaalslag heeft betrekking op de komplannen van de vier kernen. Voor elk dorp wordt een samenhangend planologisch regime in de vorm van een (digitaal) bestemmingsplan vervaardigd, zodat verschillende uiteenlopende juridische regelingen, zoals nu het geval is, worden voorkomen.

Vermeld wordt nog dat datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet door welstandscriteria kan worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

2.3 Welstandszorg en monumentenbeleid

Beide beleidsvelden zijn met elkaar verwant. Ze hebben nl. betrekking op de culturele waarde van de omgeving. Vanuit beide beleidsvelden wordt geadviseerd over aanvragen voor wijziging van monumenten.

Sinds 1991 heeft de gemeente Menterwolde een Monumentenverordening. Hierin worden alle zaken met betrekking tot gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten geregeld. Zo regelt de verordening het instellen van een gemeentelijke monumentencommissie. Monumenten worden bij de beoordeling van bouwplannen anders bekeken dan overige gebouwen. Elk bouwplan wordt getoetst door de welstandscmissie. De gemeente beschikt over 45 rijksmonumenten. Gemeentelijke monumenten zijn niet aanwezig, evenals beschermde stads- en dorpsgezichten. Als bijlage is een lijst met de 45 rijksmonumenten opgenomen.

In 1987 werd een aanvang gemaakt met het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) met het doel om de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940 te inventariseren. Het MIP heeft voor deze gemeente geresulteerd in een adressenlijst van ca. 250 objecten. Na afronding van de (administratieve) MIP is gestart met de uitvoering van het Monumenten Selectie Project (MSP). Hierbij zijn er van de 250 projecten 45 geselecteerd. Uiteindelijk zijn er van deze 45 geselecteerde objecten 16 objecten als rijksmonument aangewezen. Ten aanzien van de niet als rijksmonument aangewezen objecten is het gemeentebestuur van mening dat de afgevalen objecten toch een bijzondere waarde hebben. Voor deze objecten zullen als specifieke objecten aanvullende welstandscriteria worden opgenomen. Als bijlage is een lijst van deze 28 objecten bij deze welstandnota opgenomen. Aangezien één pand (vm. steenfabriek te Muntendam) inmiddels is gesloopt is dat pand van de lijst verwijderd. Zie in dit verband de inspraakreactie.

2.4 Aansluiting tussen welstandnota en andere beleidsdocumenten

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente Menterwolde haar beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en met verschillende instrumenten en vanuit verschillende invalshoeken voert. Het is van groot belang zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het verweven is met andere beleidsinstrumenten.

Een voorbeeld van een ander beleidsdocument is de door de raad vastgestelde "Nota Reclameaanduidingen". Om ongewenste ontwikkelingen te kunnen weren, werd het noodzakelijk geacht gemeentelijk beleid te ontwikkelen dan wel aan te scherpen op reclame-uitingen langs wegen. Diverse vormen van reclame-uitingen zijn in die nota opgenomen met als doel ontsiering van het landschap te beperken dan wel te weren en het aanzien van de dorpen te beschermen. In de nota worden verder de wettelijke regelingen aangehaald en aangevuld met beleidsregels welke onlosmakelijk zijn verbonden met het handhavingsbeleid. Handhaving van regelgeving en beleidsregels is van wezenlijk belang voor dit beleidsterrein.

3. ORGANISATIE WELSTAND IN MENTERWOLDE

3.1 Wettelijke basis voor het welstandstoezicht

Artikel 12 van de Woningwet luidt: "Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a."

"uiterlijk en plaatsing"

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

"bouwwerk of standplaats"

Bij een woonwagen is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

"op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan"

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt. Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken. De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

"redelijke eisen van welstand"

Met "redelijk" bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van "middelmatic". Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Zoals in paragraaf 2.5 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

"beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a"

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers: "De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand."

Ten aanzien van de juridische en procedurele aspecten heeft de gemeenteraad in 2003 de bouwverordening aangepast. Daarin wordt onder meer aandacht geschonken worden aan de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente en van de welstandscommissie.

Ook wordt daarbij aangegeven hoe de samenstelling van de commissie is geregeld, op welke wijze de openbaarheid wordt ingevuld, wat de betekenis van de adviezen is en hoe bezwaar kan worden gemaakt etc. etc. In het vervolg van dit hoofdstuk komen deze aspecten nogmaals aan de orde.

3.2 Vaststelling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

Vaststelling

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

Evaluatie

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht.

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders heeft betrekking op de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

1. de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
2. in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
3. in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Woningwet) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.
4. ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Naar aanleiding van dit verslag vindt er bij voorkeur eenmaal per jaar overleg plaats tussen het gemeentebestuur en de welstandscommissie. Op grond van de evaluatieresultaten kan de gemeenteraad besluiten om de welstandsnota aan te passen. Wanneer dit het geval is worden de procedures op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

Aanpassing van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan een gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteit- of stedenbouwkundig plan worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

3.3 De welstandscommissie

Taakomschrijving

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 reguliere bouwvergunning is ingediend - in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Daarnaast adviseert de commissie over de welstandsaspecten van aanvragen voor lichtvergunningplichtige bouwwerken wanneer de gemeente in voorkomende gevallen van haar diensten gebruik wil maken.

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. Zaken die zo'n jaarverslag aan de orde komen zijn o.a.

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

De commissie kan daarbij onder meer aanbevelingen doen ter bijstelling van de welstandsnota ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Naast de in de wet genoemde taken heeft de welstandscommissie in Menterwolde tevens de volgende taken:

- a. adviezen over excessen, d.w.z. buitensporigheden in het uiterlijk van de bouwwerken die voor niet-deskundigen evident zijn;
- b. het onder regie van de gemeente voeren van (voor) overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen;
- c. het beoordelen van aanvragen voor een reclamevergunning;
- d. het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken;
- e. het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- f. stimuleren en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid;
- g. het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en betrokken ambtelijke afdelingen;
- h. het bevorderen van de openbaarheid van de welstandszorg en het voorzien in voorlichting daarover ten behoeve van kennis en maatschappelijk draagvlak;

Samenstelling

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1r Woningwet een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De leden van de welstandscommissie worden op voordracht van burgemeester en wethouders door de raad benoemd voor een periode van maximaal drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar. De leden zijn onafhankelijk aan het gemeentebestuur.

De activiteiten met betrekking tot de welstandsadvisering in het kader van Woningwet zijn in Menterwolde opgedragen aan de stichting Libau Welstandszorg te Groningen.

De welstandscommissie voor de gemeente Menterwolde bestaat uit vijf commissieleden, te weten: een voorzitter, een secretaris tevens rayonarchitect van Libau, twee architecten en een stedenbouwkundige en hun plaatsvervangers.

Zij maken deel uit van een grotere groep van commissieleden die op basis van een roulatieschema afwisselend in de commissie optreden. Een rooster van aftreden zorgt ervoor dat continuïteit is gewaarborgd. De commissie wordt voorgezeten door een voorzitter. Indien in een commissievergadering een plan aan de orde komt, dat door een van de leden is ontwikkeld, wordt dit lid voor die vergadering vervangen door een ander lid uit de roulatiepool.

Van de leden van de welstandscommissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit, communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te kunnen verwoorden. Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of preoccupaties ten aanzien van stijlen en trends.

De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, landschapsarchitectuur en monumentenzorg.

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast is bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de welstandszorg in de provincie Groningen van belang.

Het secretariaat van de commissie wordt vervuld door de betreffende rayonarchitect van Libau. Deze zorgt ervoor dat de commissie openbaar kan vergaderen aan de hand van een agenda en op grond van voldoende planinformatie, kent de locaties waarin geadviseerd moet worden en zorgt voor voldoende beeldinformatie.

Daarnaast onderhoudt de rayonarchitect een functioneel netwerk binnen de gemeente op grond waarvan adequate achtergrond informatie kan worden verstrekt en draagt zorg voor de vertaling van de bevindingen van de commissie naar de betrokkenen in de vorm van een schriftelijk advies en eventuele mondelinge toelichting. Hij of zij is het eerste aanspreekpunt van de commissie en zorgt als geheugen van de commissie voor een consistente advisering en uitvoering van het welstandsbeleid. Tot slot bereidt de rayonarchitect de inhoud en de uitvoering van het jaarverslag voor.

Mandaat

De commissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan de rayonarchitect. Bouwplannen waarvan de rayonarchitect het oordeel van de commissie als bekend mag worden verondersteld worden door hem afgehandeld.

Lichtvergunningplichtige, andere bescheiden bouwwerken en herhalingsplannen kunnen door de rayonarchitect ter plaatse worden afgehandeld.

Als gemandateerde commissieleden vormen de rayonarchitecten twee aan twee een zogenaamde kleine commissie. Deze kleine commissie behandelt alle adviesaanvragen die niet ter plaatse zijn afgehandeld door middel van een positief advies. Negatieve adviezen dienen door meer dan één persoon te worden gesteund. De kleine commissie heeft als taak om:

- adviesaanvragen te selecteren die aan de 'grote' welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- adviesaanvragen te beoordelen die mede in het kader van de gebiedsgerichte welstandscriteria geen discussie oproepen;
- vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;

- vooroverleg te voeren met de aanvrager (bij bijzondere plannen);
- met in acht name van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen.

Alle in de kleine commissie afgehandelde adviesaanvragen liggen ter inzage bij de vergadering van de 'grote' commissie.

Werkwijze

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tweewekelijks op een vaste dag en neemt met Bouw- en woningtoezicht binnengekomen bouwinitiatieven en aanvragen door. De betreffende locaties worden ter plaatse verkend en zonodig gedocumenteerd in beelden. Er worden achtergronden met betrekking tot de adviesaanvragen ingewonnen, eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Het rayonbezoek fungeert tevens als spreekuur.

De rayonarchitect is gemandateerd om een deel van de adviesaanvragen ter plaatse af te handelen (zie ook mandaat). Plannen die passen binnen geformuleerde loketcriteria kunnen direct hem worden afgedaan. De adviesaanvragen die niet ter gemeente zijn afgehandeld worden meegenomen naar het bureau van Libau. Daar worden elke woensdag door de kleine commissie de plannen geschift voor behandeling in de openbare grote commissie of openbare kleine commissie. De agenda's voor deze commissievergaderingen worden per omgaande naar de gemeente gemaild en op de website van Libau gezet. De gemeente maakt de agenda van de vergadering wekelijks op de gebruikelijke wijze bekend en op de gemeentelijke website. De vergaderingen van de grote commissie voor de gemeente Menterwolde vinden eens per veertien dagen plaats en worden gebruikelijk gehouden in Pakhuis Libau, Hoge der A 5 te Groningen. De grote commissie vergadert op de donderdagmiddagen, de kleine op de woensdagmiddagen.

Openbaarheid

De vergaderingen van de welstandscmissie zijn openbaar, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen (art. 10, Wet Openbaarheid Bestuur). Zowel de beraadslagingen als de besluitvorming en de schriftelijke adviezen zijn openbaar. Betrokkenen kunnen ter vergadering inspreken of een toelichting op hun plannen geven. Zij dienen daartoe een afspraak te maken met het secretariaat van de commissie. Belangstellenden hebben vrij toegang tot de publieke tribune.

Vooroverleg

De gemeente Menterwolde biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om in een vroeg stadium over hun plannen te overleggen, ook inzake de welstandsaspecten. Dergelijk vooroverleg over voorlopige plannen is altijd mogelijk en volgt voor de welstandsadvisering dezelfde route als de adviesaanvragen waarvoor formeel een bouwvergunning is aangevraagd. Elk vooroverleg wordt vastgelegd in een schriftelijk advies of schriftelijk verslag van het overleg.

3.4 Het welstandsadvies

Inhoud en strekking

Conform artikel 12 van de Woningwet wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in deze welstandsnota.

Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Zowel een positief als negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie. Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen. Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden

ingebracht die in een eerder stadium al onderkend hadden kunnen worden, tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven. Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken.

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

Naar aanleiding van een bepaalde bouwaanvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In adviezen zal echter steeds de bouwaanvraag als uitgangspunt worden genomen. Persoonlijke voorkeuren van commissieleden alsook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of de ontwerper raken horen in een welstandsadvies niet thuis.

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- *een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand*; er kunnen vrijblijvende suggesties gedaan worden die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen;

- *een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand tenzij de expliciet aangegeven bezwaren worden ondervangen*. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassing nog wil beoordelen of dat deze door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht kan worden afgehandeld;

- *een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand en behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten* om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen;

- *binnen de wettelijke beslistermijnen kan de welstandscommissie het welstandsadvies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen*. Gezien de korte afhandelingstermijn van lichtvergunningplichtige plannen (6 weken) zal het in de praktijk nauwelijks mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Alle adviezen worden opgesteld door de rayonarchitecten. Hoewel er naar gestreefd wordt om de adviezen voor iedereen duidelijk en begrijpbaar te formuleren bestaat er altijd ruimte om een nadere toelichting over een advies te verkrijgen of om over het advies te overleggen. In principe vindt een dergelijk overleg plaats tijdens het bezoek van de rayonarchitect aan de gemeente Menterwolde. Betrokkenen kunnen ook de openbare vergaderingen van de (kleine) welstandscommissie bezoeken.

3.5 Uitvoering door burgemeester en wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning ligt in de gewijzigde Woningwet - net als voorheen - bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie daarbij een belangrijke rol.

Bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie. Als de reguliere bouwvergunning op verzoek van de aanvrager wordt gefaseerd vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase. Als het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand krijgt de indiener de gelegenheid om het plan verder uit te werken, waarna in de tweede fase geen toetsing meer op welstandsgronden plaatsvindt. Als de tweede fase een ingrijpende wijziging van het plan inhoudt kan de planindiener door burgemeester en wethouders worden verzocht om de gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst. Voor wat betreft de

bouwvergunningaanvragen die onder de lichte vergunningprocedure kan worden teruggevallen op de zgn. loketcriteria, die bij wijze van sneltoets kunnen worden getoetst. Bij de overige licht vergunningplichtige bouwaanvragen wordt het bouwplan wel aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval dat een licht- vergunningplichtig bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, maar het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen, wordt het eveneens ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Daarnaast brengt de welstandscommissie tevens adviezen uit met betrekking tot een monumentenvergunning (artikel 15 van de Monumentenwet 1988).

Afwijking van het advies en de criteria en toepassing hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies:

1. *op inhoudelijke gronden omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie.* In dit geval legt zij de bouwaanvraag voor een second opinion voor aan Libau

2. *Artikel 44 lid 1 d van de Woningwet burgemeester en wethouders de mogelijkheid een bouwvergunning te verlenen aan een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.* Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

3. *Tot slot kan op advies van de welstandcommissie in de zogenaamde hardheidsclausule worden afgeweken van de welstandscriteria. Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.* Het kan namelijk voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een bouwplan duidelijk een kwalitatieve toevoeging zal vormen aan zijn omgeving maar niet voldoet aan de gebiedsgerichte of de objectgerichte welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria: de hardheidsclausule. 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 kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Afwijkingen van het welstandsadvies worden in de beslissing op de bouwvergunningaanvraag gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld.

Burgemeester en wethouders bieden bij afwijking van een welstandsadvies op welstandsgronden eerst de voor de gemeente aangewezen welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second opinion worden gevraagd.

Indien het advies van de welstandscommissie en de second- opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

3.6 Bezwaren

Binnen zes weken na het besluit van burgemeester en wethouders omtrent de bouwvergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaarschriften en Klachten.

Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Burgemeester en wethouders nemen hierna een beslissing op het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot burgemeester en wethouders te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat burgemeester en wethouders in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgt, doet niet af aan zijn specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Uiteraard kunnen burgemeester en wethouders de eigen of een derde welstandscommissie om een second opinion vragen. Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

3.7 Excessenregeling ingetrokken

~~Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. De gemeenten Menterwolde hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:~~

- ~~- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;~~
- ~~- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;~~
- ~~- armoedig materiaalgebruik;~~

3.8 Handhaving van het welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen (artikel 19 WW).

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid waar het gaat om het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. Een effectief welstandsbeleid kan niet zonder een consequente handhaving, die zonnodig met bestuursdwang gepaard gaat. Altijd worden daarom inspecties verricht door Bouw- en Woningtoezicht, die erop zijn gericht om te controleren of bouwplannen conform de verleende bouwvergunning worden uitgevoerd.

4. Welstandscriteria

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd die worden gebruikt voor de bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Menterwolde. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en gebiedsgerichte criteria.

De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Daarnaast kunnen criteria worden opgesteld voor specifieke objecten. Voor lichtvergunningplichtige bouwwerken gelden sneltoets/loketcriteria.

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die de gemeente haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/ of ensembles. Voorts bestaat het bouwen in de gemeente Menterwolde voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kunnen worden opgesteld.

Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- algemene welstandscriteria
- gebiedsgerichte welstandscriteria
- welstandscriteria voor specifieke objecten
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten en kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen. Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Deze algemene architectonische aspecten worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

Gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten.

Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken? Een criterium is de beschrijving van een vergelijking met een beeldaspect met hoedanigheid van de overeenkomstige karakteristiek en gewenste ontwikkelingen van een gebied of een specifiek object. Bij de beoordeling wordt getoetst of het beeldaspect voldoet aan die vergelijking.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (zogenaamde sneltoetscriteria)
Het gaat hier om meetbare welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Wanneer een bouwplan aan de sneltoetscriteria voldoet kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor o.a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, tuinmeubilair en rolluiken.

4.2 Algemene criteria

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op meer algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria. 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. De algemene criteria zijn hieronder in de categorieën a t/m f weergegeven.

a. 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, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt.

Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

b. 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 (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

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 (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

c. 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 en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

d. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare matreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

e. Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar

worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar w       de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

f. 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 ruimt. samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

4.3 Gebiedsgerichte criteria

Toelichting

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Menterwolde. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Menterwolde en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Elk gebied een eigen ambitie

Het vaststellen van de ambitie ten aanzien van het welstandsbeleid is een cruciaal element van het welstandsbeleid. De kwaliteit van de gebieden, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen zijn daarbij bepalend factoren. In theorie zijn vier welstandsambities opgesteld:

1. **Handhaven** - hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen.
2. **Respecteren** – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

3. **Incidenteel wijzigen** – hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.
4. **Planmatig wijzigen** – dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. In verband met het verdelen van de gebieden in grotere eenheden zijn er geen gebieden die geheel in deze categorie vallen. Bij transformatie van een gebiedsonderdeel – b.v. voor de aanleg van een nieuwe woonwijk – worden tegelijk met het maken van een stedenbouwkundig plan gebiedscriteria geformuleerd die voor de bouwkundige plannen van toepassing zijn.

Gebiedsindeling en uitwerking

Ten behoeve van het welstandsbeleid is het wenselijk om een onderverdeling te maken naar gebieden met gelijkende kenmerken en eigenschappen op stedenbouwkundige, architectonische en/ of functionele gronden. De aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing vormen vaak een verband met voornoemde zaken. Een ander aspect is de leeftijd van de bebouwing omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Een derde aspect is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving, waardoor een apart gebied kan worden benoemd.

Uit deze analyses en uitgangspunten is een indeling te maken naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. Er wordt er nog op gewezen dat de begrenzingen niet altijd scherp zijn te trekken. In de gemeente Menterwolde zijn 10 welstandsgebieden te onderscheiden. De volgende indeling is daarbij gemaakt:

1. **Centrumgebied van Zuidbroek en Muntendam**
2. **Lintbebouwing**
3. **Dwarslinten**
4. **Naoorlogse wijken**
5. **Seriematige woningbouw**
6. **Planmatige uitbreiding**
7. **Buitengebied**
8. **Sport, educatie, recreatie en maatschappelijke voorzieningen**
9. **Bedrijfsterreinen**
10. **Kassengebied "De Akkers"**

Op de welstandsk kaart is de indeling van het gebied schetsmatig weergegeven.

Voor elk gebied is een beoordelingskader, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte analyse van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving en een typering van de bouwwerken
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied. De voor het gebied geldende ambitie ten aanzien de welstand ingedeeld naar handhaven, respecteren, incidenteel wijzigen en planmatig wijzigen. De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.

4.4 Objectgerichte criteria

Voor de panden die in het kader van het Monumenten Selectie Project zijn geselecteerd en die uiteindelijk niet zijn aangewezen als rijksmonument zijn aanvullende welstandscriteria opgenomen. Deze 28 panden komen voor een nadere bescherming in aanmerking omdat ze in meer of mindere mate beschikken over cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden, alsmede over een redelijke mate van gaafheid, herkenbaar- en/of zeldzaamheid. De aanvullende criteria zijn opgesomd in bijlage 4. In die bijlage is ook een matrix opgenomen.

4.5 Loketcriteria (sneltoets)

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken en bouwwerken die wel in de titel genoemd zijn maar niet vergunningvrij zijn, zijn een aantal sneltoets- of loketcriteria opgenomen. Het betreft relatief ondergeschikte bouwwerken die middels heldere omschrijvingen geduid kunnen worden en die door een gemandateerd ambtenaar kunnen worden afgehandeld. Bij een aantal items is aangegeven dat deze zich niet lenen voor een sneltoets. Dit kan zijn omdat bijvoorbeeld voor een monument de aard van het object en de verplichte procedures zich niet lenen voor omschrijvingen vooraf. Ook kan het zijn dat door de complexe problematiek en de gevolgen voor het aanzicht een sneltoets niet aan de orde zijn. De items die wel geschikt zijn, zijn in bijlage 5 opgenomen. De loketcriteria zijn een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. Strijdigheid tussen beiden leidt tot voorrang van de gebiedscriteria. Welstandscriteria zijn gegeven voor acht type objecten: aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, dakramen, kozijn- en/of gevelwijzigingen, erfafscheidingen, zonnecollectoren en zonnepanelen en schotelantennes

4.6 Welstandscriteria bij ontwikkelingsprojecten en herstructureringsgebieden

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Gedacht moet daarbij worden aan bijv. de ontwikkeling van het Plan Tolweg aan de zuidkant van Muntendam, alsmede bij herstructureringsoperaties. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her) ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige in overleg met de welstandscommissie

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

4.7 Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beeldbepalende panden

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Voor monumenten en van geldt bovendien dat alle vergunningvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB licht- vergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

WELSTANDSNOTA MENTERWOLDE

BIJLAGEN

A. WELSTANDSKAART MET DEELGEBIEDEN

1. GEBIEDSGERICHTE BESCHRIJVINGEN
MET WELSTANDSCRITERIA
2. OBJECTGERICHTE CRITERIA (MSP
PANDEN) MET MATRIX
3. LOKETCRITERIA (SNELTOETS)
4. BEGRIPPENKADER
5. GEBIEDSGERICHTE MATRIX
6. REGISTER VAN STRAATNAMEN
7. ADRESSENLIJST VAN
RIJKSMONUMENTEN EN MSP PANDEN
8. INSPRAAKREACTIES EN OPMERKINGEN
LIBAU WELSTANDSZORG

BIJLAGE A

WELSTANDSKAART MENTERWOLDE



LEGENDA

- GEWENTEGRENS
- NAOORLOGSE WIJK
- PLANMATIGE UITBREIDING
- SERIEMATIGE WONINGBOUW
- LINTBEOUWING
- SPORT, EDUCATIE, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
- DWARS LINTEN
- CENTRUMGEBIED ZUIDBROEK EN MUNTENDAM
- BEDRIJVENTERREIN
- KASSENGBIED
- BUITENGBIED

BIJLAGE 1 : GEBIEDSGERICHTE BESCHRIJVINGEN MET WELSTANDBEGRIPPENKADER

Opzet gebiedsgerichte matrixformulieren

Gebied 1 Centrumgebied van Zuidbroek en Muntendam

Analyse

Binnen de bebouwing nemen de centrumgebieden van Muntendam en Zuidbroek een specifieke plaats in. Beide gebieden kunnen worden beschouwd als winkelgebieden c.q. een combinatie van de woonbebouwing met het winkelgebied. Binnen deze gebieden komt zeer gevarieerde bebouwing voor. Rekening houdende met de diverse vormen van bebouwing en bedrijfsmatige uitstraling is het gerechtvaardigd om voor beide gebieden een eigen welstandsbeleid te formuleren. De Spoorstraat in Zuidbroek en de Kerkstraat te Muntendam vallen binnen deze categorie.

Waardering

Beide gebieden worden gewaardeerd door hun dorpsachtig karakter met hun woon-/winkelbebouwing. De Kerkstraat in Muntendam wordt nog extra gewaardeerd door de aanwezigheid van de omgeving van de pastorie/begraafplaats met zijn zware beplanting.

Beleidsintenties

Binnen het handhaven van de bestaande structuur ligt het planmatig wijzigen tot de mogelijkheden. Verscheidenheid van expressie van de bebouwing behoren tot de mogelijkheden

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- bebouwing in de rooijlijn plaatsen
- ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen

Hoofdvorm

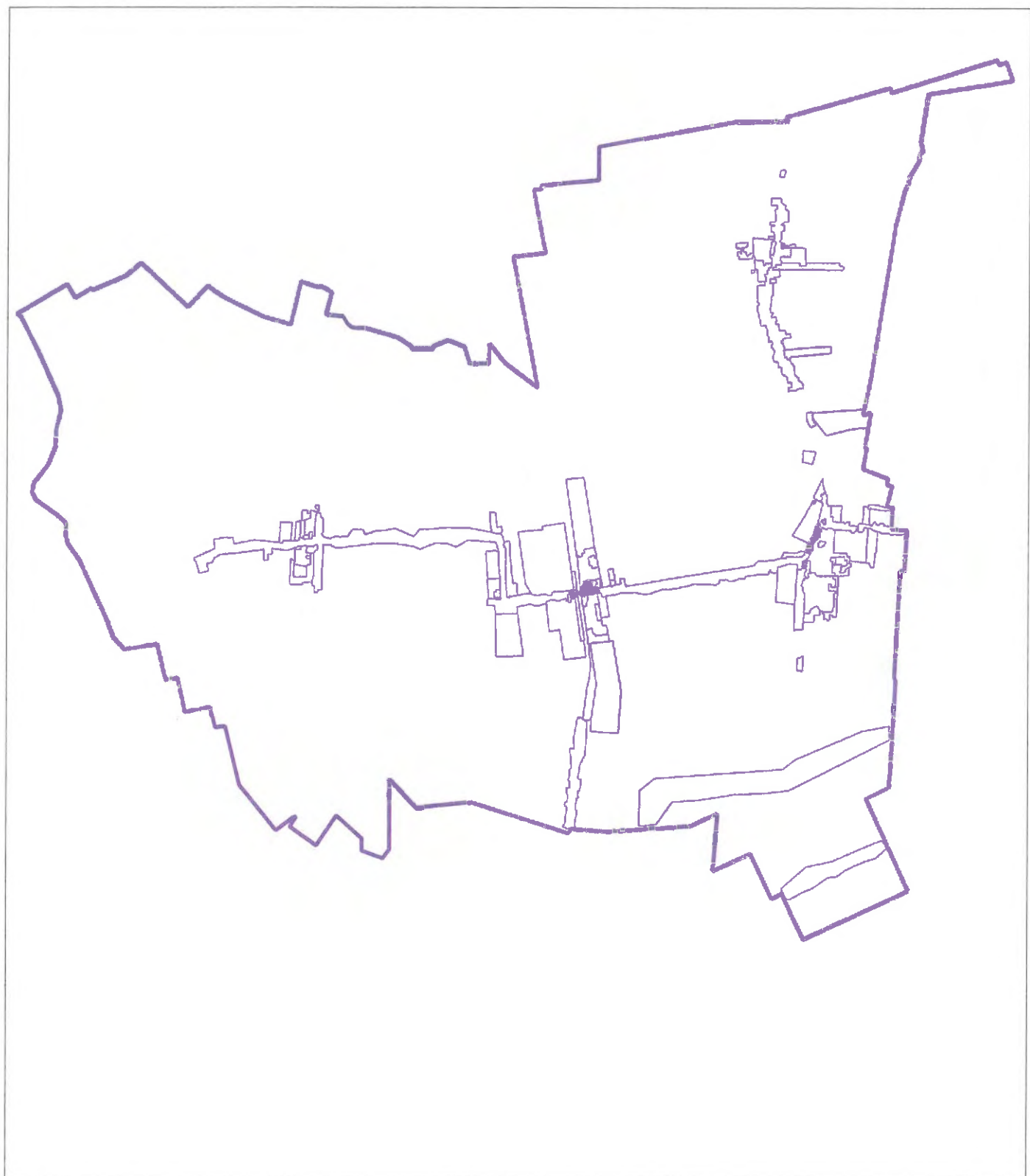
- een tot twee bouwlagen al dan niet met kap
- bijgebouwen uit beeld geplaatst

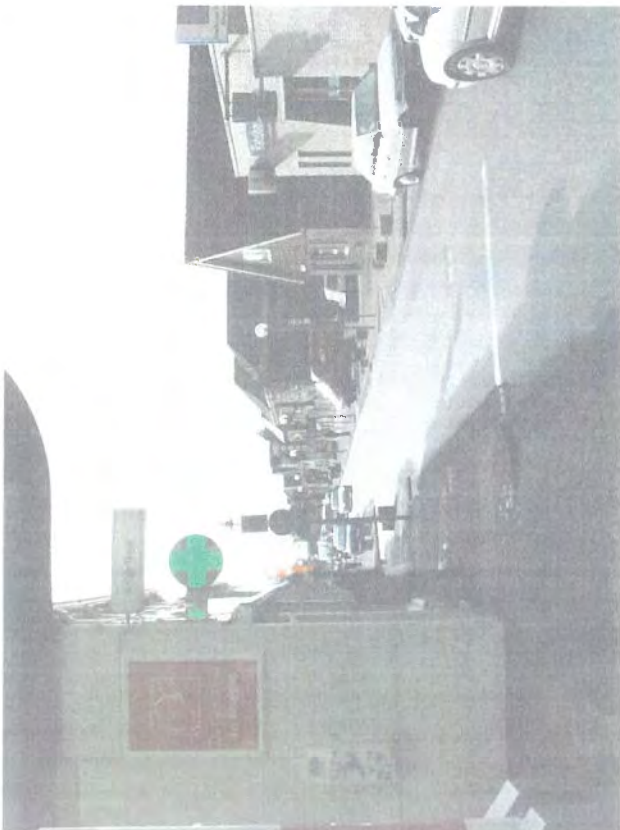
Aanzichten

- gevarieerde gevelcomposities en stijlvormen
- op straatgerichte gevels hebben een open karakter
- reclame-uitingen integreren in het gevelbeeld voor zover mogelijk

Opmaak

- gevels in metselwerk of stucwerk
- gevarieerde kleurstelling
- kleur en materiaal que helderheid in middentoon





Gebied 2 Lintbebouwing

Analyse

Onder deze categorie is de bebouwing te rekenen die is gebouwd op c.q. langs de oorspronkelijke bebouwingslinten. De vier hoofddorpen van de gemeente worden gerekend tot de zgn. "wegdorpen". De dorpen ontstonden op de pleistocene zandrug lopende van o.a. Noordbroek, via Uiterburen, Zuidbroek, Tussenklappen naar Muntendam en via de Bredeweg naar Meeden. In Muntendam vond er bovendien een afbuiging plaats naar Veendam. Hoewel deze delen van het lint duidelijk herkenbaar zijn, zijn de linten ook ruimtelijke eenheden.

Gebieden die onder deze categorie vallen zijn o., a. de Hoofdstraat, lint Zuiderstraat/Uiterburen, Heiligelaan, Kerkstraat (Zuidbroek) het Westeind, Middenweg en de Hereweg. Verder onder deze categorie de (veenkoloniale) linten Tussenklappen, Tripscompagnie en Borgercompagnie.

Waardering

De bebouwing langs het historische lint vormt een boeiende ruimtelijke structuur in het landschap. Bebouwing, landschap, wegen en begroeiing zijn met elkaar verbonden tot een nog afleesbaar cultureel waardevol gegeven. In dit verband is er op sommige onderdelen sprake van een hoge waardering

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en vooral van incidenteel wijzigen. Hierdoor kan de structuur gehandhaafd blijven. Met name langs de dorpsranden blijft het beeld van boerderijen met hun open erf situaties beeldbepalend.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- algemeen in de rooilijn,
- langs de dorpsranden is gevarieerde plaatsing in onderlinge samenhang mogelijk
- ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen

Hoofdvorm

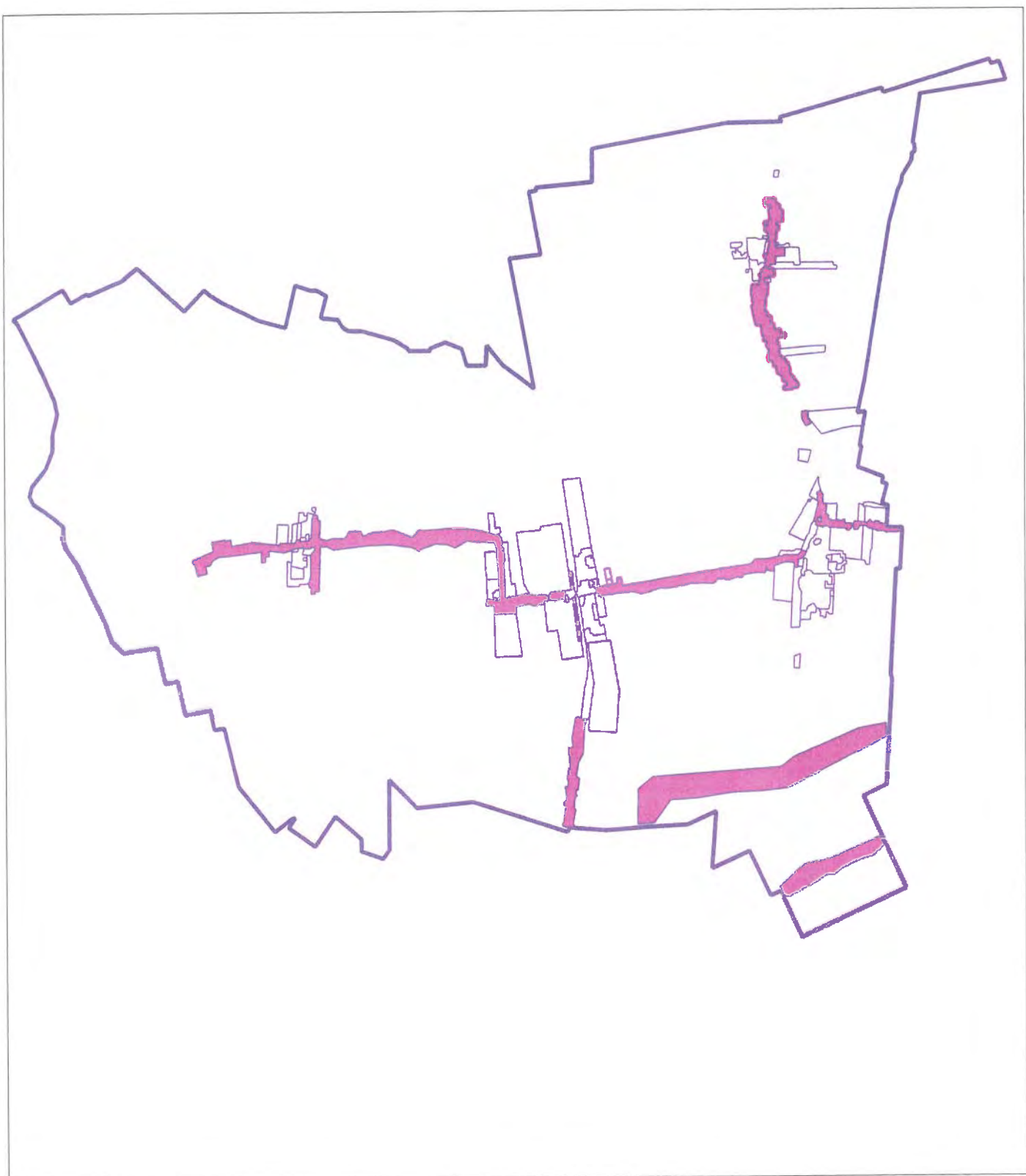
- één laag met kap
- wisselende afmetingen met betrekking tot volume

Aanzichten

- gemetselde gevels met verticale gevelindeling
- op openbare ruimte gerichte gevels hebben een open karakter

Opmaak

- gevels in overwegend rode of bruine steen in onderlinge samenhang
- in het zicht komende schuren in donker tint
- kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart







Gebied 3 Dwarslinten

Analyse

In aansluiting op de oorspronkelijke lintbebouwing zijn in een aantal dorpen zij- c.q. dwarslinten tot ontwikkeling gebracht. Deze linten bestaan hoofdzakelijk uit burgerwoningen. De opzet is verder redelijk. De gebieden worden verder gekenmerkt door een situering van de bebouwing, met de kap/nokrichting dwars op de weg. De bekendste voorbeelden van dergelijke bebouwing zijn de Nieuweweg in Muntendam en de Burg. Venemastraat en de Badweg in Meeden.

Waardering

Het gebied wordt positief gewaardeerd vanwege de herkenbare traditionele bouw en kenmerkende situering.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en vooral van incidenteel wijzigen. Hierdoor kan de structuur gehandhaafd blijven.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- in de rooilijn
- hoofdgebouw prominent
- nokrichting hoofdgebouw haaks op de weg

Hoofdvorm

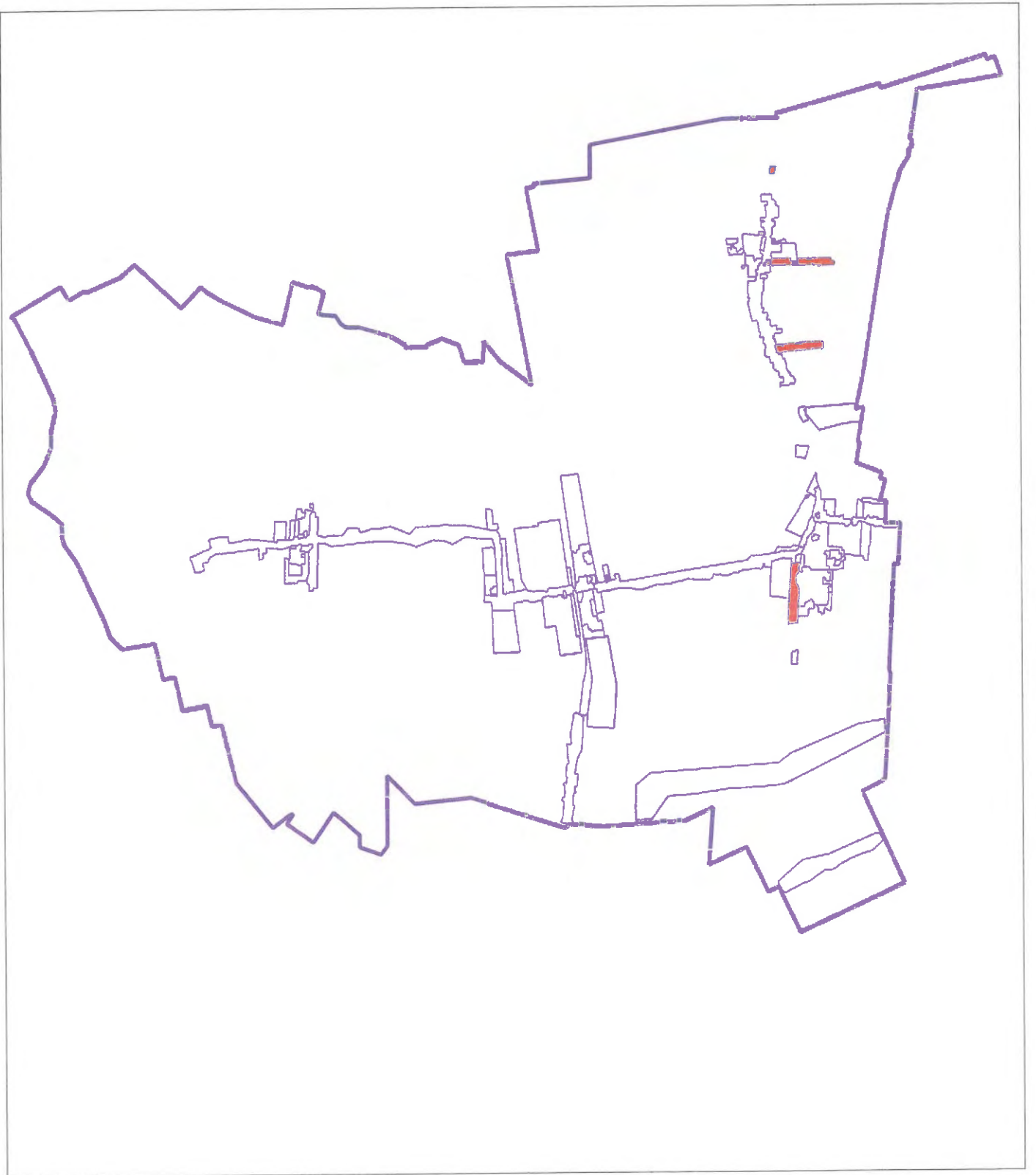
- een laag met kap
- wisselende afmetingen

Aanzichten

- gemetselde gevels met verticale gevel indeling
- gevels tamelijk gesloten

Opmaak

- gevels in overwegend rode steen
- in het zicht komende schuren in donker tint
- kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart





Gebied 4 Naoorlogse wijken.

Analyse

Na de oorlog is er een ontwikkeling op gang gekomen om een groot aantal huishoudens te huisvesten, waarvoor buurten met een eigen verkaveling ontwikkeld werden. In de jaren '50, en zijn zo veel uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten liggen woningen, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De

samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. De woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter, mede door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen (voornamelijk zadeldaken). De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen.

Het poldergebied in Noordbroek, althans het deel dat buiten het herstructureringsgebied valt, de omgeving Klaas Woltjerweg te Zuidbroek, en de Zuiderstraat, Ds.Hekhuisstraat e.o., alsmede het gebied De Wijde Blik in Muntendam kunnen onder deze categorie worden geschaard.

Waardering

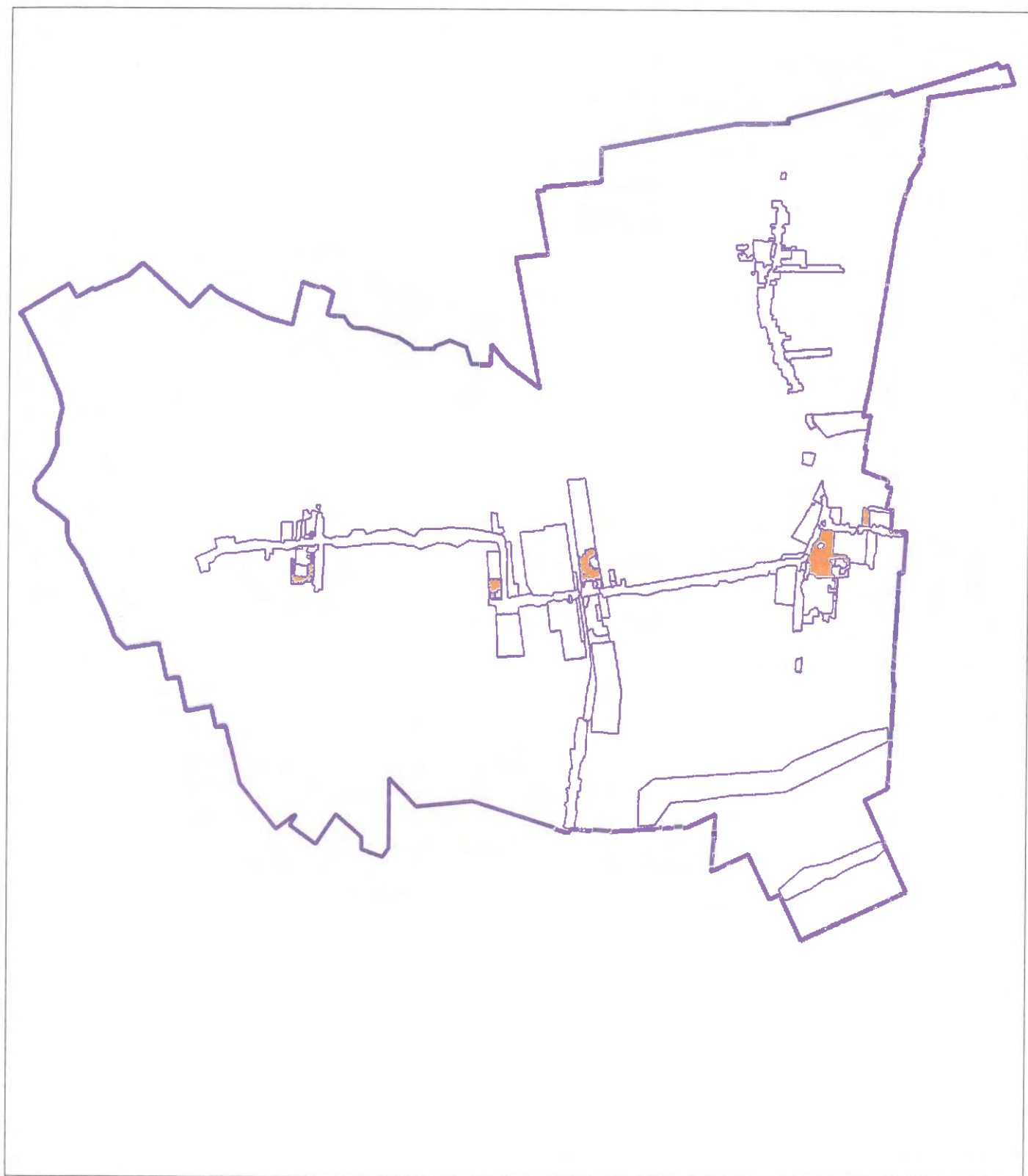
Het gebied wordt in het algemeen positief gewaardeerd vanwege de stedenbouwkundige kwaliteiten.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van licht wijzigen of projectmatig wijzigen. Hierbij kan zelfs de stedenbouwkundige structuur wijzigen

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

<i>Plaatsing</i>	<i>-in de rooilijn</i> <i>-hoofdgebouw prominent aanwezig</i> <i>-bijgebouw achter de woning</i>
<i>Hoofdvorm</i>	<i>-een of twee laag met kap</i> <i>-afmetingen per groep overeenkomstig</i>
<i>Aanzichten</i>	<i>-gemetselde gevels per groep overeenkomstig</i> <i>-wijzigingen minimaal op blokniveau afstemmen</i> <i>-gevels redelijk open</i>
<i>Opmaak</i>	<i>-gevels hoofdzakelijk in rode steen</i> <i>-kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart</i>





Gebied 5 Seriematige woningbouw

Analyse

In de jaren '60 en '70 zijn woonwijken gebouwd, waar in de opbouw van de gebieden een duidelijke functiescheiding is aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen, waterpartijen en verkeer. Het verkeerssysteem maakt duidelijk onderscheid tussen ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst.

Als reactie op de blokkeravelling ontstond er later een beweging, die aandacht vroeg voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden.

Kenmerkend voor de woongebieden is het grillige stratenpatroon en het geringe aantal doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven, waar een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant ontbreekt. De wijken zijn sterk naar binnen gekeerd: een groot aantal woningen is niet straatgericht, maar georiënteerd op de privétuin. Er komen veel variaties voor in de vormgeving openbaar-privé. De architectuur van de woningen is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere, semi-ambachtelijke materialen, bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. De eerste fase van het plan W.A.Scholtenweg in Zuidbroek, het gebied De Vennen te Muntendam, het oostelijke deel van het Poldergebied in Noordbroek alsmede grote delen van het plan Ruitershorn kunnen o.a. tot deze categorie worden gerekend.

Waardering

Het gebied wordt gewaardeerd door zijn stedenbouwkundige en bouwkundige kwaliteiten, alsmede de redelijke staat van onderhoud

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren van de per project overeenkomstige karakteristieken. De nadruk ligt op incidenteel wijzigingen. In deze buurten kan veel worden afgedaan met de loketcriteria c.q. sneltoetsen

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- in de rooilijn afhankelijk van project of woonblok
- hoofdgebouw prominent aanwezig
- bijgebouw achter of voor de woning

Hoofdvorm

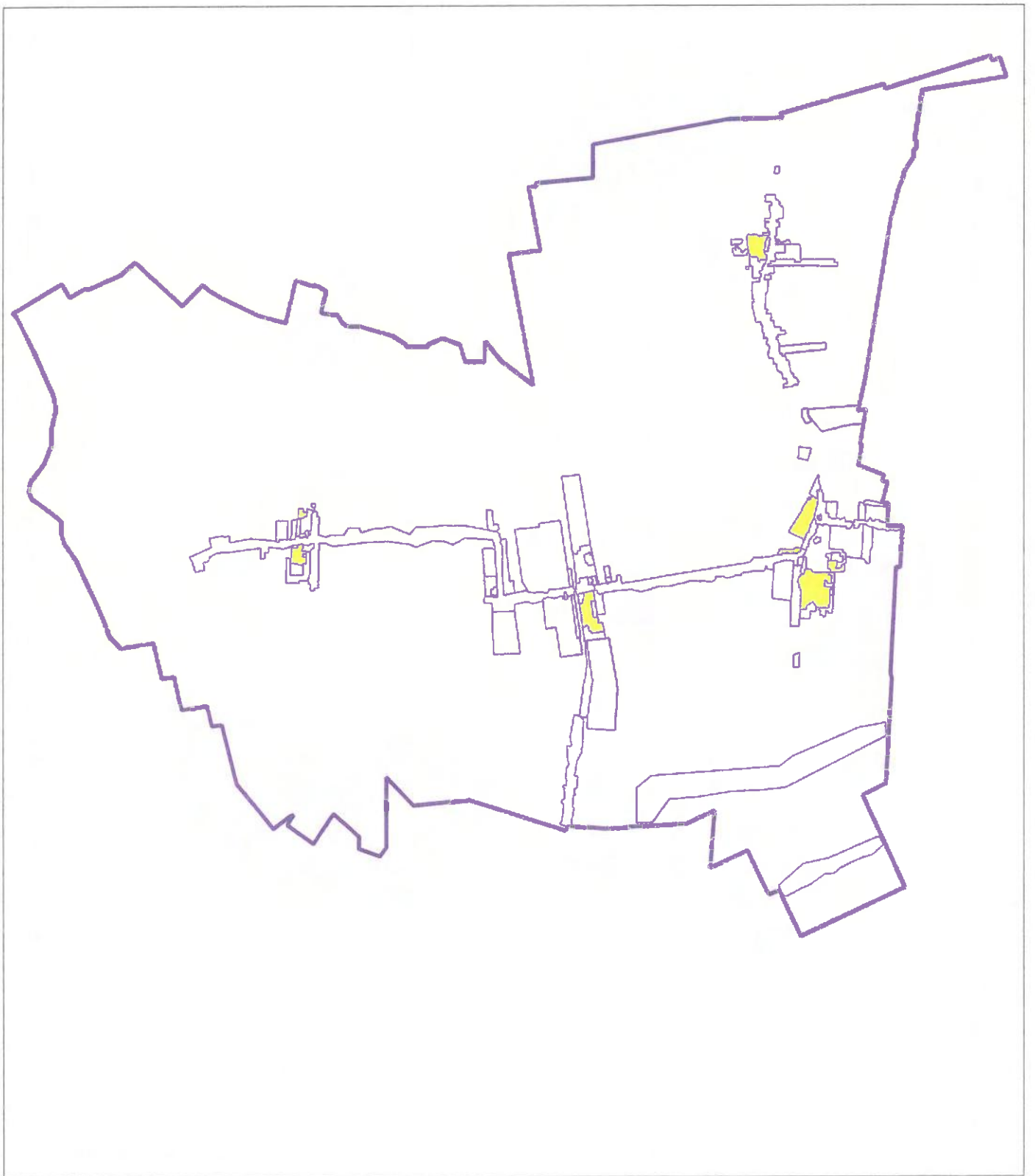
- een of twee laag met kap
- afmetingen per groep overeenkomstig

Aanzichten

- gemetselde gevels in wisselende composities
- wijzigingen minimaal op blokniveau afstemmen
- gevels zijn open

Opmaak

- materialisering, detaillering en kleurstelling op blokniveau gelijk houden





Gebied 6 Planmatige uitbreidingen

Analyse

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vond eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave was hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Zo ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren '30-stijl) tot neo-modern (kubistisch, staal, beton, glas). In de thematische uitbreidingswijken is veel aandacht voor de architectonisch/ stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. De verschillende architectuurthema's krijgen een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingsopzet is, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia, gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er zijn echte woonstraten en bouwblokken met de voorzijde gericht naar de straat.

Het plan Boslaan in Zuidbroek, het plan Westerbouwte te Muntendam alsmede het plan Zevenwold behoren tot deze categorie. Het gebied De Akkers te Muntendam wordt eveneens tot deze categorie gerekend.

Waardering

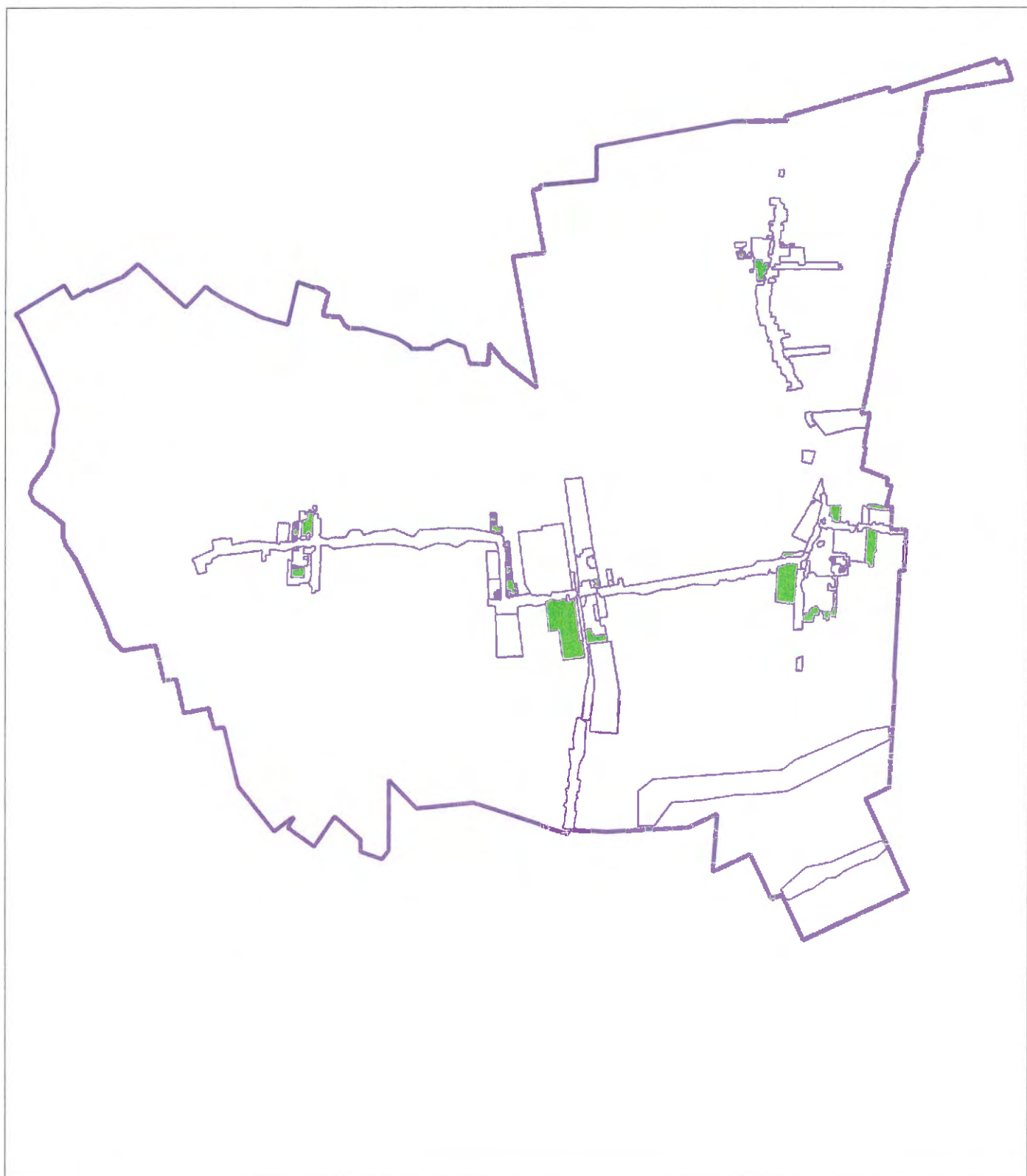
De waardering in het gebied is de plaatselijke ruime verkaveling en de aanwezigheid van veel openbaar groen. De bebouwing is redelijk divers.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven van het karakter van de woonbuurten en het respecteren van de bebouwing

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

<i>Plaatsing</i>	<i>-in de rooilijn -bijgebouw ondergeschild</i>
<i>Hoofdvorm</i>	<i>-één of twee bouwlagen al dan niet met kap, in onderlinge samenhang -overeenkomstige afmetingen</i>
<i>Aanzichten</i>	<i>-gemetselde gevels met verticale indeling -gevels enigszins open</i>
<i>Opmaak</i>	<i>-gevels in uiteenlopende soort of tint steen -kleur en materiaal afstemmen op bestaand</i>





Gebied 7 Buitengebied

Analyse

Over het gehele buitengebied komen kleinere bebouwingslinten, solitaire woningen en agrarische bedrijven voor. Voor deze gebiedscategorie gelden uiteraard andere regels dan voor bebouwing in een stedelijk gebied. Voor de bebouwing in het buitengebied gaat het met name om de relatie met het omliggende landschap en dan voornamelijk om de inpassing van nieuwbouw en grootschalige agrarische functies. Daarom wordt voor deze gebieden een specifiek en gericht welstandsbeleid opgesteld afgestemd op de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Naast de meer solitaire bebouwing in het landschap zijn er ook nog veel kleinere bebouwingslinten in het landschap. Kansen zijn met name te vinden in de bijzondere betekenis en identiteit van deze linten voor het landschap. Bedreigingen zijn met name de zichtbare, vaak rommelige, achterzijden van bebouwing en erven en de relatie van de bebouwing met het landschappelijk karakter.

Waardering

De waardering in het gebied is de bebouwing van overwegend traditionele opzet

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en licht wijzigen van de bebouwing met behoud van het landelijke karakter

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- gevarieerde plaatsing
- geordend per locatie
- hoofdgebouw prominent, bijgebouw zichtbaar

Hoofdvorm

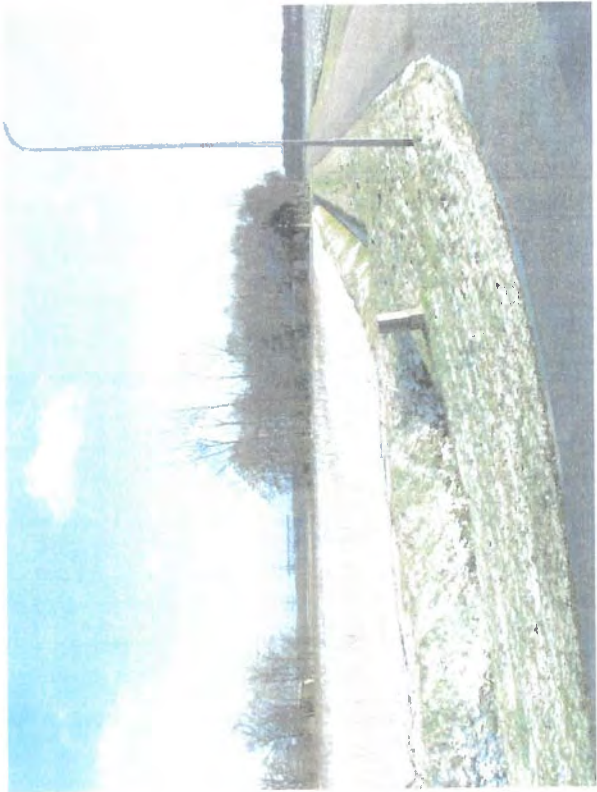
- een laag met kap
- wisselende afmetingen

Aanzichten

- gemetselde gevels met verticale gevelindeling
- gevels enigszins gesloten

Opmaak

- gevels in roodachtige steen
- in het zicht komende schuren in donker tint
- kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart



Gebied 8 Sport, recreatie, educatie en overige maatschappelijke voorzieningen

Analyse

Onder deze categorie vallen o.a. sportvelden, die in de 4 hoofdkernen van de gemeente gesitueerd, maar ook een jachthaven. Daarnaast moet gedacht worden aan onderwijsinstellingen, een bejaardentehuis, begraafplaatsen, kerken. In deze gebieden bevinden zich solitaire bebouwingselementen, waarvan de functie duidelijk afleesbaar is. De bebouwing is vaak volledig gericht op de hoofdfunctie en niet altijd afgestemd op de aanwezige landschappelijke setting. Daarnaast vormen de bebouwing vaak opvallende, solitaire en alzijdige elementen in een open omgeving. Daarom wordt voor deze categorie gebieden een eigen welstandsbeleid ontwikkeld.

Waardering

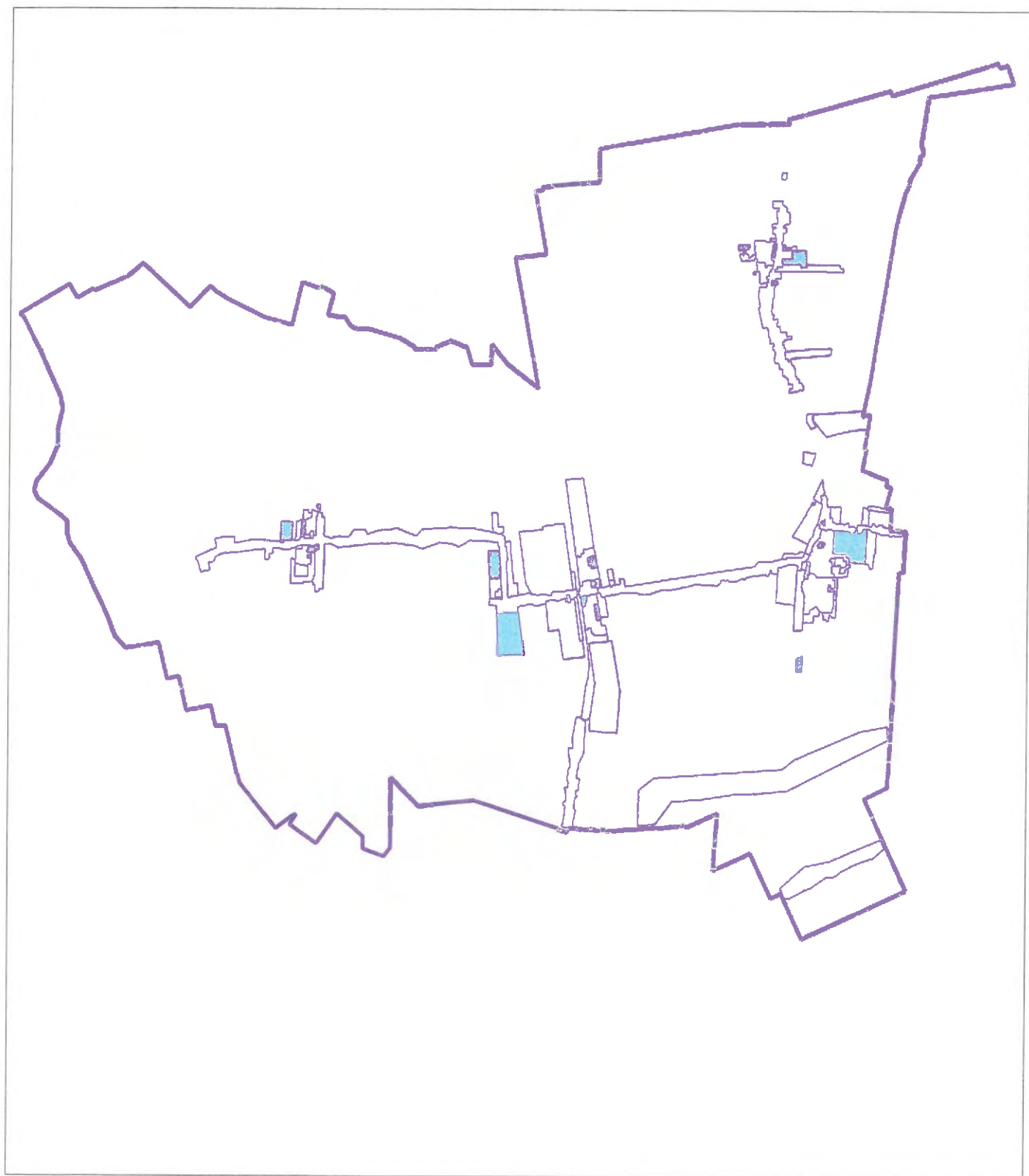
De waardering wordt in hoofdzaak bepaald door de functionaliteit van de bebouwing.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van licht wijzigen, waarbij de functie bepalend is.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

<i>Plaatsing</i>	<i>-gevarieerd afhankelijk van de functie</i>
<i>Hoofdvorm</i>	<i>-één of twee laag plat of met kap afgedekt</i>
<i>Aanzichten</i>	<i>-wisselend afhankelijk van functie</i>
<i>Opmaak</i>	<i>-gevels naast traditioneel metselwerk ook andere materialen -kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon -de detaillering is sober en eenvoudig</i>





Gebied 9 Bedrijfsterreinen

Analyse

Bedrijfsterreinen zijn er in vele vormen en maten. Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs ontsluitingen over het water, zoals het Winschoterdiep in Zuidbroek en bij het spoor in Zuidbroek. Later werd er in Muntendam aan het buurschap Duurkenakker een bedrijventerrein ontwikkeld, voor die bedrijven die milieutechnisch gezien hinderlijk voor de woonbebouwing waren. Eind jaren 80/begin jaren 90 zijn er in meer grootschalige bedrijfsterreinen opgericht, zoals de Gouden Driehoek langs de autosnelweg A7 in Zuidbroek en het gemeentegrensoverschrijdende RSCG in Muntendam/Veendam.

Bedrijfsterreinen worden veelal gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige, meestal grotendeels gesloten gebouwen. Omdat dergelijke objecten van nature minder goed in het landschap of de woonomgeving passen kan voor deze categorie bouwwerken een eigen welstandsbeleid ontwikkeld worden. Een bedreiging van bedrijfsgebieden zijn de randen die veelal grenzen aan het landschap of een woonwijk. In beide gevallen vragen deze randen om extra aandacht als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Naast de bedrijven zijn er ook voorzieningen met vaak een meer representatieve uitstraling. Gedacht wordt aan de bedrijfsgebouwen langs de autosnelweg A7 te Zuidbroek. Voor de zichtzone langs de A7 worden in een apart op te stellen beeldkwaliteitsplan aparte criteria opgenomen, zulks om te waarborgen dat de representatieve uitstraling in stand blijft en kan worden afgedwongen.

Waardering

Vanwege de functionele opzet van het gebied is de waardering in principe neutraal met een aantal positieve uitzonderingen met name bij zichtlocaties.

Beleidsintenties

Vanwege het functionele karakter geldt een beleid van vrij veranderen. Voor de zichtlocatie dient de vormgeving een representatief karakter te hebben. Reclame dient zoveel mogelijk in het gevelbeeld geïntegreerd te worden.

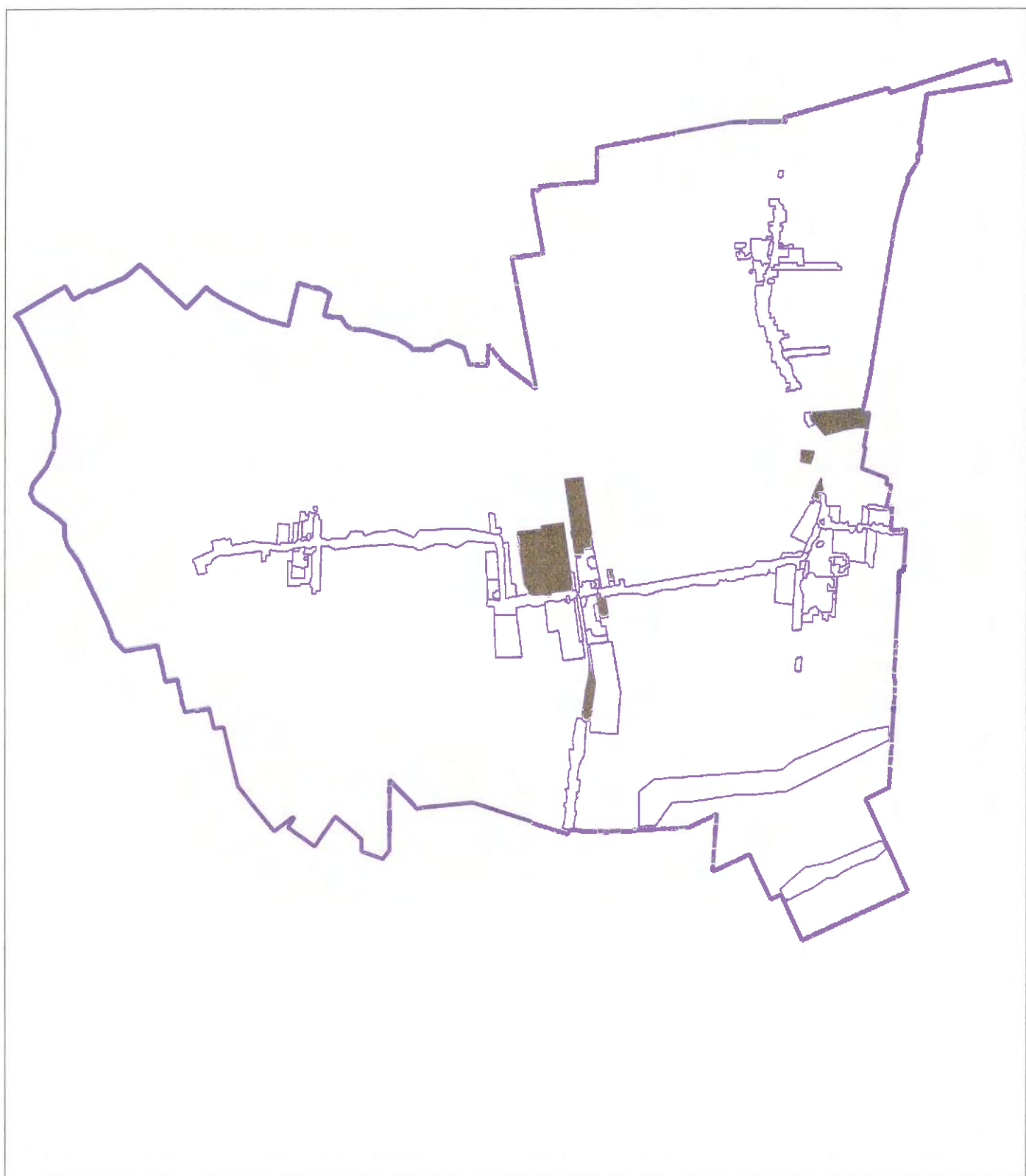
Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria)

Plaatsing
-plaatsing van bebouwing achter de rooilijn gevarieerd
-opslag in een afgeschermd gedeelte, bij voorkeur achter op het terrein

Hoofdvorm
-één of twee lagen plat al dan niet met kap
-wisselende afmetingen van de hoofdmassa

Aanzichten
-representatieve gevels naar de weg(en) gericht
-entree en kantoor in representatieve gevels

Opmaak
-geen grote witte vlakken
-reclame zoveel mogelijk integreren in/met de hoofdvorm
-neutraal kleurgebruik waarbij accenten mogelijk zijn





Gebied 10 Kassengebied

Analyse

Een specifiek bedrijventerrein vormt het kassengebied "De Akkers" aan de westzijde van Zuidbroek. Het in de jaren '60 opgezet tuinbouwgebied heeft in de loop der tijd een ontwikkeling voorgedaan, doordat er evenals in de agrarische sector een schaalvergroting heeft voorgedaan. Hierdoor is het aantal bedrijven de laatste jaren verminderd. Bovendien bevinden zich steeds meer voormalige bedrijfswoningen in particuliere handen. Omdat in vergelijking met meer algemene bedrijfsterrainen dit kassengebied een specifieke plaats inneemt is er voor gekozen om ook voor dit gebied een eigen welstandsbeleid toe te passen.

Waardering

De waardering voor dit gebied is door zijn functionele opzet positief.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van de bebouwingsstructuur

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- in de rooilijn
- overige bedrijfsgebouwen en bouwwerken zichtbaar
- woningen voor de bedrijfsgebouwen

Hoofdvorm

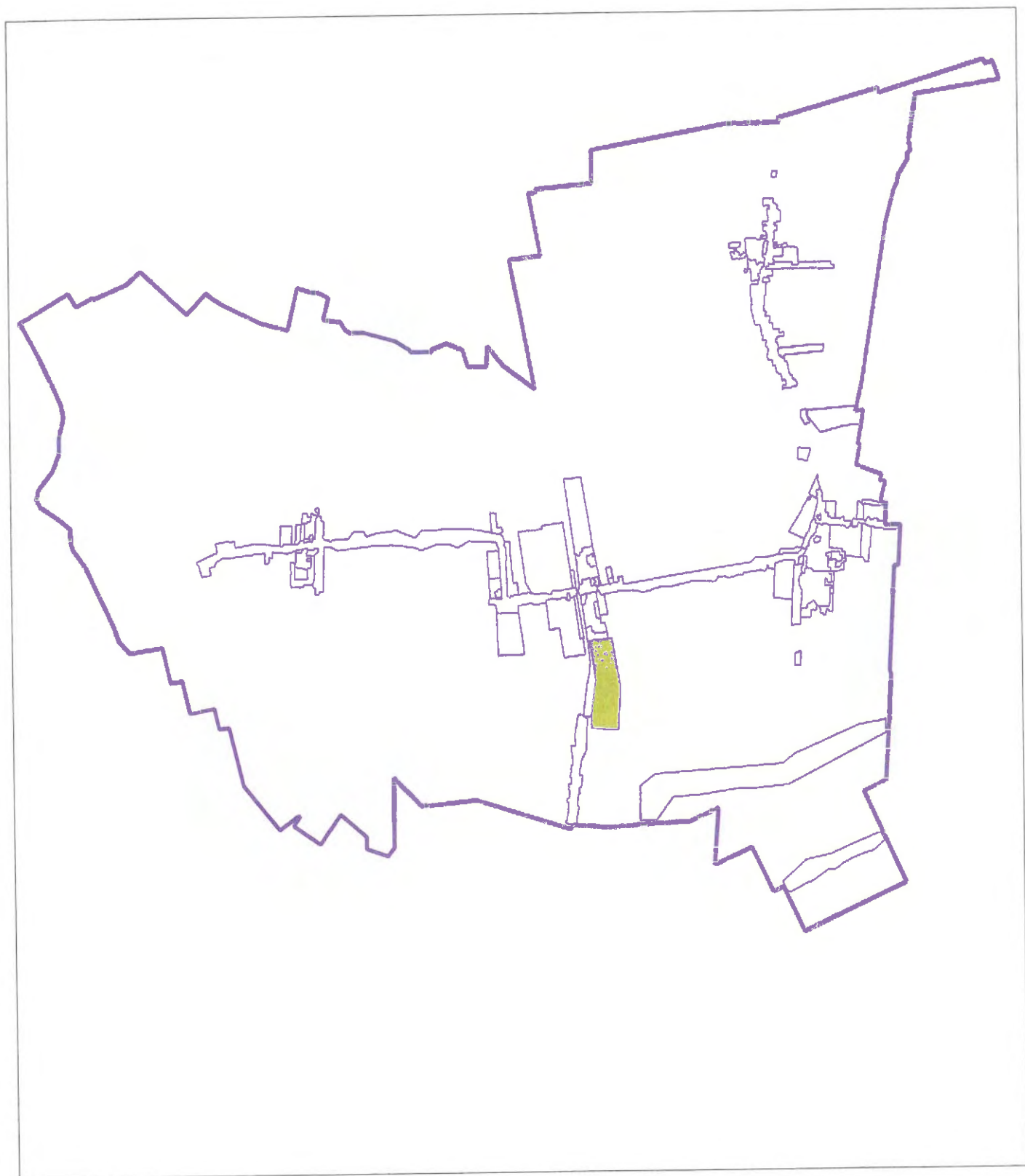
- een laag met kapjes en twee laag met kap
- kassen haaks op de weg
- overige bebouwing evenwijdig aan de weg gericht

Aanzichten

- traditioneel van opzet
- gevels zijn open

Opmaak

- gevels helder glas en metselwerk
- kleur en materiaal helder en gedekt





BIJLAGE 2: OBJECTGERICHTE CRITERIA (MSP PANDEN) MET MATRIX

Analyse

In 1987 is een aanvang gemaakt met het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Doel was destijds om de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940 te inventariseren. Achterliggende gedachte was verder in hoeverre nog panden uit deze periode als rijksmonument konden worden aangewezen. Voor de gemeente Menterwolde betekende deze inventarisatie een adressenlijst van 250 objecten.

Na deze MIP is gestart met de uitvoering van het Monumenten Selectie Project (MSP). De grofmazige inventarisatie bij de MIP maakte plaats voor een meer grondige bestudering van de 250 objecten. Evenals het MIP is ook het MSP uitgevoerd door een provinciale begeleidingscommissie. Om uiteindelijk voor aanwijzing als rijksmonument in aanmerking te komen dienen de geselecteerde objecten in min of meerdere mate te beschikken over cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden, alsmede over een redelijke mate van gaafheid, herkenbaar- en/of zeldzaamheid.

Het provinciaal MST team, dat in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg functioneerde, heeft vervolgens van de 250 objecten een selectie gemaakt van 45 objecten, waaraan bijzondere waarden worden toegekend, die voor nader onderzoek in aanmerking komen. Na de het huis- en interieuronderzoek is de voorlopige selectie voorgelegd aan de provinciale begeleidingscommissie.

Op grond van de onderzoeksresultaten en het advies van de begeleidingscommissie zijn er uiteindelijk 16 objecten vastgesteld. Uiteindelijk zijn de 16 objecten door de minister als zgn. "jong" rijksmonument aangewezen. De afgevallen objecten vertegenwoordigen toch een zekere mate van een cultuurhistorisch erfgoed- dan wel architectuurhistorische waarde. Het wordt dan ook gerechtvaardigd geacht om voor deze objecten aanvullende op te stellen.

Waardering

De waardering van deze objecten is positief, onder meer vanwege de karakteristieke bouw, gekoppeld aan de periode waarin het object is gerealiseerd.

Beleidsintenties: Hier geldt een beleid van respecteren.

Welstandscriteria (zie bijlage matrix).

Plaatsing -object afhankelijk welke als uitgangspunt dient
-hoofdgebouw prominent aanwezig

Hoofdvorm -een tot twee bouwlagen met kap
-wisselende afmetingen
-uitbreidingen in stijl met bestaand

Aanzichten -ingemetselde gevels met verticale indeling

Opmaak -materiaal gebruik overwegend steenachtig
-kleurgebruik traditioneel
-detaillering zoveel mogelijk respecteren

Matrix beschrijving : objectgerichte criteria voor MSP-panden

Gemeente:

Componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
Locatietype	MSP-panden	x			x			x		
Objecttype	Beeldbepalende panden	x			x			x		
Beeldtypering	Periode afhankelijk	x			x			x		
Tijdperiode	1850 - 1940	x			x			x		
plaatsing										
Relatieve positie	Afhankelijk van project	x			x				x	
Afstand tot de weg	Enige afstand	x			x				x	
Relatief verband	Redelijk gesloten	x				x			x	
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent aanwezig	x			x			x		
Richting bouwvorm	indifferent	x				x		x		
Overig										
hoofdvorm										
Contour	1 of 2 lagen met kap	x			x			x		
Relatieve omvang	verschillend	x			x				x	
Geleding van de massa	eenvoudig	x				x			x	
Plastiek	gemiddeld	x				x			x	
Overig	Zeet divers	x				x			x	
Aanzichten										
Stijl	traditioneel	x			x			x		
Compositie	gevarieerd	x			x				x	
Transparantie gevels	Redelijk open	x			x				x	
Overig										
Opmaak										
Kleur	divers	x			x				x	
Kleurtoon	midden	x			x				x	
Materiaal	steen	x				x			x	
Details	Sterk wisselend	x			x				x	
Overig										

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

BIJLAGE 3 : LOKETCRITERIA BETREFFENDE LICHTVERGUNNINGPLICHTIGE BOUWWERKEN
(sneltoets)

LOKETCRITERIA BETREFFENDE LICHTVERGUNNINGPLICHTIGE BOUWWERKEN

Dakkapel op voor dakvlak, plat afgedekt

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde kapellen bij soortgelijke bouwwerken
- per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak
- maximale breedte 1m.
- maximale hoogte 1m.
- rondom minimaal 1m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers
- plaatsing op maximaal 1m. uit onderzijde dakvlak
- zijwanden gesloten, donker gekleurd

Dakkapel zij en-, achter dakvlak, aangesleept dakje.

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde kapellen bij soortgelijke bouwwerken
- dakhelling hoofddak minimaal 45gr.
- niet meer dan 0,5 (breedte)dakvlak beslaand.
- maximale kozijnhoogte 1m.
- rondom min. 0,5m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van bouwmuur.
- bij zijgevel dakvlak 3m. afstand uit voorzijde dakvlak.
- plaatsing op max. 1m. uit onderzijde dakvlak
- zijwanden recht, gesloten, donker gekleurd
- gootboei max. 0,2m breed.

Open overkapping op het achtererf of zij erf

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde overkapping bij soortgelijke bouwwerken
- minimaal 3m. uit voorgevel
- 1m. uit erfgrans
- oppervlak maximaal 50m2
- oppervlak niet meer dan 50% van oorspronkelijk zij/achtererf
- oorspronkelijk zij/achtererf
- gelijk of lager dan goothoogte hoofdgebouw met maximum van 3,00m. hoog
- plat dak
- hoogte boeiboord max. 0,20m.
- kleur conform hoofdgebouw

Uitbouw naast of achter de woning, plat afgedekt

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde overkapping bij soortgelijke bouwwerken
- gelijk aan of lager dan oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25m. hoog
- maximaal 3,50m. diep, haaks op de oorspronkelijke gevel
- maximaal 5m. diep, haaks op de gevel indien 3m. of meer uit de erfgrans
- niet breder dan de woning, of indien naast de woning, 3m. achter de rooilijn

-rechthoekig van vorm

- indien op zijerf gericht aan de openbare kant, 2m. diep haaks op de oorspronkelijke gevel
- in steen of hout conform kleuren woning
- detaillering zonder boei of met boeirand van max. 0,20m. breedte
- gevel geleiding conform bestaande gevels

Bijgebouw naast of achter de woning, tot 30m2, plat afgedekt (minimaal 1m. van perceelgrens)

-geen criteria vanwege vergunningsvrij bouwen

Bijgebouw naast of achter woning, schuin afgedekt

voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde bijgebouwen
- minimaal 3m. achter de rooilijn
- max. 0,5 van het zij- of achtererf bebouwd
- oppervlak maximaal 50m2
- 1m. uit erfseiding
- goothoogte maximaal 2.5m. nok maximaal 5m. hoog
- dakhelling 30-50gr.
- in hout of steen conform kleuren woning
- dakbedekking pannen, golfplaat of gelijkwaardig in donkere kleur

Reclame aan de voorgevel of op voorerf

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - 1naamsbord per pand
 - maximaal 0,5m²
 - niet van binnenuit verlicht
 - loodrecht op of vlak met de gevel aangebracht
 - niet aangebracht op bouwlagen met woonbestemming
 - op voorerf maximaal 1,5m. hoog

Gewelwijziging aan de openbare zijde

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - maximum grootte van 1m².

Erfscheidingsen

- voldoen aan eisen van welstand indien
 - aan de voorzijde maximaal 1m. hoog
 - achter de achtergevel maximaal 2m. hoog
 - grenzend aan openbaar gebied:
 - uitgevoerd in steen conform de woning of hout
 - in een transparante constructie -maximaal 80% gesloten
 - eenduidige en evenwichtige uitvoering
 - niet uitstekend voor de rooilijn van aangrenzende woningen

Zonnecollectoren en dakramen

- Geen criteria vanwege de ruime mogelijkheden vergunningsvrij te bouwen

Schotel-antennes

- Voldoen aan eisen van welstand indien
 - achter de voorgevellijn
 - maximaal. diameter 2m. inclusief voet
 - maximaal 3m. hoog
 - kleur donker of indien lichte achtergrond kleur licht

Afvalcontainers zie *bijgebouwen*

Nutsgebouwen

- voldoen aan eisen van welstand indien:
 - geplaatst op bedrijventerreinen en/of in groenstroken met opgaand groen
 - plat afgedekte hoofdvorm zonder dakrand of met boei tot 0,25m. breed
 - met schuin dak van 30-50 gr. en lijst tot 0,20m. breed
 - materiaal in baksteen en gedekte kleuren

Rolluiken

- Voldoen aan eisen van welstand indien:
 - overeenkomstig eerdere installaties aan de gevel
 - passend binnen de gevel opening
 - kleur aangepast aan die van de woning

Kleine veranderingen zie *gevelwijzigingen*

Speeltoestellen tot een hoogte van 5m.

- voldoen aan eisen van welstand indien:
 - in groenstroken met meer dan 10m. tussenmaat rondom
 - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen

Tuin meubilair

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - op voorerven niet hoger dan 1m.
 - op achtererven niet hoger dan 2.25m.
 - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen.

BIJLAGE 4 : BEGRIPPENKADER

Opzet gebiedsgerichte matrixformulieren

BEGRIPPENKADER

De matrix is opgebouwd uit een aantal zo te noemen beeldcomponenten. Deze zijn onderverdeeld in vijf hoofdcategorieën, te weten:

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

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten.

In de meeste situaties valt er over elk

beeldcomponent wel één of meer

karakteristieken te duiden. In Soms is een item voor een bepaalde situatie irrelevant en is dan niet van toepassing. Het is ook goed denkbaar dat er zich meer of andere beeldcomponenten aandienen. In incidentele gevallen kunnen deze altijd onder 'opmerkingen' behandeld worden, maar als sprake is van een vaker voorkomend item kan de matrix natuurlijk ook worden aangepast of aangevuld. De items in de matrix zijn weliswaar de resultante van geteste

vooronderstellingen, maar ze zijn niet heilig en kunnen dus worden vervangen en uitgewisseld.

ruimte

Hier zijn de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type

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

Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit

bepaalde periode, dorps-type (wierdedorp,

dijkdorp, wegdorp en dergelijke). Voor

algemene typeringen van historische

nederzettingen karakteristieken ligt het voor de

hand zich te baseren op de provinciale nota

'Dorpen in Groningen'.

object type

Dit betreft een karakterisering van de

bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie.

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

beeldtypering

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

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

tijdsperiode

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

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

plaatsing

relatieve positie

Hierbij gaat het om de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de (denkbeeldige) rooilijn.

Voorbeelden: in de rooilijn, enigszins verspringend, (sterk) wisselend, gestaffeld, onbepaald enzovoorts.

afstand tot de weg

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

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

relatief verband

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

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

groepering op het erf

Hier gaat het om de groepering van gebouwen op het erf in hun onderling verband.

Voorbeelden: hoofdgebouw prominent, bijgebouwen z. zichtbaar, clustering, ruime setting, enzovoorts.

richting van de bouwvorm

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

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

h o o f d v o r m

contour

Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel.

Voorbeelden: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

relatieve omvang

Dit betreft de grootte van de gebouwen in hun onderlinge relatie.

Voorbeelden: onderling overeenkomstig, enig onderling verschil, onderling verschil, veel onderling verschil en dergelijke.

geleding van de bouwmassa

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

Voorbeelden: enkelvoudig, samengesteld.

plastiek

Dit betreft de kenmerkende plastische vormbehandeling van de gebouwen; is er sprake van een strakke vorm of heeft het gebouw uitbouwen of insnoeringen en dergelijke.

Voorbeelden: sober, minder sober, gemiddeld, complex, zeer complex en dergelijke.

a a n z i c h t e n

stijl

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

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

compositie

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

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

transparantie gevels

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

Voorbeelden: open, enigszins open, gesloten en dergelijke.

o p m a a k

kleur

Dit betreft de hoofdkleur van de gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: rood, groen met zwart en dergelijke.

kleurtoon

Dit betreft de overwegende toonzetting in het kleurgebruik van de bebouwing; het gaat daarbij om gradaties van helderheid in het materiaal- en kleurgebruik.

Voorbeelden: lichte kleurtoon, middentoon, donkere kleurtoon en dergelijke.

materiaal

Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

detail en ornament

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

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

s a m e n v a t t i n g m a t r i x

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

gradatie

In de kolom gradatie wordt aangegeven in welke mate de beeldcomponent zich in het gebied voordoet. In een bepaald buitengebied komen bijvoorbeeld in hoofdzaak boerderijen voor, maar ook wel woonhuizen. In de

beschrijving onder objecttype wordt

bijvoorbeeld boerderijen aangegeven, waarna in de gradatiekolom kan worden geduid in welke mate de beschrijving van toepassing is. De boerderijen kunnen het beeld in het gebied bijvoorbeeld zodanig bepalen dat sprake is van een beeldbepalende gradatie. Wanneer ook andere bebouwing, zoals hier burgerwoningen een rol spelen, dan kan men ook voor de gradatie overwegend kiezen.

Als er sprake is van een zeker evenwicht in het ruimtelijk beeld, maar niettemin de boerderijen als de belangrijkste beeld dragers worden gezien ligt de gradatie gevarieerd voor de hand. Indien beide typen van bebouwing in min of meer gelijke mate bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld is het meer aangewezen om in de beschrijving te kiezen voor 'boerderijen en woonhuizen'.

Uitgangspunt is dus niet primair de exacte verhouding in de mate waarin de verschillende elementen ten voorkomen, maar veeleer hoe deze zich in de waarneming van de beeldsmakers voordoen. Ook hier biedt de beredeneerde beschrijving uiteraard alle ruimte om mogelijke omissies in de matrix te benoemen.

waardering

Onder waardering wordt voor elk beschreven beeldcomponent de waardering aangegeven van het betreffende aspect in de gebiedseigen context. Wanneer een gebied wordt bepaald

door vrijstaande bebouwing op ruime erven, dan zullen deze componenten voor dit gebied altijd positief gewaardeerd worden omdat zijn intrinsiek zijn voor het gebied.

Daarnaast speelt een waardering van verschillende beeldcomponenten, die stoelt op ervaring en kennis van de opstellers van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het is van belang dat deze waardering niet alleen door deskundigen maar ook door burgers en bestuurders wordt gedragen. Tenslotte is een waardering ook afhankelijk van de visie die er voor een bepaald gebied bestaat. De waardering voor verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de uitstraling die een gemeente met een bepaald gebied voorstaat. Een gemeente die zichzelf als een groene parel profileert, zal veel belang hechten aan het (openbaar) groen in de gemeente.

Kale erven en boomloze straten zullen in het gegevenvoorbeeld dan negatief scoren. In de waarderingskolom bestaat de waardering uit drie smaken: positief, neutraal, negatief.

beleid

In deze kolom wordt voor de betreffende beeldcomponenten het beleid geduid, maar er is in veel gevallen natuurlijk ook sprake van beleid in meer algemene of specifieke zin, zoals dat in andere beleidsstukken van de gemeente is uitgesproken.

Op basis van lokale politieke discussie zal het welstandsbeleid voor de verschillende gebieden moeten worden vastgesteld.

In de matrix zijn hiervoor vier smaken aangegeven:

1. handhaven

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

2. respecteren

Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie geldt als bepalend voor verdere ontwikkelingen.

3. incidenteel wijzigen

Hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden. Veranderen is hier niet een beleidsdoel op zichzelf, maar het beleid gaat uit van de veranderbaarheid van het gebied.

4. planmatig wijzigen

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

BIJLAGE 5 : GEBIEDSGERICHTE MATRIX

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: centrum 1

Gemeente:

Componenten rubric	Modeling	Aanpak			Waardering			Opmerking		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
Locatietype	centrumgebied	x			x				x	
Objecttype	Winkelbebouwing, woningen	x			x			x		
Beeldtypering	centrumbebouwing	x			x			x		
Tijdperiode	Na 1900									
Plaatsing										
Relatieve positie	In de rooilijn	x			x			x		
Afstand tot de weg	Gefing tot direct op openbaar gebied	x			x			x		
Relatief verband	Redelijk gesloten	x			x			x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw dominant	x			x			x		
Richting bouwvorm	Indifferent		x			x				x
Overig	Steenachtig profiel		x			x				x
Hoofdvorm										
Contour	1 a 2 lagen al dan niet met kap	x			x				x	
Relatieve omvang	Redelijk gevarieerd					x				x
Geleding van de massa	eenvoud		x		x				x	
Plastiek	gemiddeld		x			x			x	
Overig	Verschillende bouwvormen	x				x				x
Aanzichten										
Stijl	divers	x				x				x
Compositie	gevarieerd		x			x				x
Transparantie gevels	Redelijk open	x				x				x
Overig	Winkel uitstraling met reclame	x				x				x
Opmaak										
Kleur	divers	x				x				x
Kleurtoon	midden	x				x			x	
Material	steen	x				x			x	
Details	eenvoudig		x			x				x
Overig	Onderbouw redelijk open		x			x				x

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: Lintbebouwing 2

Gemeente:

componenten	codering	gradatie				waardering				beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw		
ruimte													
Locatietype	Oude structuur	x							x				
Objecttype	Woningen en boerderijen		x						x				
Beeldtypering	lintbebouwing	x							x				
Tijdsperiode	1900-heden												
plaatsing													
Relatieve positie	rooilijn				x				x				
Afstand tot de weg	Enige afstand		x								x		
Relatief verband	Redelijk gestaten			x							x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		x								x		
Richting bouwvorm	haaks		x										
Overig	Ruim groen aanwezig		x						x				
hoofdvorm													
Contour	1 laag met kap		x								x		
Relatieve omvang	Enig verschil		x								x		
Geleding van de massa	enkelvoudig		x								x		
Plastiek	sober		x								x		
Overig													
Aanzichten													
Sijl	traditioneel		x								x		
Compositie	verticaal		x								x		
Transparantie gevels	Tamelijk open		x								x		
Overig													
Opmaak													
Kleur	Rood - zwart		x								x		
Kleurtoon	midlen	x									x		
Materiaal	steenachtig	x									x		
Details	eenvoudig		x										x
Overig													

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: Dwarslint 3

Gemeente:

componenten		goedering		gradatie				waardering				beleid			
ruimte				B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw		
Locatietype				x				x				x			
Objecttype				x			x			x					
Beeldtypering				x			x				x				
Tijdperiode															
plaatsing															
Relatieve positie					x		x				x				
Afstand tot de weg				x			x				x				
Relatief verband						x		x				x			
Groepering op erf					x			x			x				
Richting bouwvorm					x			x			x				
Overig															
hoofdvorm															
Contour				x			x				x				
Relatieve omvang					x			x			x				
Geleding van de massa					x		x				x				
Plastiek				x				x			x				
Overig															
Aanzichten															
Stijl				x			x				x				
Compositie					x			x				x			
Transparantie gevels				x				x				x			
Overig															
Opmaak															
Kleur					x		x				x				
Kleurtoon				x			x				x				
Materiaal				x			x				x				
Details					x			x				x			
Overig															

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: naoorlogse wijk 4

Gemeente:

Gemeente:											
componenten		codeering		gradatie			waardering			beoord.	
ruimte		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Woonwijk (buurt)	x				x					x
Objecttype	woningen	x				x				x	
Beeldtypering	Planmatige uitbreidingswijken	x				x					x
Tijdperiode	1945 - 1960		x								
plaatsing											
Relatieve positie	rooilijn	x				x			x		
Afstand tot de weg	Enige afstand		x			x			x		
Relatief verband	Tamelijk gesloten	x				x			x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent aanwezig	x			x			x			
Richting bouwvorm	Evenwijdig aan de weg	x			x			x			
Overig	Bijgebouwen achter de woning	x				x			x		
hoofdvorm											
Contour	1 - 2 - laag met kap		x			x			x		
Relatieve omvang	Per groep overeenkomstig	x				x			x		
Geleding van de massa	enkelvoudig	x				x				x	
Plastiek	eenvoudig	x				x				x	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Per project overeenkomstig		x			x				x	
Compositie	Licht wisselend	x				x				x	
Transparantie gevels	Redelijk open	x				x				x	
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood met zwart	x			x				x		
Kleurtoon	Midden	x			x				x		
Materiaal	Steenachtig	x				x			x		
Details	eenvoudig	x				x				x	
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: Seriematige woningbouw 5

Gemeente:

componenten	codering	gradatie			waardering			isotief		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
ruimte										
Locatietype	woongebied	x				x		x		
Objecttype	woningen	x				x		x		
Beeldtypering	Planmatige uitbreidingswijken	x			x				x	
Tijdperiode	'60 - '80		x							
planing										
Relatieve positie	Rooflijn afh.v. project of woonblok	x				x			x	
Afstand tot de weg	Enige afstand, projectgewijs overeenkomstig		x			x			x	
Relatief verband	Gesloten tot lamelijk gesloten		x			x			x	
Groepering op erf	Bijgebouw achter of voor de woning	x			x				x	
Richting bouwvorm	Evenwijdig aan de weg	x			x			x		
Overig		x				x				x
hoofdvorm										
Contour	1 en 2-laag met en zonder kap		x			x			x	
Relatieve omvang	Per groep overeenkomstig	x				x			x	
Geleding van de massa	enkelvoudig	x				x				
Plastiek	Eenvoudig gemiddeld	x				x				x
Overig										
Aanzichten										
Stijl	Per project overeenkomstig		x			x				x
Compositie	wisselend	x				x				x
Transparantie gevels	open		x			x				x
Overig										
Opmaak										
Kleur	Groepsgewijs overeenkomstig		x			x			x	
Kleurtoon	midden		x			x			x	
Material	steenachtig		x		x				x	
Details	eenvoudig	x				x				x
Overig										

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: planmatige uitbreiding + de akkers (mtd) 6

Gemeente:

componenten	codering	gradatie			waardering			beleid		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
ruimte										
Locatietype	woonwijken	x			x			x		
Objecttype	woningen	x			x			x		
Beeldtypering	Planmatige uitbreiding	x			x			x		
Tijdsperiode	'80 - heden									
plaatsing										
Relatieve positie	In raailijn		x			x			x	
Afstand tot de weg	Enige afstand	x			x				x	
Relatief verband	Tamelijk gesloten		x			x			x	
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x			x			x		
Richting bouwvorm	indifferent	x				x				x
Overig										
hoofdvorm										
Contour	1 of 2 bouwlagen met kap		x			x			x	
Relatieve omvang	overeenkomstig		x			x			x	
Geleding van de massa	enkelvoudig		x			x				x
Plastiek	gemiddeld		x			x				x
Overig										
Aanzichten										
Stijl	modern	x				x				x
Compositie	verticaal		x			x				x
Transparantie gevels	Enigszins open		x			x				x
Overig										
Opmaak										
Kleur	gevarieerd	x			x				x	
Kleurtoon	midden		x			x				x
Material	Steenachtig met hout	x			x					x
Details	eenvoudig	x				x				x
Overig										

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; lw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: Bultengebied 7

Gemeente:

Componenten ruimte	Gradatie	Beeld									
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw
Localitytype	bultengebied	x			x				x		
Objecttype	Woningen en boerderijen	x			x				x		
Beeldtypering	Verspreide bebouwing		x		x				x		
Tijdperiode											
plaatsing											
Relatieve positie	divers		x			x			x		
Afstand tot de weg	divers		x			x			x		
Relatief verband	solitair	x			x				x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent, bijgebouw zichtbaar		x		x				x		
Richting bouwvorm	Geordend per locatie	x			x				x		
Overig											
hoofdvorm											
Contour	1 laag met kap		x		x				x		
Relatieve omvang	gevarieerd	x				x			x		
Geleding van de massa	enkelvoudig	x				x				x	
Plastiek	eenvoudig		x			x				x	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	traditioneel	x			x				x		
Compositie	verticaal	x			x				x		
Transparantie gevels	Enigszins gesloten		x			x				x	
Overig											
Opmaak											
Kleur	Rood - zwart		x			x			x		
Kleurtoon	midden	x			x				x		
Materiaal	steenachtig	x			x				x		
Details	eenvoudig	x				x				x	
Overig											

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beeld: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: Sport, educatie, recreatie en maatschappelijke doeleinden 8

Gemeente:

componenten ruimte	codering	gradatie			waardering			beleid		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
Locatietype	Sportgebouw, scholen met open ruimten, maatschappelijke voorzieningen	x			x			x		
Objecttype	Sportgebouw en/of school	x			x			x		
Beeldhypering	functiereguleerd	x			x			x		
Tijdperiode										
plaatsing										
Relatieve positie	divers	x			x			x		
Afstand tot de weg	divers	x				x			x	
Relatief verband	solifair	x			x			x		
Groepering op erf	Afhankelijk van functie	x			x			x		
Richting bouwvorm	indifferent	x				x			x	
Overig										
hoofdvorm										
Contour	1 a 2 laag plat		x		x				x	
Relatieve omvang	Verschillend (t.o.v. omgeving)	x				x			x	
Geleding van de massa	enkelvoudig		x			x			x	
Plastiek	sober	x				x			x	
Overig										
Aanzichten										
Stijl	Divers (functioneel	x				x			x	
Compositie	wisselend	x				x			x	
Transparantie gevels	Afgeremd op functie	x				x			x	
Overig										
Opmaak										
Kleur	divers		x			x			x	
Kleurtoon	midden		x			x			x	
Materiaal	divers		x			x			x	
Details	sober	x				x			x	
Overig										

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: bedrijventerreinen 9

Gemeente:

componenten / ruimte	gebruik	gradatie				planmatig				beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw		
Locatietype	bedrijventerreinen	x			x			x					
Objecttype	Bedrijfsgebouwen en woningen	x			x					x			
Beeldtypering	bedrijfsbebouwing	x			x				x				
Tijdperiode	Na 1970												
plaatsing													
Relatieve positie	gevarieerd		x			x			x				
Afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg	x			x				x				
Relatief verband	Redelijk open	x			x				x				
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x			x				x				
Riching bouwvorm	divers		x										
Overig													
hoofdvorm													
Contour	1 a 2 lagen plat of nagenoeg		x						x				
Relatieve omvang													
Geleding van de massa	enkelvoudig		x						x				
Plastiek	eenvoudig		x						x				
Overig													
Aanzichten													
Stijl	divers		x							x			
Compositie	wisselend		x							x			
Transparantie gevels	Wisselend		x						x				
Overig													
Opmaak													
Kleur	Diverse tinten		x							x			
Kleurtoon	midden		x						x				
Materiaal	Staalplaat en steen	x							x				
Details	eenvoudig		x							x			
Overig													

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: kassengebied 10

Gemeente:

componenten	codering	gradatie			waardeering			beleid		
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Pw
ruimte										
Locatietype	kassengebied	x			x			x		
Objecttype	Kassen en woningen	x			x			x		
Beeldhypering	kassen	x			x			x		
Tijdperiode	1960 - heden									
plaatsing										
Relatieve positie	In rooilijn	x			x				x	
Afstand tot de weg	Enige afstand tot weg	x			x				x	
Relatief verband	gesloten	x				x			x	
Groepering op erf	Woningen voor kassen	x			x				x	
Richting bouwvorm	Kassen haaks overig evenwijdig aan weg	x			x				x	
Overig	Overige bedrijfsgebouwen en bouwwerken zichtbaar		x			x			x	
hoofdvorm										
Contour	1 laag met kapjes 2 laag met kap	x				x			x	
Relatieve omvang	Afhankelijk van bedrijfsgrate		x			x			x	
Geleding van de massa	enkelvoudig	x				x			x	
Plastiek	saber	x				x			x	
Overig										
Aanzichten										
Stijl	traditioneel	x				x			x	
Compositie		x				x			x	
Transparantie gevels	open	x				x			x	
Overig										
Opmaak										
Kleur	helder / gedekt		x						x	
Kleurtoon	midden		x						x	
Material	Glas en steen								x	
Details	eenvoudig	x								x
Overig										

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; lw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen:

BIJLAGE 6 : REGISTER VAN STRAATNAMEN

VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIEDEN

REGISTER VAN STRAATNAMEN MET VERWIJZING NAAR WELSTANDSGEBIEDEN EN VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Straatnaam	gebied(huisnr.)	Bovenstreek	7	Drostenlaan	7
Achter de Wal	1	Bovenweg 11/m45, 101/m38b4		Duurkenakker (Meeden)	2
Agricultuurstraat	5	Bovenweg 491/m65, 401/m60a	6	Duurkenakker (M'dam)	1
Akkers, De (m'dam)	6	Bovenweg 621/m68	7	Duurkenakker 2 t/m 6	9
Akkers, De (z'br.)	10	Brederodestraat	5	Duurkenakker 3 t/m 9	2
Aurorastraat	4	Bredeweg 11/m17, 2 en 4	2	Dwangsweg	7
		Bredeweg 6	7	Dwaralaan	4
		Bredeweg 5 en 19	9		
Badweg	3	Brinkmanhof, Mr.	5	Eendrachtsweg	7
Bakkerstraat, Jan	4	Broekemastraat, fam.	6	EG-weg	9
Beatixlaan (M'dam)	4	Buithofstr., Burg.	4	Egypteneinde	7
Beatixlaan (Z'br.)	4	Buithenweg	7	Eideweg	7
Beetstraat, Nic.	5	Buurmasingel, H.E..	6	Eikenlaan (Meeden)	5
Bekkerspad, Mgr.	5			Eikenlaan (Z'br.)	4
Ben. Veenstoot	7	Camaraweg, Helder	8	Eizenlaan	5
Beneluxweg	9	Calsstraat, Jacob	5	Esdoornlaan	5
Berkenlaan(Meeden)	5	Clinge, De	5	Esperantalaan	6
Berkenlaan (Z'br.)	4	Couperusstraat	5	Europaweg	9
Bernhardlaan, Pr.	4				
Beukenlaan	5	Daaleweg	7	Galgeweg	7
Biefkestreek	6	Dassenburcht	6	Gandhiweg, Mataitma	1
Borgercompagnieaters	7	Dokstraat 1 en 2	2	Gandhiweg, Mahatma 21/m188	5
Zwarteweg	7	Dokstraat 2a t/m 7	3	Gandhiweg, Mahatma 31/m23	6
Borgercompagnieweg	2	Dokstraat 8 en 9	9	Garsten, De	7
Boslaan	6	Dollardlaan	5	Gemeentehuislaan	7
Bofjesweg (N'br.)	7	Dollardstraat	4	Glezenstraat, Burg. R.J.	5
Bofjesweg (Z'br.)	7	Dreeslaan, Dr. W. (M'dam)	4	Gockingalaan	5
Bov. Veenstoot	7	Dreeslaan, Dr. W. (N'br.)	4	Garterweg, Herman	5
Bovendwarsweg	4	Dreesplein, Dr. W.	5	Grachilaan	7
Bovenende	6	Driemolenslaan	5		

Hallepad	6	Kerkstraat (M'dam)	19t/m63 en 42t/m93	1	Molenlaan (N'br.)	7
Hamrik	7	Kerkstraat (M'dam)	overig	2	Mulderstraat, Nanno	6
Hardeweg	7	Kerkstraat (Z'br.)	1t/m11, 2 en 4	1	Multatuliweg	5
Havenstraat	2	Kerkstraat (Z'br.)	overig	2	Muntelaan, De	5
Hazenleger	6	Kerspellaan	24	8	Muntendamweg	2
Heiligelaan	2	Kerspellaan	overig	5		
Hekhuisstraat, Ds. J.	4	Klaverweide		6	Nautstraat, Burg.	4
Hellingwal	7	Kleine Venne		5	Nieuwe Sipsbergenweg	7
Hereweg	2	Klingenweg		7	Niewenhuisweg, Domela	5
Hogewal	2	Korengarst		7	Nieuweweg (M'dam)	1t/m17
Holthammen	6	Korenveld		6	Nieuweweg (M'dam)	overig
Hondenlaan	7	Kostverloren		7	Nieuweweg (Trips.)	7
Hoofdstraat	2	Kromme Elleboog		4	Nieuweweg (Z'br.)	7
Hoofstraat, P.C.	5				Noordersingel	2
Hoogte, De	6	Laanplein, K. ter		4	Noorderstraat	2
Huygenstraat	5	Legeweg		7	Nijverheidsstraat	4
		Leizekampe		6		
Industrieweg	9	Levituststraat, Fam.		6	Oldambilaan	5
		Lindenlaan	1t/m17, 8t/m18	5	Omlaweg, Burg.	8
Johannesstraat, Weth.	5	Lindenlaan	19t/m35, 20t/m24	6	Oosterstraat	1 en 2
Joustikamp	6	Loeg, Het		2	Oosterstraat	3 t/m 13
Julianaplein	8	Luyckenstraat		5	Oosterstraat	15t/m37, 4t/m36
Julianalaan	4				Oosterweg	2t/m18, 19t/m23
		Markt		5	Oosterweg	25 t/m 31
Kapelstraat	2	Meedenervveen		5	Oosterweg	1 t/m 13
Kastanjelaan (Meeden)	5	Meenteweg		7	Oude Dijksterweg	7
Kastanjelaan (Z'br.)	4	Meerlandseweg		7	Oude Verlaat	6
Kastanjeplein	5	Meldoorlaan		5	Oude Winschoterdiep	2
Kennedylaan, John F.	5	Meulenhörn		6	Oudelaan	6
Kerkstraat (Meeden)	2 t/m 18	Middenweg		2	Overburen	6
Kerkstraat (Meeden)	1 t/m 17	Molenberg		2		
Kerkstraat (Meeden)	19 t/m 25	Molentlaan (Meeden)		6	Pad naar Veendam	7

Palmelaan, Olof	6	Singelweg	8	Veemanweg, Weth. L.	7
Parkstraat	5	Sjahnweg, soetan	5	Veen, T	7
Pastorieweg 1 en 2 t/m 4	2	Slochterstraat	2	Veenhuizenweg, Geert	7
Pastorieweg 3 t/m 5, 6 t/m 16	7	Slochterweg	7	Veenweg	7
Plantsoenlaan	6	Sluisstraat	4	Venemasingel, Weth.	6
Poeltje	7	Spitsbergen	7	Venemastraat, Burg.	3
Poeltjelaan	7	Spitsbergerweg	7	Vennenweg	2
Polderlaan	7	Spoorstraat 1 t/m 43, 2 t/m 44	1	Verbindingsweg	6
Polderlaan Noord	7	Spoorstraat 45 t/m 57	2	Verlengde Badweg	7
Potgieterstraat	5	Staringhof	5	Verlengde Burg.	
Prunuslaan	6	Stationsstraat	4	Venemastraat	7
Pijpstraat	4	Steenhuisoord, L.	6	Valslaan	5
				Vleders	6
Rak, Het	5	Tolweg	7	Vondelsingel	5
Reeuwissel	6	Torentaan	2	Voorste Streekje, Het	5
Rustenbroek	6	Torenstraat	2	Vossenburcht	6
		Trekweg 1 t/m 13	2	Vijverlaan	6
Sappemeesterweg 1 t/m 3, 2 t/m 6 a	2	Trekweg 13 a t/m 25	7	Vijverstraat	5
Sappemeesterweg, overig	7	Tripscompagniestier			
Schaperweg, J.H. 1 t/m 15, 2 t/m 50	5	Zwarteweg	7	Weg der Verenigde Naties	9
Schaperweg, J.H. 25 t/m 43	6	Tripscompagniestierweg	2	Wenakker	2
Scheemderstraat	2	Troelstraalaan 1 t/m 15, 2 t/m 16	4	Wentel	6
Schelpenpad	7	Troelstraalaan 8	8	Westeind	2
Schollenweg, W.A. 1 t/m 39, 18 a t/m 76	5	Tuinbouwstraat	4	Westerbouwl	6
Schollenweg, W.A. 41 t/m 57, 76 t/m 88	6	Tussen Balde Meulens	5	Westerholm	5
Schollenweg, W.A. 16 en 18	8	Tussenklappen o.z.	2	Westersingel (M'dam)	4
Schollenweg, W.A. 90 t/m 100	9	Tussenklappen w.z.	2	Westersingel (N'br.) 8 t/m 96, 43 t/m 85	4
Schoollaan (M'dam)	5			Westersingel (N'br.) 31 t/m 41	6
Schoollaan (N'br.)	7	Uiterburen	2	Weverstraat	4
Schoolstraat	6	Unescoweg	9	Wilhelminalaan (M'dam)	4
Schrijverstraat, Fam.	6			Wilhelminalaan (Z'br.)	4
Siemenspark	6	Volkstraat, Fam.	6	Willem de Zwijgerlaan	4

Wischaterdiep	2
Wollierweg, Klaas 1t/m15, 2t/m14	1
Wollierweg, Klaas 17t/m79, 16t/m78	4
Wijde Blijk, De	4
Zandhoek, De	5
Zandweg	7
Zevenwoldsterweg	6
Zuideromweg	7
Zuiderstraat (M'dam)	4
Zuiderstraat (N'br.)	2

BIJLAGE 7 : ADRESSENLIJST VAN RIJKSMONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN (MSP)

Overzicht Rijksmonumenten gemeente Menterwolde:

Object Volgnr. MSP	Rijksnr.	Adres	Nr.	Postcode	Plaats	Omschrijving	Kad.nr.
1.	1	520966	Borgercompagniesterweg	33 9632 TC	Borgercompagnie	boerderij Old. type	Muntendam, D 974
2.		30140	Kerkstraat	17 9649 GM	Muntendam	Ned. Herv. Kerk	Muntendam, B 2979
3..	1	520978	Tussenklappen OZ	bij nr. 1	Muntendam	brug	Muntendam, A 1341
4.		28420	Kerkstraat	10 9651 AW	Meeden	klouketoren	Meeden, G 292
5.		28421	Kerkstraat	12 9651 AW	Meeden	Ned. Herv. Kerk	Meeden, G 292
6.		28414	Hereweg	83 9651 AC	Meeden	boerderij Old. type	Meeden, G 745
7.	1	520975	Hereweg	85 9651 AC	Meeden	rentenierswoning	Meeden, G 224
8.		28415	Hereweg	87 9651 AC	Meeden	boerderij Old. type	Meeden, G 445
9.		28416	Hereweg	216 9651 AP	Meeden	boerderij Old. type	Meeden, G 85
10.	1	520974	Hereweg	237 9651 AG	Meeden	rentenierswoning	Meeden, G 290
11.	1	520971	Hereweg	249 9651 AG	Meeden	rentenierswoning	Meeden, H 261
12.		28417	Hereweg	270 9651 AR	Meeden	boerderij Old. type	Meeden, G 547
13.	1	520970	Hereweg	314 9651 AS	Meeden	rentenierswoning	Meeden, H 280
14.	1	520965	Hereweg	324 9651 AS	Meeden	boerderij	Meeden, H 275
15.		28418	Hereweg	334 9651 AS	Meeden	boerderij Old. type	Meeden, H 270
16.		31611	Hoofdstraat	1 9635 AS	Noordbroek	woning	Noordbroek, H 237
17.		31613	Hoofdstraat	26 9635 AS	Noordbroek	onderwijzerswoning	Noordbroek, H 609
18.	1	520968	Hoofdstraat	77 9635 AT	Noordbroek	boerderij	Noordbroek, I 254
19.		31614	Hoofdstraat	80 9635 AW	Noordbroek	doopsgezinde kerk	Noordbroek, I 321
20.		31615	Hoofdstraat	82 9635 AX	Noordbroek	doopsgezinde pastorie	Noordbroek, I 320
		31615	Hoofdstraat	82A 9635 AX	Noordbroek	doopsgezinde pastorie	Noordbroek, I 319
21.		31612	Noordersingel	bij nr. 1	Noordbroek	toren	Noordbroek, I 772
		31612	Noordersingel	bij nr. 1	Noordbroek	Ned. Herv. Kerk	Noordbroek, I 772
22.		31617	Molenlaan	3 9635 TB	Noordbroek	molen	Noordbroek, I 1144
23.		31618	Noorderstraat	1 9635 TE	Noordbroek	ned. herv. pastorie	Noordbroek, I 841
24.		31620	Noorderstraat	4 9635 TG	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 1144
25.		31619	Noorderstraat	9 9635 TE	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 1187
26.		31616	Korengarst	4 9635 VB	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 381
27.		31623	Hamrik	2 9635 VC	Noordbroek	Noordermolen	
28.	1	520977	Sappemeesterweg	1 9635 TL	Noordbroek	vm. verzorgingstehuis	Noordbroek, H 519
29.		31622	Zuiderstraat	10 9635 AL	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 603
30.	1	520976	Zuiderstraat	34 9635 AM	Noordbroek	rentenierswoning	Noordbroek, I 730
31.	1	520973	Zuiderstraat	36 9635 AM	Noordbroek	woonhuis	Noordbroek, I 1161
32.	1	520967	Zuiderstraat	61 9635 AL	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 858
33.		31621	Zuiderstraat	63 9635 AL	Noordbroek	boerderij Old. type	Noordbroek, I 1275
34.		31628	Uiterburen	25 9636 EC	Zuidbroek	boerderij Old. type	Zuidbroek, F 659

35.	1	520957	Uiterburen	41 9636 EC	Zuidbroek	complex Robbedoes	Zuidbroek, F 313
		520958	Uiterburen	41 9637 EC	Zuidbroek	woonhuis + schuur	Zuidbroek, F 313
		520959	Uiterburen	41 9638 EC	Zuidbroek	dienstwoning	Zuidbroek, F 313
		520960	Uiterburen	41 9639 EC	Zuidbroek	stookhut	Zuidbroek, F 313
36.		395142	Uiterburen	45 9636 EC	Zuidbroek	boerderij Old. type	Zuidbroek, F 312
37.	1	520972	Uiterburen	53 9636 ED	Zuidbroek	villa	Zuidbroek, F 308
38.		31629	Uiterburen	59 9636 ED	Zuidbroek	boerderij Old. type	Zuidbroek, F 37
39.		7522	Heiligelaan	97 9636 CM	Zuidbroek	woonhuis	Zuidbroek, C 712
40.	1	520961	Kerkstraat	59 9636 AB	Zuidbroek	boerderijcomplex	Zuidbroek, F 462
		520962	Kerkstraat	59 9636 AB	Zuidbroek	villa	Zuidbroek, F 462
		520963	Kerkstraat	59 9637 AB	Zuidbroek	hooftschuur, dienstwoning	Zuidbroek, F 462
		520964	Kerkstraat	59 9638 AB	Zuidbroek	tweeapsschuur	Zuidbroek, F 462
41.		31627	Kerkstraat	92 9636 AD	Zuidbroek	vm. pastorie	Zuidbroek, C 980
42.		31625	Kerkstraat	93 9636 CM	Zuidbroek	klouketoren	
43.		31626	Kerkstraat	95 9636 CM	Zuidbroek	Ned. Herv. Kerk	
44.		31624	Kerkstraat	63 9636 AB	Zuidbroek	vm. ger. kerk	Zuidbroek, F 619
45.	1	520969	Spoorstraat	41 9636 EC	Zuidbroek	kantongerecht	Zuidbroek, E 1265

19	boerderijen, ww 2 complexen
10	woonhuizen
6	(vm) kerken
3	vm. Pastorie
3	torens
2	molens
2	overige (kantongerecht, en verzorg.tehuis)
45	

Overzicht MSP panden Gemeente Menterwolde

1.	Borgercompagniesterweg 70	9632 TD	Borgercompagnie 70	boerderij
2.	Tripscompagnie 50	9633 TA	Tripscompagnie	boerderij
3.	Zuiderstraat 14	9635 AL	Noordbroek	boerderij
4.	Hoofdstraat 49	9635 AT	Noordbroek	woonhuis
5.	Hoofdstraat 107	9635 AV	Noordbroek	woonhuis
6.	Noordersingel 1	9635 TW	Noordbroek	catechisatielokaal
7.	Noordersingel 1	9635 TW	Noordbroek	begraafplaatshek
8.	Winschoterdiep 9/10	9636 AG	Zuidbroek	woonhuis
9.	Trekweg 20	9636 AK	Zuidbroek	woonhuis
10.	Uiterburen 27	9636 EC	Zuidbroek	boerderij / bijschuur
11.	Uiterburen 30	9636 EE	Zuidbroek	woonhuis
12.	Uiterburen 94	9636 EG	Zuidbroek	woonhuis
13.	Boijesweg 1	9636 EL	Zuidbroek	begraafplaats / begraafplaatshek
14.	Tussenklappen wz 9	9649 EB	Muntendam	boerderij
15.	Tussenklappen wz 9	9649 EB	Muntendam	verkeersbrug
16.	Tussenklappen wz 10	9649 EB	Muntendam	boerderij en bijschuur
17.	Tussenklappen wz 19	9649 EB	Muntendam	boerderij en stookhok
18.	Tussenklappen o.z. 1	9649 ED	Muntendam	directeurswoning
19.	Hellingwal 1	9649 JK	Muntendam	gemaal
20.	Hereweg 9	9651 AA	Meeden	boerderij en stookhok
21.	Hereweg 79	9651 AC	Meeden	boerderij en bijschuur
22.	Hereweg 103	9651 AD	Meeden	woonhuis
23.	Hereweg 113	9651 AD	Meeden	directeurswoning
24.	Hereweg 141	9651 AD	Meeden	woonhuis
25.	Hereweg 235	9651 AG	Meeden	woonhuis
26.	Hereweg 118	9651 AM	Meeden	boerderij/toegangshek/bijschuur/tuinhuis
27.	Hereweg 174	9651 AN	Meeden	woonhuis
28.	Hereweg 308	9651 AS	Meeden	woonhuis

BIJLAGE 8: INSPRAAKREACTIES EN OPMERKINGEN LIBAU WELSTANDSZORG

Historische
Kring
Menterwolde

Correspondentieadres:
Léo Oord
Uiterburen 38
9636 EE Zuidbroek
Tel. 0598 452180

Gemeente Menterwolde			
ingek	26 MEI 2004		
nr afd			
kopie →		dd	
gez			

Aan de gemeente Menterwolde
Kerkstraat
Muntendam

Betreft: inspraakreactie Welstandsnota

Zuidbroek, 26 mei 2004

Geachte heer/mevrouw,

De Historische Kring Menterwolde is blij met het feit dat onze gemeente eindelijk een Welstandsnota krijgt. Vooral het feit dat bouwaanvragen voortaan volgens objectieve criteria getoetst worden, doet ons deugd. Zo kan er in elk geval geen sprake zijn van willekeur.

De gevolgde procedure verdient ons inziens geen schoonheidsprijs. Graag hadden wij gezien dat men in het voortraject had gesproken met maatschappelijke organisaties die zich met dit onderwerp bezig houden. Onze inspraakreactie komt in feite als boter na de vis, aangezien het college van B&W al enkele weken geleden heeft besloten de concept nota ongewijzigd aan de raad voor te leggen. We betwijfelen of er nog ruimte is om eventuele suggesties te verwerken, mede gezien het feit dat de nieuwe regels op 1 juli moeten ingaan.

Ook vinden wij dat de gemeente een kans heeft laten liggen om een aantal kwetsbare dorpsgezichten beter te beschermen. De lijst van monumentale panden die worden onderworpen aan verscherpt welstandstoezicht is weliswaar uitgebreid met een handvol MSP-panden. Deze lijst is echter vrij beperkt. De criteria die voor de samenstelling van deze lijst zijn gehanteerd, zijn bovendien onduidelijk. Door de gevolgde systematiek komen panden van vóór 1850 die niet op de Rijksmonumentenlijst staan, niet voor verscherpt toezicht in aanmerking. Voorbeelden zijn de voormalige school-

meesterswoning aan het Loeg te Muntendam en enkele achttiende-eeuwse boerderijen in Noordbroek. De steenfabriek in Muntendam staat daarentegen wel op de lijst, hoewel die inmiddels – voorzover ons bekend zonder vergunning – is gesloopt. Het zou ons overigens niet verbazen als ook het gesloopte zeventiende-eeuwse pand Winschoterdiep 7 – net als nog steeds het pand er naast – aanvankelijk op de MSP-lijst heeft gestaan.

Over het algemeen vinden wij dat de gehanteerde lijst zich te vaak beperkt tot boerderijen en monumentale woonhuizen. Zo ontbreken de voormalige stationskoffiehuisen in Noordbroek en Duurkenakker, de peuterspeelzaal en de molenaarswoning in Noordbroek, de voormalige school in Stootshorn, de voormalige doopsgezinde en de gereformeerde kerk in Meeden, de voormalige hervormde evangelisatie en de oude smederij te Muntendam, de klapbrug bij de jachthaven, een naburig Jugendstil-winkelpand en de voormalige melkfabriek te Zuidbroek, enkele typerende transformatorhuisjes in de stijl van de Amsterdamse school, etcetera. En dat terwijl het hier toch echt om beeldbepalende bouwwerken gaat die de meeste inwoners niet graag verknoeid zouden zien.

De gemeente heeft omstreeks 1990 een eerste selectie laten maken van beeldbepalende panden, waarop de meeste bovenstaande gebouwen voorkomen. Daarop vinden we bijvoorbeeld ook De Wijde Blik in Muntendam – een karakteristieke vooroorlogse arbeidersbuurt, waar verscherpt welstandstoezicht zeker op zijn plaats is. We vinden trouwens op die oude lijst ook enkele typerende landarbeiderswoningen die inmiddels in hun voortbestaan worden bedreigd. We beseffen heel goed dat het haast ondoenlijk is één van die krappe woningen in stand te houden. Maar het spijt ons wel dat een volgende generatie niet meer met eigen ogen kan zien hoe de meerderheid van de bevolking hier vroeger leefde.

Graag hadden wij dus gezien dat de gemeente niet alleen een individuele panden, maar een aantal dorpsgezichten in zijn geheel aan verscherpt welstandstoezicht had onderworpen. Dat had als voordeel gehad, dat de dure plicht een monumentaal pand verantwoord te verbouwen niet alleen op de individuele eigenaren berust. Vaak willen de mensen liever niet dat hun eigen huis als een beeldbepalend pand wordt aangewezen, maar ze hebben er wel problemen mee als het uitzicht op de karakteristieke woning van de buurman verloren dreigt te gaan. In een beschermd dorpsgezicht gelden voor iedereen dezelfde regels. Ook zou in zo'n optie meer rekening kunnen worden gehouden met het behoud van monumentale bomen en landschapselementen. Met name delen van de hoofdweg door Noordbroek, het Winschoterdiep in Zuidbroek, de Kerkstraat in Muntendam, de Hereweg in Meeden en de weg door Tripscompagnie komen ons inziens voor verscherpt toezicht in aanmerking.

Wij vragen ons verder af hoe kan worden voorkomen dat bouwplannen aan de rand van een gebied met een vrij ruim regime in botsing komen met de strengere welstandseisen in een naburig gebied. Concreter: het kan toch niet zo zijn dat eventuele bouwplannen in de omgeving van de carpoolplaats in Zuidbroek (gebied 8) moeten worden goedgekeurd, terwijl ze een ernstige aanslag op het aanzien van het gebied rond de kerk (gebied 2) betekenen?

Tenslotte dringen wij er op aan de lijst nogmaals zorgvuldig door te lopen, om eventuele fouten te vermijden. Het is ons in elk geval opgevallen dat het rijksmonument Korengarst 4 (boerderij Arkema) ten onrechte niet op de lijst voorkomt. Dit gawe

voorbeeld van een achttiende eeuwse Oldambtster boerderij verdient zeker extra bescherming.

Wij hopen in elk geval dat er door deze Welstandsnota meer aandacht komt voor verantwoorde bouw- en verbouwplannen. Te vaak zijn er in het nabije verleden beeldbepalende panden op een knullige manier verbouwd, waardoor karakteristieke elementen verloren zijn gegaan. En dat terwijl het toch gemakkelijk anders had gekund. Te vaak ook waren er nieuwbouwplannen die door hun vorm en kleurstelling met hun omgeving vloeken. We noemen bijvoorbeeld een winkel in Zuidbroek, waarvan de Jugendstil-ornamenten bij een verbouwing werden verwijderd. Of de vernieuwde woningen die het voortaan zonder de beeldbepalende schoorsteen moeten stellen. Het gelag betalen we allemaal, omdat het dorpseigene waarvan we iedere dag genieten door dergelijke slechte bouwplannen langzamerhand verloren gaat.

Namens het bestuur,

Léo Oord.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Léo Oord', written in a cursive style.

Stichting Behoud Karakteristieke Dorpsgezichten Menterwolde

Secretariaat: J.T.J.M. Otten
Hoofdstraat 72
9635 AW Noordbroek
j.t.j.m.otten@pl.hanze.nl



Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Menterwolde
Postbus 2
9649 ZG Muntendam

Datum: 24 mei 2004

Onderwerp: Welstandsnota Menterwolde

Gemeente Menterwolde	
ingek	27 MEI 2004
nr	416 afd 6.6.2
kopie	dd
gez	

Geacht College,

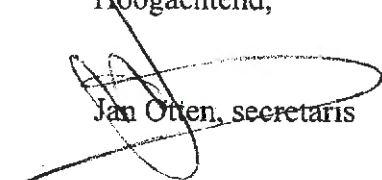
We hebben onlangs kennis genomen van de (concept) welstandsnota Menterwolde die binnenkort in de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Helaas is het voor ons niet mogelijk om binnen de reguliere termijn voor inzage een gefundeerde en gedetailleerde reactie op deze nota te geven.

We willen echter wel een voorstel en een verzoek doen naar aanleiding van de welstandsnota. De doelstelling van de *Stichting Behoud Karakteristieke Dorpsgezichten Menterwolde* bevindt zich op het snijvlak van welstandnota, monumentenbeleid en bestemmingsplan. Wij vinden het van belang dat de gemeente Menterwolde een eigen gemeentelijk monumentenbeleid gaat voeren en uiteindelijk overgaat tot het aanwijzen van beschermde dorpsgezichten. Wij vinden het een positieve ontwikkeling dat het gemeentebestuur in de Welstandsnota te kennen heeft gegeven dat de 29 objecten die zijn afgefallen bij het Monumenten Selectie Project, toch "een bijzondere waarde hebben". We zien dat als een eerste stap in de richting van een gemeentelijk monumentenbeleid en we zijn graag bereid om mee te denken over de verdere uitwerking ervan. Daarnaast zijn wij verheugd over de grote waarde die in de Welstandsnota wordt gehecht aan het verkrijgen van "maatschappelijke draagvlak voor het welstandsbeleid".

Wij hebben met onze stichting een grote achterban in de gemeente, waaruit we al veel goede suggesties hebben gekregen. We bieden u aan om op basis daarvan als intermediair op te treden bij het verder uitwerken van een gemeentelijk monumentenbeleid. We zijn graag bereid om in overleg met u dit voorstel nader uit te werken.

Om bij dit voorstel enige armslag te krijgen, verzoeken wij u om bij het vaststellen van de Welstandsnota ten aanzien van het snijvlak van welstandnota, monumentenbeleid en bestemmingsplan (en eventueel de dorpsontwikkelingsplannen) de nodige ruimte open te laten om de komende jaren een gemeentelijk monumentenbeleid te ontwikkelen. We verzoeken u daarom de ontwikkeling van een gemeentelijk monumentenbeleid expliciet te betrekken bij de jaarlijkse evaluatie van de welstandsnota.

Hoogachtend,


Jan Otten, secretaris

OPMERKINGEN LIBAU WELSTANDSZORG (ZOWEL DOORHALINGEN ALS AANVULLINGEN ZIJN IN KLEUR AANGEGEVEN)

T.A.V. GEBIEDSGERICHTE BESCHRIJVINGEN MET WELSTANDSCRITEIA (BIJLAGE 1)

Gebied 1 Centrumgebied van Zuidbroek en Muntendam

Analyse

Binnen de bebouwing nemen de centrumgebieden van Muntendam en Zuidbroek een specifieke plaats in. Beide gebieden kunnen worden beschouwd als winkelgebieden c.q. een combinatie van de woonbebouwing met het winkelgebied. Binnen deze gebieden komt zeer gevarieerde bebouwing voor. Rekening houdende met de diverse vormen van bebouwing en bedrijfsmatige uitstraling is het gerechtvaardigd om voor beide gebieden een eigen welstandsbeleid te formuleren. De Spoorstraat in Zuidbroek en de Kerkstraat te Muntendam vallen binnen deze categorie.

Waardering

Beide gebieden worden gewaardeerd door hun dorpsachtig karakter met hun woon-/winkelbebouwing. De Kerkstraat in Muntendam wordt nog extra gewaardeerd door de aanwezigheid van de omgeving van de pastorie/begraafplaats met zijn zware beplanting.

Beleidsintenties

Binnen het handhaven van de bestaande structuur ligt het planmatig wijzigen tot de mogelijkheden. Verscheidenheid van expressie van de bebouwing behoren tot de mogelijkheden

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

-bebouwing in de rooilijn plaatsen

-ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen

Hoofdvorm

-een tot twee bouwlagen al dan niet met kap

-bijgebouwen uit beeld geplaatst

Aanzichten

- gevarieerde gevelcomposities en stijlvormen
- ~~gevels open tot redelijk groen~~ -op straatgerichte gevels hebben een open karakter
- reclame-uitingen integreren in het gevelbeeld voor zover mogelijk

Opmaak

- gevels in metselwerk of stucwerk
- gevarieerde kleurstelling
- kleur en materiaal que helderheid in middentoon

Gebied 2 Lintbebouwing

Analyse

Onder deze categorie is de bebouwing te rekenen die is gebouwd op c.q. langs de oorspronkelijke bebouwingslinten. De vier hoofddorpen van de gemeente worden gerekend tot de zgn. "wegdorpen". De dorpen ontstonden op de pleistocene zandrug lopende van o.a. Noordbroek, via Uiterburen, Zuidbroek, Tussenklappen naar Muntendam en via de Bredeweg naar Meeden. In Muntendam vond er bovendien een afbuiging plaats naar Veendam. Hoewel deze delen van het lint duidelijk herkenbaar zijn, zijn de linten ook ruimtelijke eenheden ~~in de structuur~~.

Gebieden die onder deze categorie vallen zijn o. a. de Hoofdstraat, lint Zuiderstraat/Uiterburen, Heiligelaan, Kerkstraat (Zuidbroek) het Westeind, Middenweg en de Hereweg. Verder onder deze categorie de (veenkoloniale) linten Tussenklappen, Tripscompagnie en Borgercompagnie.

Waardering

De bebouwing langs het historische lint vormt een boeiende ruimtelijke structuur in het landschap. Bebouwing, landschap, wegen en begroeiing zijn met elkaar verbonden tot een nog afleesbaar cultureel ~~interessant~~ waardevol gegeven. In dit verband is er op sommige onderdelen sprake van een hoge waardering

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en vooral van incidenteel wijzigen. Hierdoor kan de structuur gehandhaafd blijven. Met name langs de dorpsranden blijft het beeld van boerderijen met hun open erf situaties beeldbepalend.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- algemeen in de rooilijn,
- langs de dorpsranden is gevarieerde plaatsing in onderlinge samenhang mogelijk
- ~~ruim groen aanwezig~~
- ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen

Hoofdvorm -één laag met kap

-wisselende afmetingen met betrekking tot volume

Aanzichten -gemetselde gevels met verticale gevelindeling

-gevels tamelijk open

-op openbare ruimte gerichte gevels hebben een open karakter

Opmaak -gevels in overwegende rode of bruine steen in onderlinge samenhang

-in het zicht komende schuren in donker tint

-kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart

Gebied 3 Dwarslinten

Analyse

In aansluiting op de oorspronkelijke lintbebouwing zijn in een aantal dorpen zij- c.q. dwarslinten tot ontwikkeling gebracht. Deze linten bestaan hoofdzakelijk uit eenzijdige burgerwoningen. De opzet is verder eenzijdig redelijk. De gebieden worden verder gekenmerkt door een situering van de bebouwing, waarbij met de kap/hokrichting dwars op de weg is gestueerd.

De bekendste voorbeelden van dergelijke bebouwing zijn de Nieuweweg in Muntendam en de Burg. Venemastraat en de Badweg in Meeden.

Waardering

Het gebied wordt positief gewaardeerd vanwege de herkenbare traditionele bouw en kenmerkende situering.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en vooral van incidenteel wijzigen. Hierdoor kan de structuur gehandhaafd blijven.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

-in de rooilijn

-hoofdgebouw prominent

-nokrichting hoofdgebouw haaks op de weg

Hoofdvorm

-een laag met kap

-wisselende afmetingen

<i>Aanzichten</i>	-gemetselde gevels met verticale <u>gevel</u> indeling -gevels tamelijk gesloten
<i>Opmaak</i>	-gevels in overwegend rode steen -in het zicht komende schuren in donker tint -kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart
Gebied 4 Naoorlogse wijken.	
Analyse	
Na de oorlog is er een ontwikkeling op gang gekomen om een groot aantal huishoudens te huisvesten, waarvoor buurten met een eigen verkaveling ontwikkeld werden. In de jaren '50, en zijn zo veel uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten liggen woningen, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. De woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter, mede door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen (voornamelijk zadeldaken). De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Het poldergebied in Noordbroek, althans het deel dat buiten het herstructureringsgebied valt, de omgeving Klaas Woltjerweg te Zuidbroek, en de Zuiderstraat, Ds.Hekhuisstraat e.o., alsmede het gebied De Wijde Blik in Muntendam kunnen onder deze categorie worden geschaard.	
Waardering	
Het gebied wordt in het algemeen <u>neutraal positief</u> gewaardeerd vanwege de stedenbouwkundige kwaliteiten.	
Beleidsintenties	
Hier geldt een beleid van licht <u>wijzigen of het</u> projectmatig wijzigen. Hierbij kan zelfs de <u>stedenbouwkundige</u> structuur wijzigen	
Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).	
<i>Plaatsing</i>	-in de rooilijn -hoofdgebouw prominent aanwezig -bijgebouw achter de woning
<i>Hoofdvorm</i>	-een of twee laag met kap -afmetingen per groep overeenkomstig
<i>Aanzichten</i>	-gemetselde gevels per groep overeenkomstig

-wijzigingen minimaal op blokniveau afstemmen
-gevels redelijk open

Opmaak -gevels hoofdzakelijk in ~~overwegend~~ rode steen
-kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart

Gebied 5 Seriematige woningbouw

Analyse

In de jaren '60 en '70 zijn woonwijken gebouwd, waar in de opbouw van de gebieden een duidelijke functiescheiding is aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen, waterpartijen en verkeer. Het verkeerssysteem maakt duidelijk onderscheid tussen ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst.

Als reactie op de blokkerveling ontstond er later een beweging, die aandacht vroeg voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Kenmerkend voor de woongebieden is het grillige stratenpatroon en het geringe aantal doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven, waar een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant ontbreekt. De wijken zijn sterk naar binnen gekeerd: een groot aantal woningen is niet straatgericht, maar georiënteerd op de privétuin. Er komen veel variaties voor in de vormgeving openbaar- privé. De architectuur van de

woningen is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere, semi-ambachtelijke materialen, bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. De eerste fase van het plan W.A.Scholtenweg in Zuidbroek, het gebied De Vennen te Muntendam, het oostelijke deel van het Poldergebied in Noordbroek alsmede grote delen van het plan Ruitershorn kunnen o.a. tot deze categorie worden gerekend.

Waardering

Het gebied wordt gewaardeerd door zijn stedenbouwkundige en bouwkundige kwaliteiten, alsmede de redelijke staat van onderhoud

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren van de per project overeenkomstige karakteristieken. De nadruk ligt op incidenteel wijzigingen. In deze buurten kan veel worden afgedaan met de loketcriteria c.q. sneltoetsen

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- in de rooilijn afhankelijk van project of woonblok
- hoofdgebouw prominent aanwezig
- bijgebouw achter of voor de woning

Hoofdvorm

- een of twee laag met kap
- afmetingen per groep overeenkomstig

<i>Aanzichten</i>	-gemetselde gevels in wisselende composities -wijzigingen minimaal op blokniveau afstemmen -gevels zijn open
<i>Opmaak</i>	-gevels in metselwerk -kleur is per groep overeenkomstig -materialisering, detaillering en kleurstelling op blokniveau gelijk houden
Gebied 6	Planmatige uitbreidingen
Analyse	Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vond eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave was hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Zo ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo- traditioneel (jaren '30- stijl) tot neo- modern (kubistisch, staal, beton, glas). In de thematische uitbreidingswijken is veel aandacht voor de architectonisch/ stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. De verschillende architectuurthema's krijgen een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingsopzet is, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia, gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er zijn echte woonstraten en bouwblokken met de voorzijde gericht naar de straat. Het plan Boslaan in Zuidbroek, het plan Westerbouwte te Muntendam alsmede het plan Zevenwold behoren tot deze categorie. Het gebied De Akkers te Muntendam wordt eveneens tot deze categorie gerekend.
Waardering	De waardering in het gebied is de plaatselijke ruime verkaveling en de aanwezigheid van veel openbaar groen. De bebouwing is redelijk divers.
Beleidsintenties	Hier geldt een beleid van handhaven van het karakter van de woonbuurten en het respecteren van de bebouwing
Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).	
<i>Plaatsing</i>	-in de rooilijn -bijgebouw ondergeschikt -ruim-groen-aanwezig
<i>Hoofdvorm</i>	-één of twee bouwlagen <u>al dan niet met kap</u> , in onderlinge samenhang

-overeenkomstige afmetingen

Aanzichten

-gemetselde gevels met verticale indeling

-gevels enigszins open

Opmaak

-gevels in uiteenlopende soort of tint steen

-kleur en materiaal afstemmen op bestaand ~~waarbij wijzigingen mogelijk zijn~~

Gebied 7 Buitengebied

Analyse

Over het gehele buitengebied komen kleinere bebouwingslinten, solitaire woningen en agrarische bedrijven voor. Voor deze gebiedscategorie gelden uiteraard andere regels dan voor bebouwing in een stedelijk gebied. Voor de bebouwing in het buitengebied gaat het met name om de relatie met het omliggende landschap en dan voornamelijk om de inpassing van nieuwbouw en grootschalige agrarische functies. Daarom wordt voor deze gebieden een specifiek en gericht welstandsbeleid opgesteld afgestemd op de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Naast de meer solitaire bebouwing in het landschap zijn er ook nog veel kleinere bebouwingslinten in het landschap. Kansen zijn met name te vinden in de bijzondere betekenis en identiteit van deze linten voor het landschap. Bedreigingen zijn met name de zichtbare, vaak rommelige, achterzijden van bebouwing en erven en de relatie van de bebouwing met het landschappelijk karakter.

Waardering

De waardering in het gebied is de bebouwing van overwegend traditionele opzet ~~waarbij het hoofdgebouw solitair is~~.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van respecteren en licht wijzigen van de bebouwing met behoud van het landelijke karakter

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

-gevarieerde plaatsing

-geordend per locatie

-hoofdgebouw prominent, bijgebouw zichtbaar

Hoofdvorm

-een laag met kap

-wisselende afmetingen

Aanzichten

-gemetselde gevels met verticale gevelindeling

-gevels enigszins ~~ontsloten~~ gesloten

Opmaak
-gevels in ~~overwegend roodachtige rode~~ steen
-in het zicht komende schuren in donker tint
-kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon overwegend rood en zwart

Gebied 8 Sport, recreatie, educatie en overige maatschappelijke voorzieningen

Analyse

Onder deze categorie vallen o.a. sportvelden, die in de 4 hoofdkernen van de gemeente gesitueerd, maar ook een jachthaven. Daarnaast moet gedacht worden aan onderwijsinstellingen, een bejaardentehuis, begraafplaatsen, kerken. In deze gebieden bevinden zich solitaire bebouwingselementen, waarvan de functie duidelijk afleesbaar is. De bebouwing is vaak volledig gericht op de hoofdfunctie en niet altijd afgestemd op de aanwezige landschappelijke setting. Daarnaast vormen de bebouwing vaak opvallende, solitaire en alzijdige elementen in een open omgeving. Daarom wordt voor deze categorie gebieden een eigen welstandsbeleid ontwikkeld.

Waardering

De waardering wordt in hoofdzaak bepaald door de functionaliteit van de bebouwing.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van licht wijzigen, waarbij de functie bepalend is.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing
-gevarieerd afhankelijk van ~~zijn~~ de functie
~~ruim groen-aanwezig~~

Hoofdvorm
~~één~~ of twee laag plat of met kap afgedekt

Aanzichten
-wisselend afhankelijk van functie

Opmaak
-gevels naast traditioneel metselwerk ook andere materialen
-kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon
-de detaillering is sober en eenvoudig

Gebied 9 Bedrijfsterreinen

Analyse

Bedrijfsterreinen zijn er in vele vormen en maten. Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs ontsluitingen over het water, zoals het Winschoterdiep in Zuidbroek en en bij het spoor in Zuidbroek. Later werd er in Muntendam aan het buurschap Duurkenakker een bedrijventerrein ontwikkeld, voor die bedrijven die milieutechnisch gezien hinderlijk voor de woonbebouwing waren. Eind jaren 80/begin jaren 90 zijn er in meer grootschalige bedrijfsterreinen opgericht, zoals de Gouden Driehoek langs de autosnelweg A7 in Zuidbroek en het gemeentegrensoverschrijdende RSCG in Muntendam/Veendam.

Bedrijfsterreinen worden veelal gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige, meestal grotendeels gesloten gebouwen. Omdat dergelijke objecten van nature minder goed in het landschap of de woonomgeving passen kan voor deze categorie bouwwerken een eigen welstandsbeleid ontwikkeld worden. Een bedreiging van bedrijfsgebieden zijn de randen die veelal grenzen aan het landschap of een woonwijk. In beide gevallen vragen deze randen om extra aandacht als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Naast de bedrijven zijn er ook voorzieningen met vaak een meer representatieve uitstraling. Gedacht wordt aan de bedrijfsgebouwen langs de autosnelweg A7 te Zuidbroek. Voor de zichtzone langs de A7 worden in een apart op te stellen beeldkwaliteitsplan aparte criteria opgenomen, zulks om te waarborgen dat de representatieve uitstraling in stand blijft en kan worden afgedwongen.

Waardering

Vanwege de functionele opzet van het gebied is de waardering in principe neutraal ~~afgezien van een paar uitschieters die sommige stukken opwaarderen met een aantal positieve uitzonderingen met name bij zichtlocaties.~~

Beleidsintenties

Vanwege het functionele karakter geldt een beleid van vrij veranderen. Voor de zichtlocatie dient de vormgeving een representatief karakter te hebben. Reclame dient zoveel mogelijk ingepast te in het gevelbeeld geïntegreerd te worden.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria)

Plaatsing

- plaatsing van bebouwing achter de rooilijn gevarieerd
- opslag in een afgeschermd gedeelte, bij voorkeur achter op het terrein

Hoofdvorm

- ~~één~~ of twee lagen plat al dan niet met kap -of vergelijkbaar
- wisselende afmetingen van de hoofdmassa

Aanzichten

- representatieve gevels naar de weg(en) gericht
- entree en kantoor in representatieve gevels

Opmaak

- geen grote witte vlakken
- reclame zoveel mogelijk integreren in/met de hoofdvorm
- neutraal kleurgebruik waarbij accenten mogelijk zijn

Gebied 10 Kassengebied

Analyse

Een specifiek bedrijventerrein vormt het kassengebied "De Akkers" aan de westzijde van Zuidbroek. Het in de jaren '60 opgezet tuinbouwgebied heeft in de loop der tijd een ontwikkeling voorgedaan, doordat er evenals in de agrarische sector een schaalvergroting heeft voorgedaan. Hierdoor is het aantal bedrijven de laatste jaren verminderd. Bovendien bevinden zich steeds meer voornalige bedrijfswoningen in particuliere handen. Omdat in vergelijking met meer algemene bedrijfsterrainen dit kassengebied een specifieke plaats inneemt is er voor gekozen om ook voor dit gebied een eigen welstandsbeleid toe te passen.

Waardering

De waardering voor dit gebied is door zijn functionele opzet neutraal positief.

Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van de bebouwingsstructuur

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria).

Plaatsing

- in de rooilijn
- overige bedrijfsgebouwen en bouwwerken zichtbaar
- woningen voor de bedrijfsgebouwen

Hoofdvorm

- een laag met kapjes en twee laag met kap
- kassen haaks op de weg
- overige bebouwing evenwijdig aan de weg gericht

Aanzichten

- traditioneel van opzet
- gevels zijn open

Opmaak

- gevels helder glas en metselwerk
- kleur en materiaal helder en gedekt

Dakkapel op voor dakvlak, plat afgedekt

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde kapellen bij soortgelijke bouwwerken
- per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak
- maximale breedte 1m.
- maximale hoogte 1m.
- rondom minimaal 1m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers
- plaatsing op maximaal 1m. uit onderzijde dakvlak
- zijwanden gesloten, donker gekleurd

Dakkapel zij en-, achter dakvlak, aangesleept dakje.

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde kapellen bij soortgelijke bouwwerken
- dakhellings hoefddak minimaal 45gr.
- niet meer dan 0,5 (breedte) dakvlak bestaand.
- maximale kozijnhoogte 1m.
- rondom min. 0,5m. dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van bouwmuur.
- bij zijgevel dakvlak 3m. afstand uit voorzijde dakvlak.
- plaatsing op max. 1m. uit onderzijde dakvlak
- zijwanden recht, gesloten, donker gekleurd
- gootboei max. 0,2m breed.

Open overkapping op het achtererf of zij erf

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde overkapping bij soortgelijke bouwwerken
- minimaal 3m. uit voorgevel
- 1m. uit erfgrens
- oppervlak maximaal 50m²
- oppervlak niet meer dan 50% van oorspronkelijk zij/achtererf
- gelijk of lager dan goothoogte hoofdgebouw met maximum van 3,00m. hoog
- vlak plat dak
- hoogte boeiboord max. 0,20m.
- kleur conform hoofdgebouw

Uitbouw naast of achter de woning, plat afgedekt

Voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde overkapping bij soortgelijke bouwwerken
- gelijk aan of lager dan oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25m. hoog
- maximaal 3,50m. diep, haaks op de oorspronkelijke gevel
- maximaal 5m. diep, haaks op de gevel indien 3m. of meer uit de erfgrens
- niet breder dan de woning, of indien naast de woning, 3m. achter de rooilijn

-rechthoekig van vorm

- indien op zijerf gericht aan de openbare kant, 2m. diep haaks op de oorspronkelijke gevel
- in steen of hout conform kleuren woning
- detailering zonder boei of met boeirand van max. 0,20m. breedte
- gevel geleding conform bestaande gevels

Bijgebouw naast of achter de woning, tot 30m², plat afgedekt (minimaal 1m. van perceelgrens)

-geen criteria vanwege vergunningsvrij bouwen

Bijgebouw naast of achter woning, schuin afgedekt

voldoet aan eisen van welstand indien:

- conform eerder goedgekeurde bijgebouwen
- minimaal 3m. achter de rooilijn
- max. 0,5 van het zij- of achtererf bebouwd
- oppervlak maximaal 50m²
- 1m. uit erfscheiding
- goothoogte maximaal 2.5m. nok maximaal 5m. hoog
- dakhellings 30-50gr.
- in hout of steen conform kleuren woning
- dakbedekking pannen, golfplaat of gelijkwaardig in donkere kleur

Reclame aan de voorgevel of op voorerf

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - 1 naamsbord per pand
 - maximaal 0,5m²
 - niet van binnenuit verlicht
 - loodrecht op of vlak met de gevel aangebracht
 - niet aangebracht op bouwlagen met woonbestemming
 - op voorerf maximaal 1,5m. hoog

Gevelwijziging aan de openbare zijde

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - maximum grootte van 1m².

Erfscheidingen

- voldoen aan eisen van welstand indien
 - aan de voorzijde maximaal 1m. hoog
 - achter de achtergevel maximaal 2m. hoog
 - grenzend aan openbaar gebied:
 - uitgevoerd in steen conform de woning of hout
 - in een transparante constructie -maximaal 80% gesloten
 - strakke eenduidige en evenwichtige uitvoering
 - niet uitstekend voor de rooilijn van aangrenzende woningen **achter**.

Zonnecollectoren en dakramen

Geen criteria vanwege de ruime mogelijkheden vergunningsvrij te bouwen

Schotel-antennes

- Voldoen aan eisen van welstand indien
 - achter de voorgevellijn
 - maximaal. diameter 2m. inclusief voet
 - maximaal 3m. hoog
 - kleur donker of indien lichte achtergrond kleur licht

Afvalcontainers zie *bijgebouwen*

Nutsgebouwen

- voldoen aan eisen van welstand indien:
 - geplaatst op bedrijventerreinen en/of in groenstroken met opgaand groen
 - plat afgedekte hoofdvorm zonder dakrand of met boei tot 0,25m. breed
 - met schuin dak van 30-50 gr. en lijst tot 0,20m. breed
 - materiaal in baksteen en gedekte kleuren

Rolluiken

- Voldoen aan eisen van welstand indien:
 - overeenkomstig eerdere installaties aan de gevel
 - passend binnen de gevel opening
 - kleur aangepast aan die van de woning

Kleine veranderingen zie *gevelwijzigingen*

Speeltoestellen tot een hoogte van 5m.

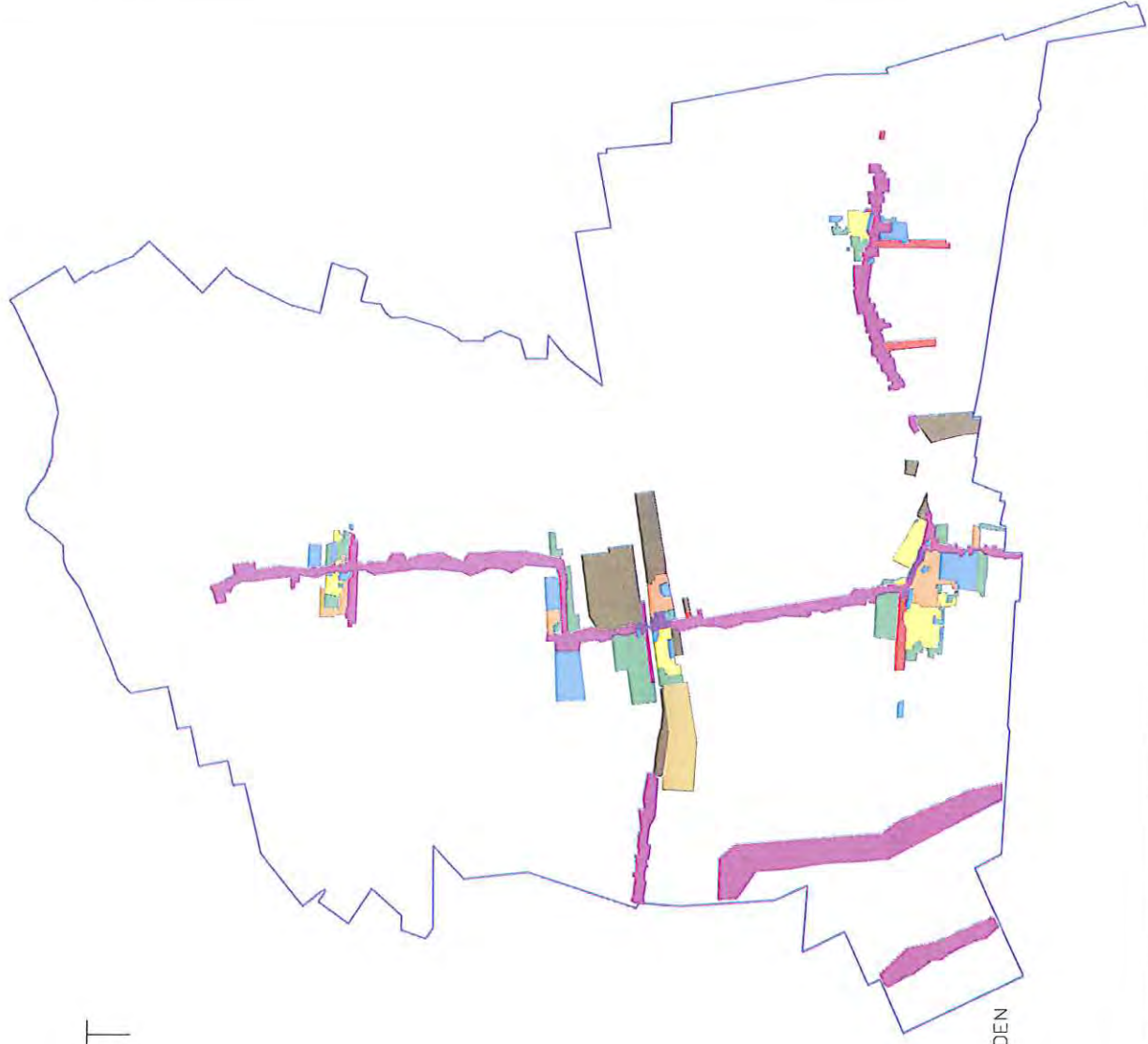
- voldoen aan eisen van welstand indien:
 - in groenstroken met meer dan 10m. tussenmaat rondom
 - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen

Tuin meubilair

- voldoet aan eisen van welstand indien:
 - op voorerven niet hoger dan 1m.
 - op achtererven niet hoger dan 2,25m.
 - deugdelijke uitvoering en strakke detaillering in afgewerkte materialen.

BIJLAGE A

WELSTANDSKAART MENTERWOLDE



LEGENDA

- GEMEENTEGRENS
- NAOORLOCSE WIJK
- PLANMATIGE UITBREIDING
- SERIEMATIGE WONINGBOUW
- LINTBEOUWING
- SPORT, EDUCATIE, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
- DWARSLINTEN
- CENTRUMGEBIED ZUIDBROEK EN MUNTENDAM
- BEDRIJVENTERREIN
- KASSENCEBIED
- BUITENCEBIED

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 bouw aanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek hadden betrekking op de “willekeur” bij de beoordeling van plannen en het feit dat de vergaderingen niet openbaar waren. Naar aanleiding van deze 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 bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe bestemmingsplannen, wordt ruimte geboden waar het kan. Zo zorgen de welstandscriteria voor een goede detaillering, oriëntatie en onderlinge ordening van gebouwen op een bouwperceel.

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

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

Vanuit het bestemmingsplan 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.

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

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

4 WELSTANDSCOMMISSIE

De organisatie van de welstandscommissie is vastgelegd in hoofdstuk 9 van de gemeentelijke bouwverordening. Hieronder wordt in het kort de organisatie van de 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 heeft 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 welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich

sterker van zijn omgeving onderscheidt.

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

5.1.2 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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 onsaai hangend 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 verbindingsstructuren 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 omgevingsongebonden bebouwingskarakter dat een eigen gebiedscategorie gerechtvaardigd was. Dit zijn de bedrijventerreinen en de recreatieve objecten.

5.2.2 Totstandkoming gebiedsbeleid en gebiedsgerichte welstandscriteria

De specifieke kenmerken van de bebouwing in de onderscheiden deelgebieden zijn bij het opstellen van de Welstandsnota in 2004 reeds geïnventariseerd en in 2010 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. Hoofdlint 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 Welstandskaart (*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 bouselementen die zich aan weerszijden van de borg en naar achteren voortzetten in een parkachtig bos; de tuin van de Fraeylemaborg kent een as volgens de Hollandse barokstijl uit de 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 verkavelingsstructuur 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 laanbeplanting waaraan de rijtjeswoningen zijn gesitueerd met vaak diepe voortuinen. Door de dichte wandvormende bebouwing ontstaat een gesloten beeld.

Plaatsing

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

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

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

Waardering

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



Beleidsintenties

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

Welstandscriteria

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

Plaatsing

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

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

- Gevels in rode 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 rechtlijnige 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 - Verkooppunt 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 hoofdgebouw.



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

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

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

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



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

Welstandseenheden

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

Karakteristiek en uitgangspunten

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

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

Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteriën 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 en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken, maar hierop kan met welstand niet gestuurd worden. Bovendien is dit bij een goede vormgeving minder aan de orde: de bebouwing hoeft dan niet te worden verscholen achter een aan te leggen singel.

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

Bij de criteria wordt daarom onderscheid gemaakt naar:

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

Welstandscriteria voor agrarische bedrijfsgebouwen

Ligging en situering:

A. Voor het eerste agrarische bedrijfsgebouw:

- 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 licht 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.

Detailtering, materiaal en kleur van het gebouw:

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

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

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

5.5.10 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.

Detailtering, materiaal en kleur van het gebouw:

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

Materiaal

- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.

Kleur

- Contrasterende en felle en witte kleuren zijn niet toegestaan.

5.5.11 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 welstandsc commissie, aandacht voor de erfafscheidingen echter wel.



Welstandsniveau

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

Criteria

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



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

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

Bij dergelijke ingrepen wordt een hoge

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

Monumentenlijst

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



5.6 Excessenregeling ingetrokken

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 techniekkast 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 bouwmasa: Hier gaat het om de indicatie hoe de bouwmasa van het gebouw is samengesteld; is er bijvoorbeeld sprake van één afleesbaar volume of bestaat het gebouw uit twee of meer afzonderlijk te benoemen bouwmasa'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 bedrijfsgedeelte naar het woonhuis, waardoor de gootlijn naar het bredere gedeelte steeds lager komt te liggen.

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

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

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

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

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

Massa: Volume van het gebouw of bouwdeel.

Materiaal: Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

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

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

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

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

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, 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 hoofdgestel te dragen.

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

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

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

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Prominent (plaatsing): duidelijk herkenbaar en zichtbaar.

Relatief verband:

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

Relatieve omvang:

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

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

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

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

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

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

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

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

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

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

Traditioneel: Gebouwd volgens oude gewoonten.

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

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

Verdieping: bouwlaag.

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

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 1952	3	linde	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	nabij 73	G 1952	1	linde	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	105	U 202	1	bruine 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	beuken	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	54	G 1952	2	paardenkastanje /	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			3	bruine beuken /	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	iep	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	65	G 1952	1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	101	G 1952	1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	134	G 1952	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 1773	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 1069	1	treurbeuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	109	P 1753	1	acacia /	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 424	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	G 1952	1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	treurbeuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	103	G 1952	1	perenboom	monumentaal		Bomenstichting bijz. fruitas
	N.H. kerk 125	G 1952	2	linden	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			2	prielberken	monumentaal		Bomenstichting reservebestand
			2	bruine beuken	monumentaal		Bomenstichting reservebestand
	pastorie 127	G 1952	1	beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	129	S 116/ S 1117	1	linde	monumentaal		Bomenstichting cultuurhistorisch
	202	G 1952	3	beuken	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			2	platanen	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	linde	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			2	Thuja's /	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	Chamaecyparis	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
SINGEL	1	G 1952	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	O 1494	1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	18	O 1494	1	beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			1	linde	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	24	O 1494	1	bruine beuk	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
			groep	beuken	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	46-48a	O 1212	4	beuken	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	73	G 1952	1	zuilberk	monumentaal		Bomenstichting dendrologisch
	93	G 1952	1	paardenkastanje	monumentaal		Bomenstichting monumentaal
	2			vruchboom	kap		Bomenstichting bijz. fruitas

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

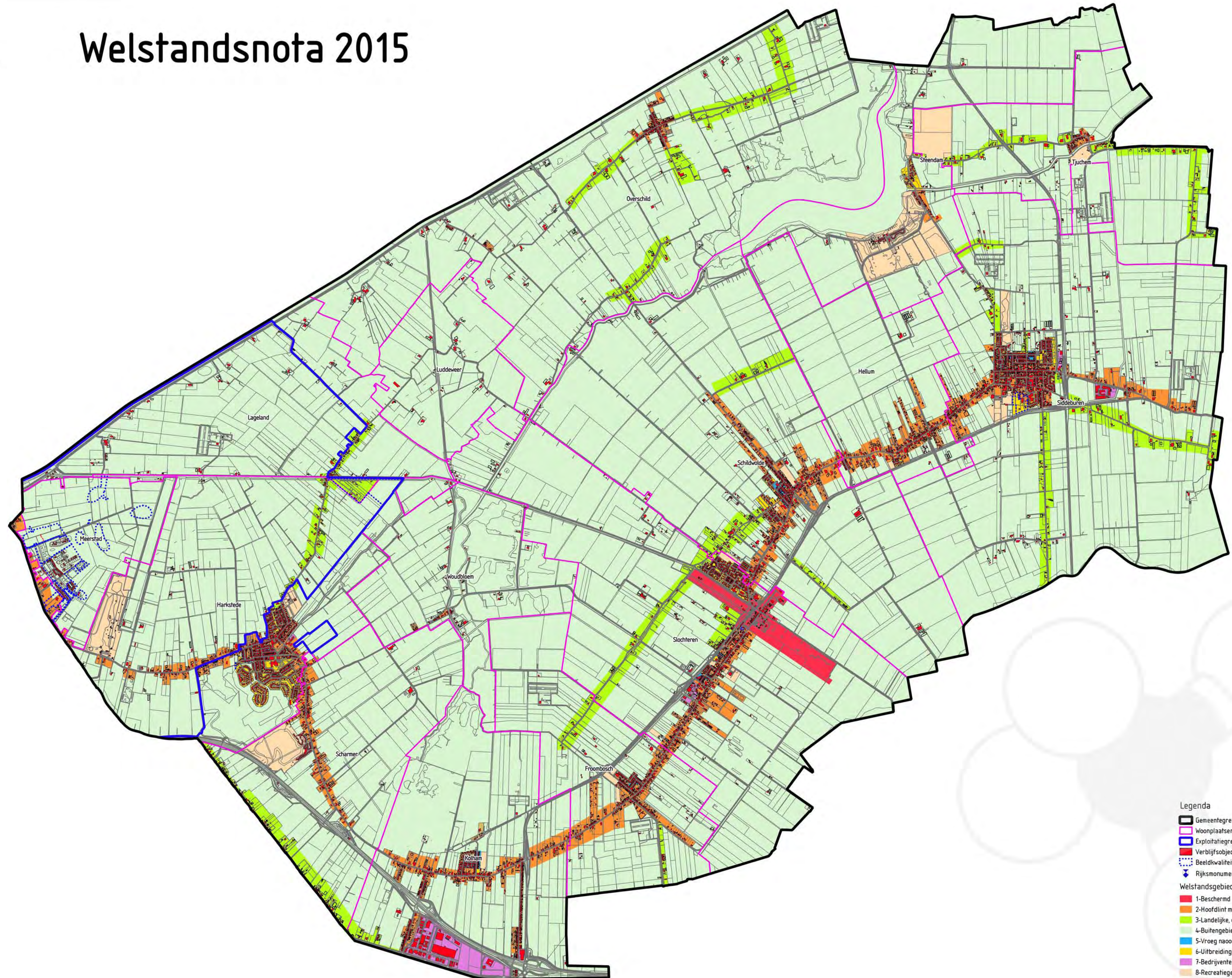
Boslaan	1	
Boslaan	3	
Groenedijk	2	A
Groenedijk	8	
Groenedijk	10	
Hoofdweg	9	
Hoofdweg	14	
Hoofdweg	17	
Hoofdweg	19	
Hoofdweg	20	
Hoofdweg	23	
Hoofdweg	24	
Hoofdweg	30	
Hoofdweg	32	
Hoofdweg	35	
Hoofdweg	43	
Hoofdweg	77	
Hoofdweg	108	
Hoofdweg	110	
Hoofdweg	175	
Noorderweg	3	
Noorderweg	4	
Padje	9	

Tjuchem

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

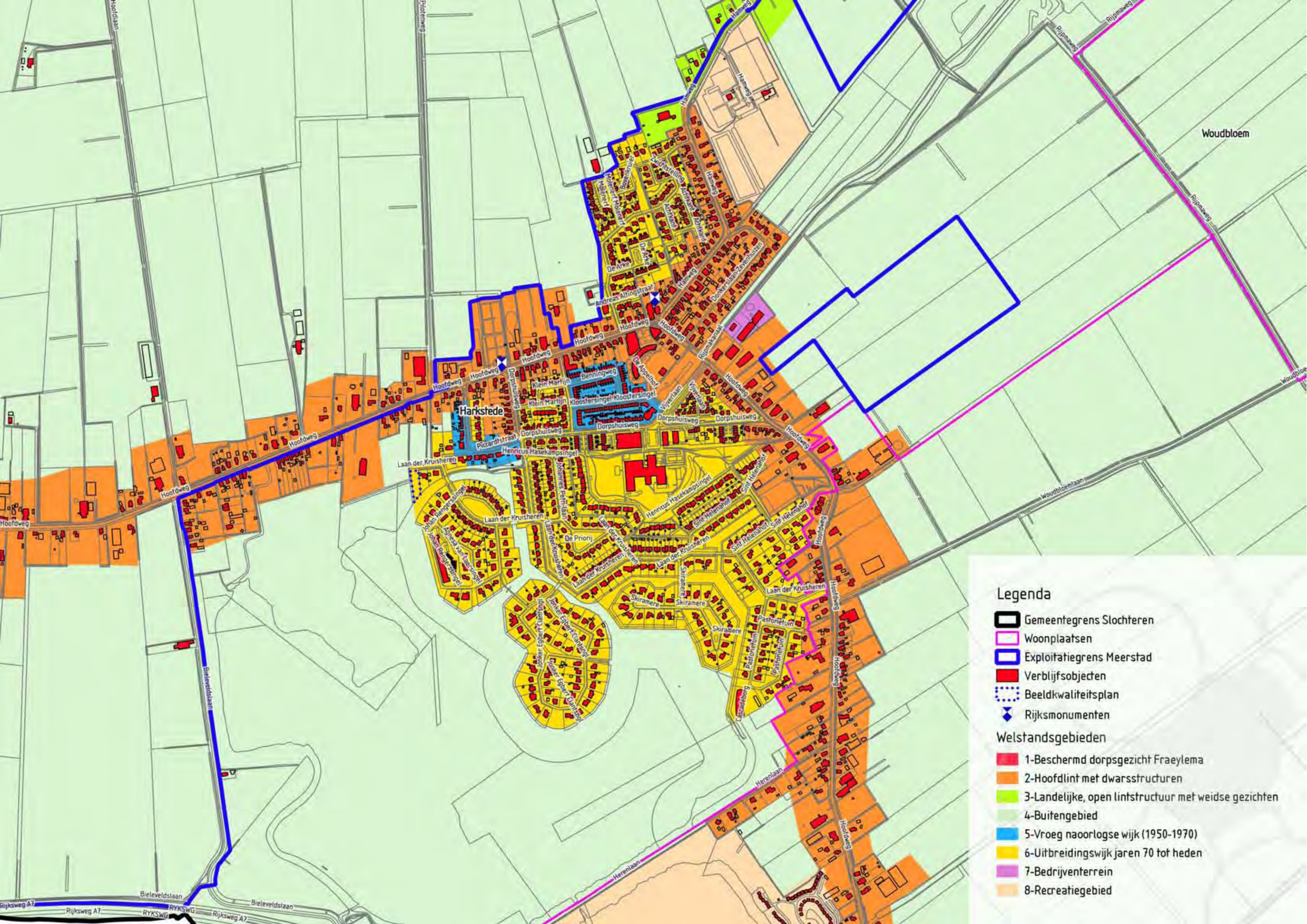


Welstandsnota 2015



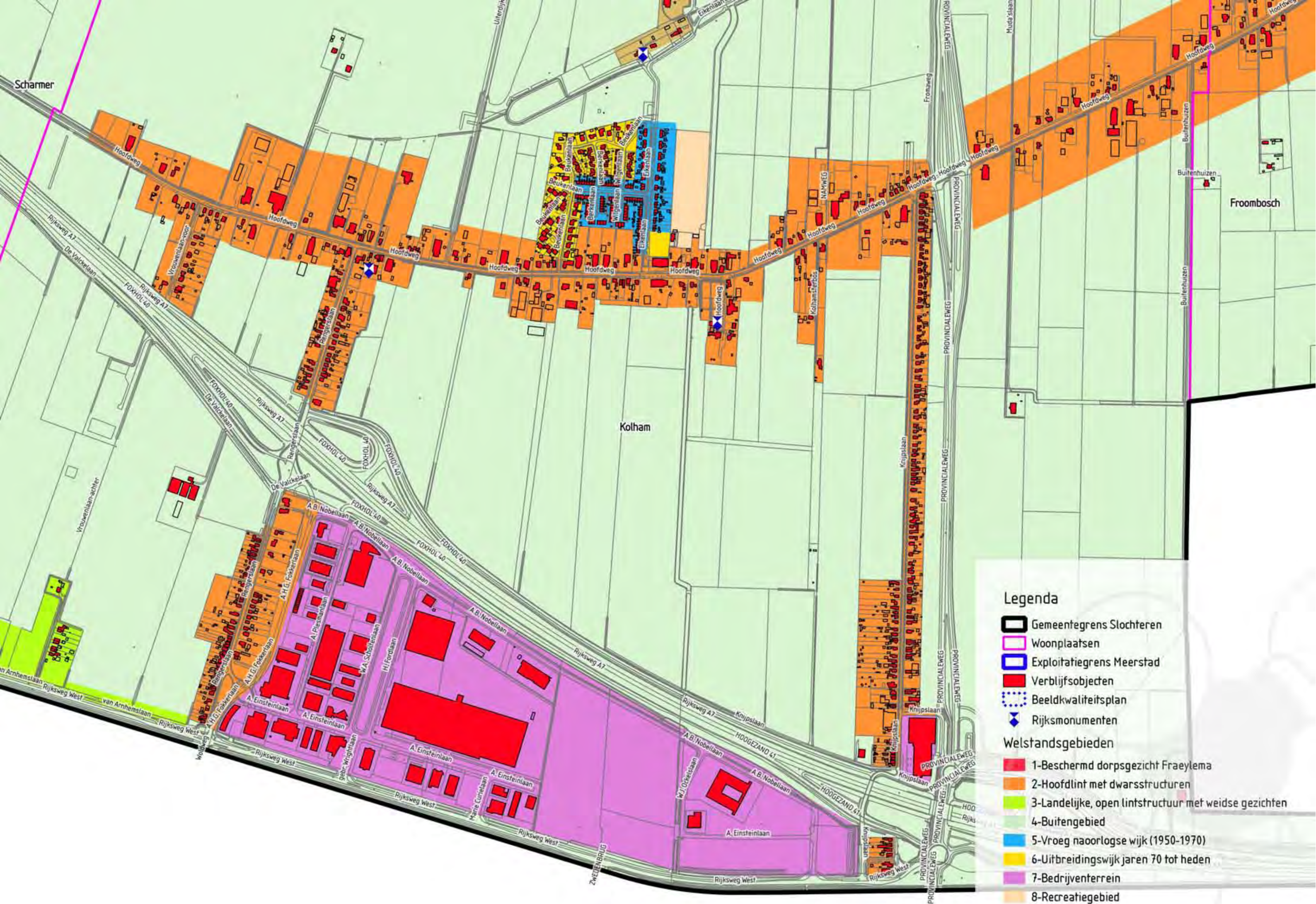
Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
- Woonplaatsen
- Exploitatiegrens Meerstad
- Verblijfsobjecten
- Beeldkwaliteitsplan
- Rijksmonumenten
- Welstandsgebieden
 - 1-Beschermd dorpsgezicht Fraaylema
 - 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
 - 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
 - 4-Buitengebied
 - 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
 - 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
 - 7-Bedrijventerrein
 - 8-Recreatiegebied



Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
 - Woonplaatsen
 - Exploitatiegrens Meerstad
 - Verblijfsobjecten
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Rijksmonumenten
- ### Welstandsgebieden
- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
 - 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
 - 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
 - 4-Buitengebied
 - 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
 - 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
 - 7-Bedrijventerrein
 - 8-Recreatiegebied



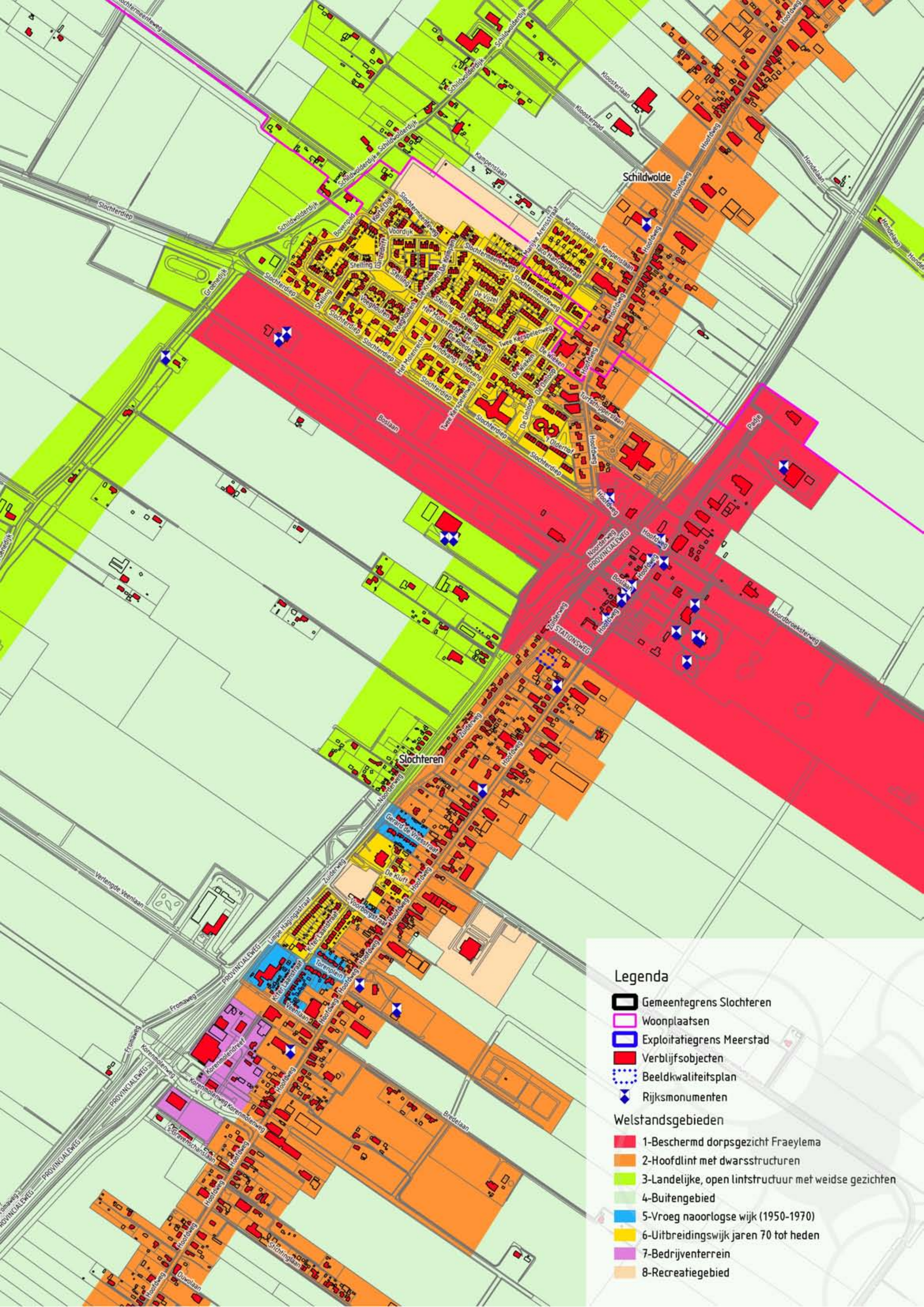


Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
- Woonplaatsen
- Exploitatiegrens Meerstad
- Verblijfsobjecten
- Beeldkwaliteitsplan
- Rijksmonumenten

Welstandsgebieden

- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
- 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
- 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
- 4-Buitengebied
- 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
- 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
- 7-Bedrijventerrein
- 8-Recreatiegebied

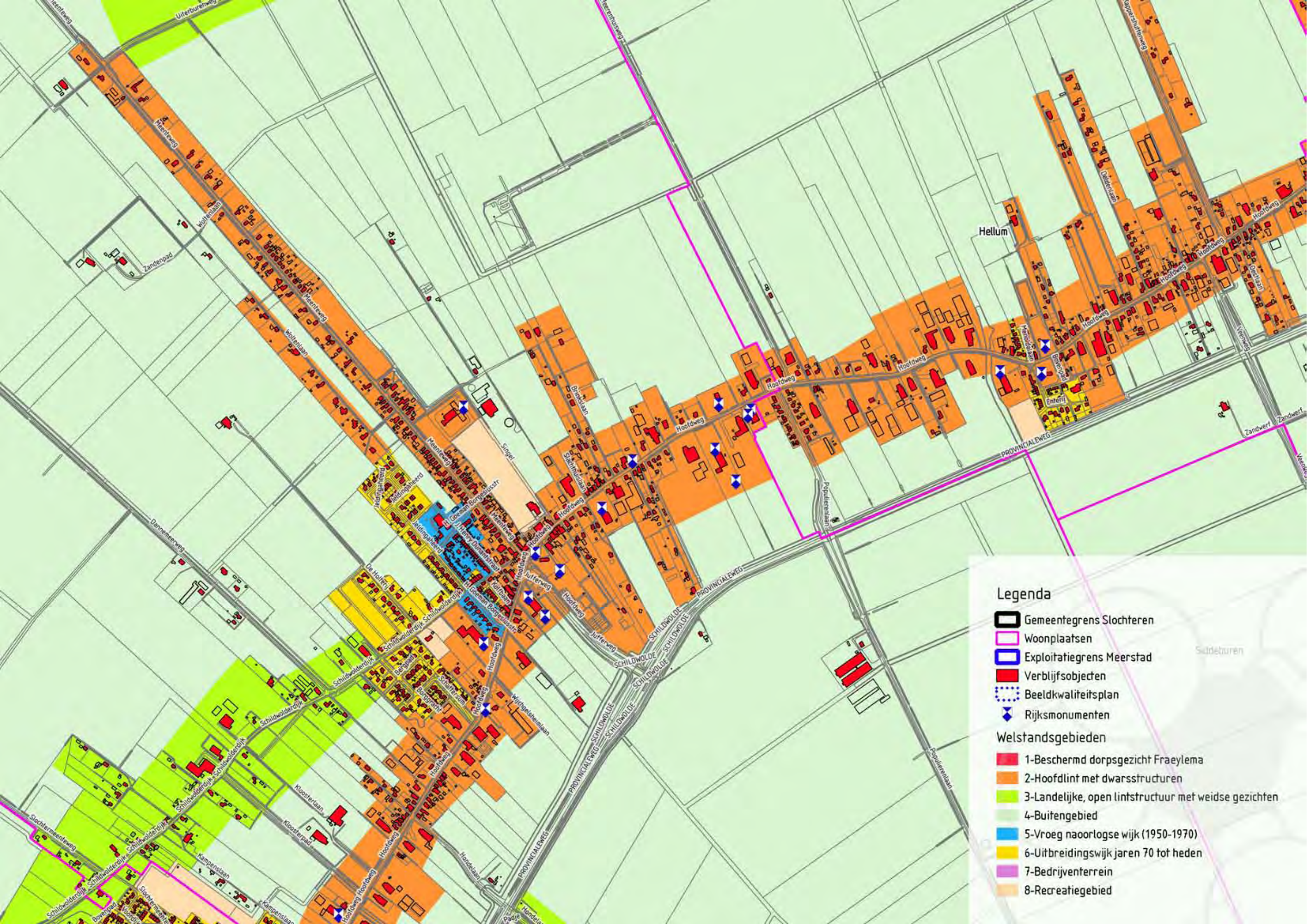


Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
- Woonplaatsen
- Exploitatiegrens Meerstad
- Verblijfsobjecten
- Beeldkwaliteitsplan
- Rijksmonumenten

Welstandsgebieden

- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
- 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
- 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
- 4-Buitengebied
- 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
- 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
- 7-Bedrijventerrein
- 8-Recreatiegebied

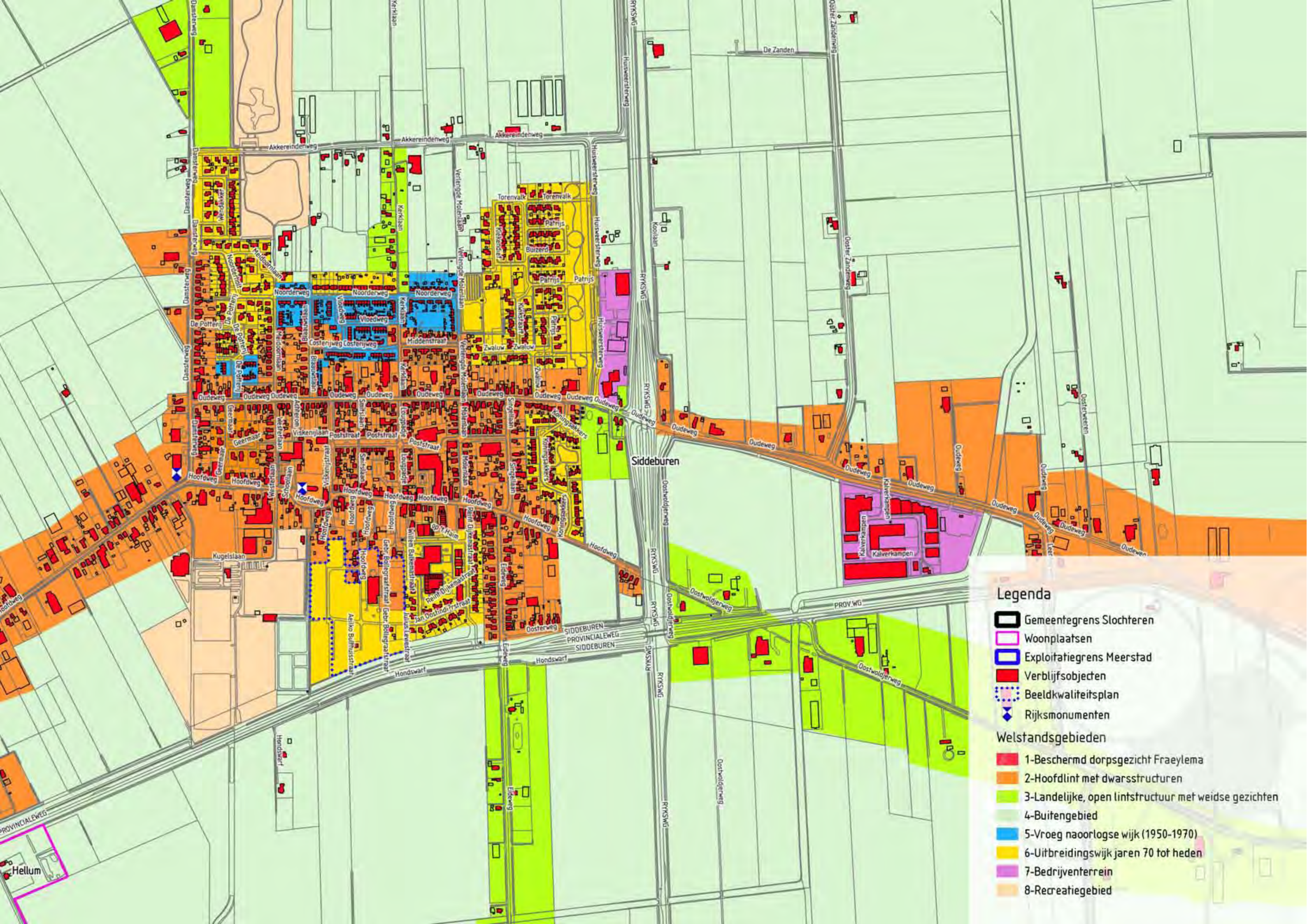


Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
- Woonplaatsen
- Exploitatiegrens Meerstad
- Verblijfsobjecten
- Beeldkwaliteitsplan
- Rijksmonumenten

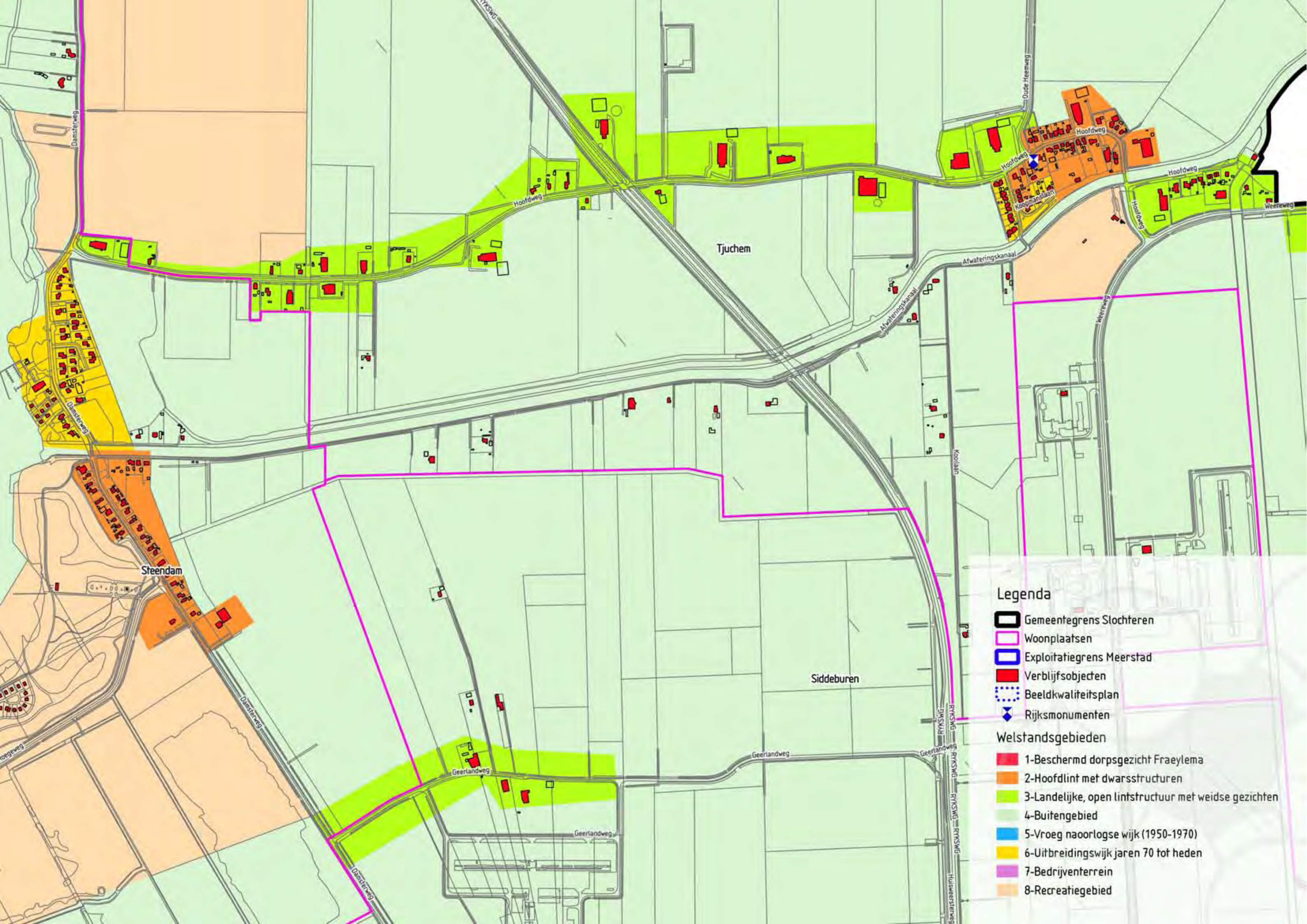
Welstandsgebieden

- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
- 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
- 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
- 4-Buitengebied
- 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
- 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
- 7-Bedrijventerrein
- 8-Recreatiegebied



Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
 - Woonplaatsen
 - Exploitatiegrens Meerstad
 - Verblijfsobjecten
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Rijksmonumenten
- ### Welstandsgebieden
- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
 - 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
 - 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
 - 4-Buitengebied
 - 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
 - 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
 - 7-Bedrijventerrein
 - 8-Recreatiegebied



Legenda

- Gemeentegrens Slochteren
- Woonplaatsen
- Exploitatiegrens Meerstad
- Verblijfsobjecten
- Beeldkwaliteitsplan
- Rijksmonumenten

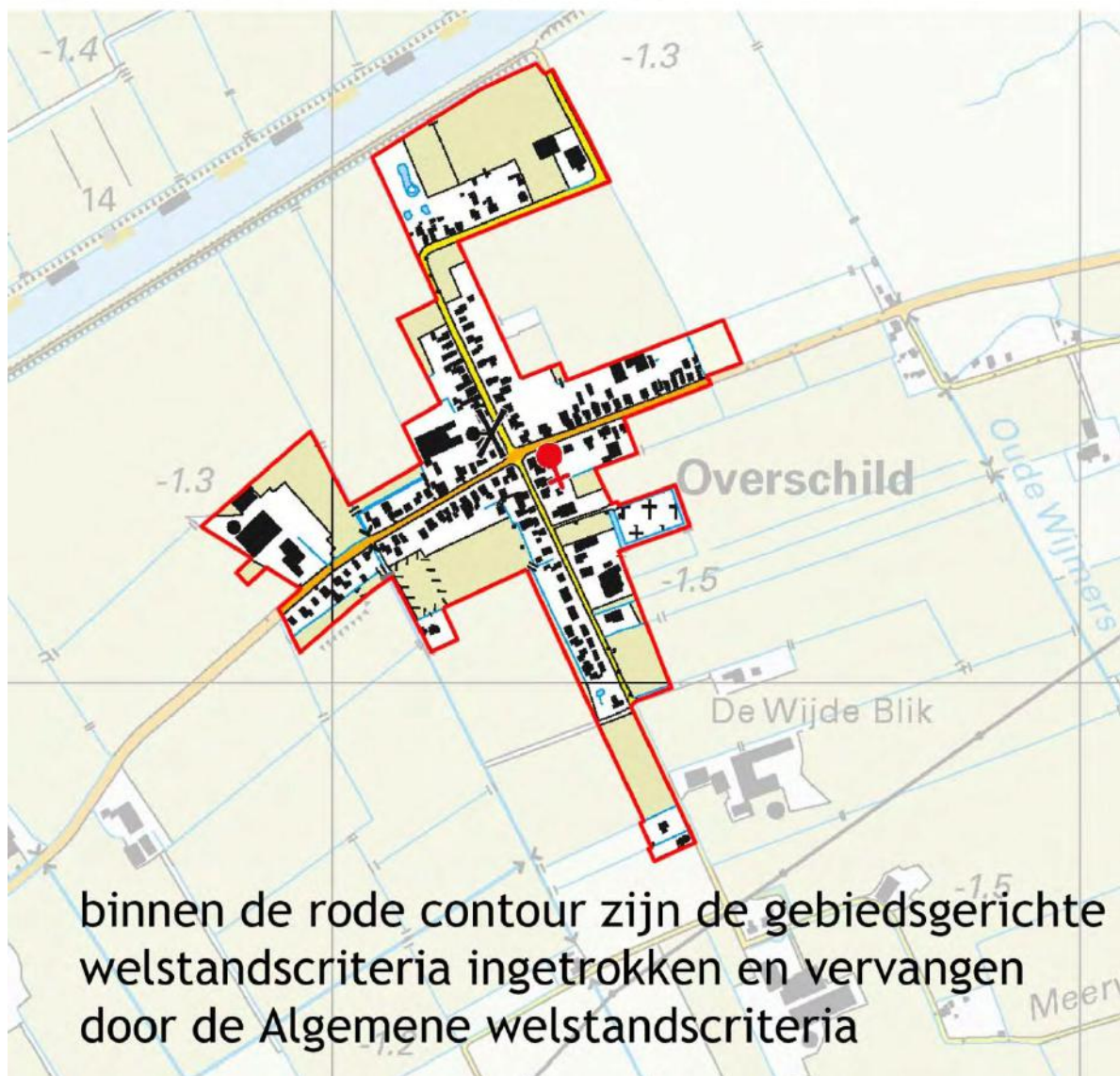
Welstandsgebieden

- 1-Beschermd dorpsgezicht Fraeylema
- 2-Hoofdlint met dwarsstructuren
- 3-Landelijke, open lintstructuur met weidse gezichten
- 4-Buitengebied
- 5-Vroeg naoorlogse wijk (1950-1970)
- 6-Uitbreidingswijk jaren 70 tot heden
- 7-Bedrijventerrein
- 8-Recreatiegebied



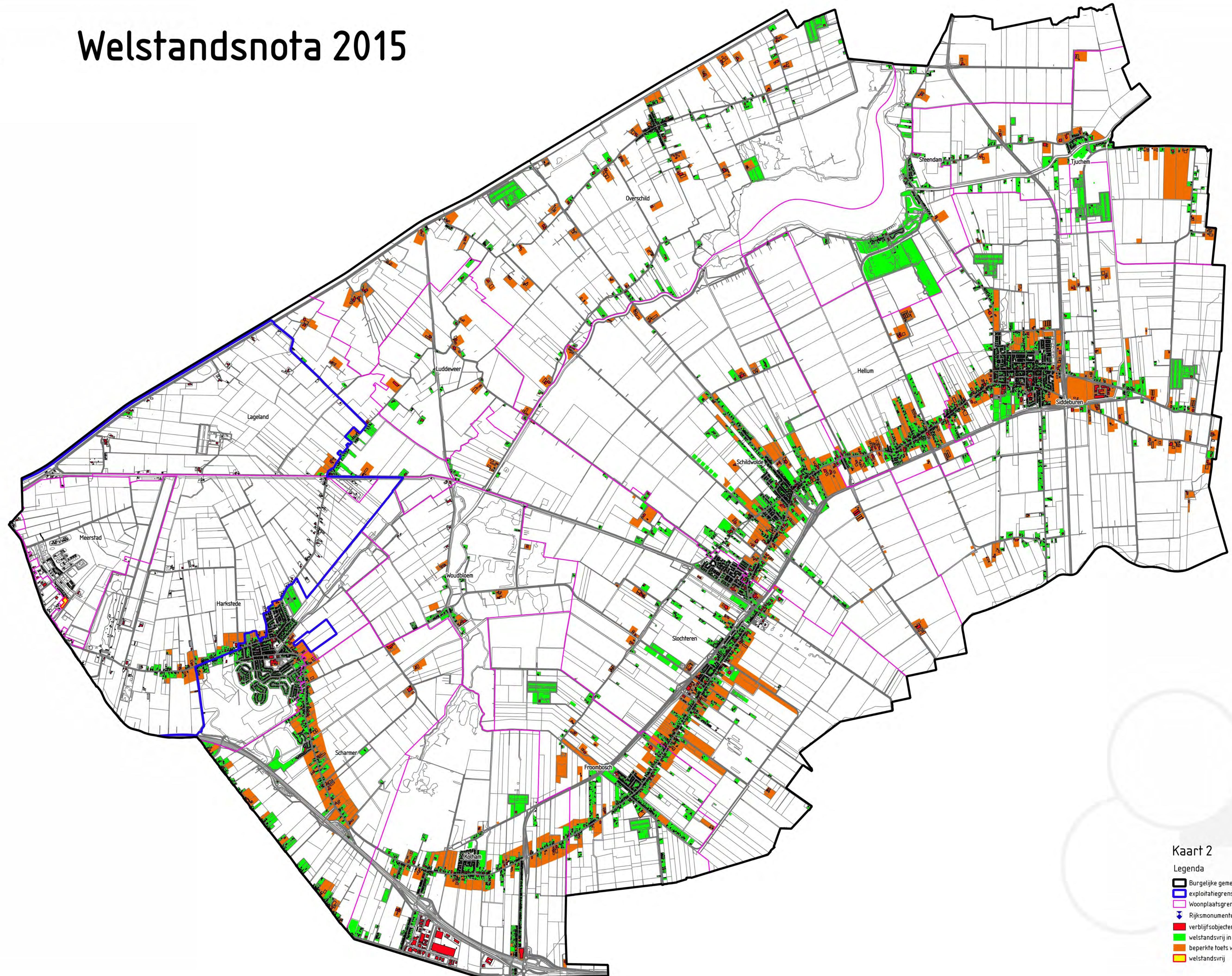
Vastgesteld in de
raadsvergadering 17 oktober 2019

nieuwe welstandskaat Overschild





Welstandsnota 2015



Kaart 2

Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij



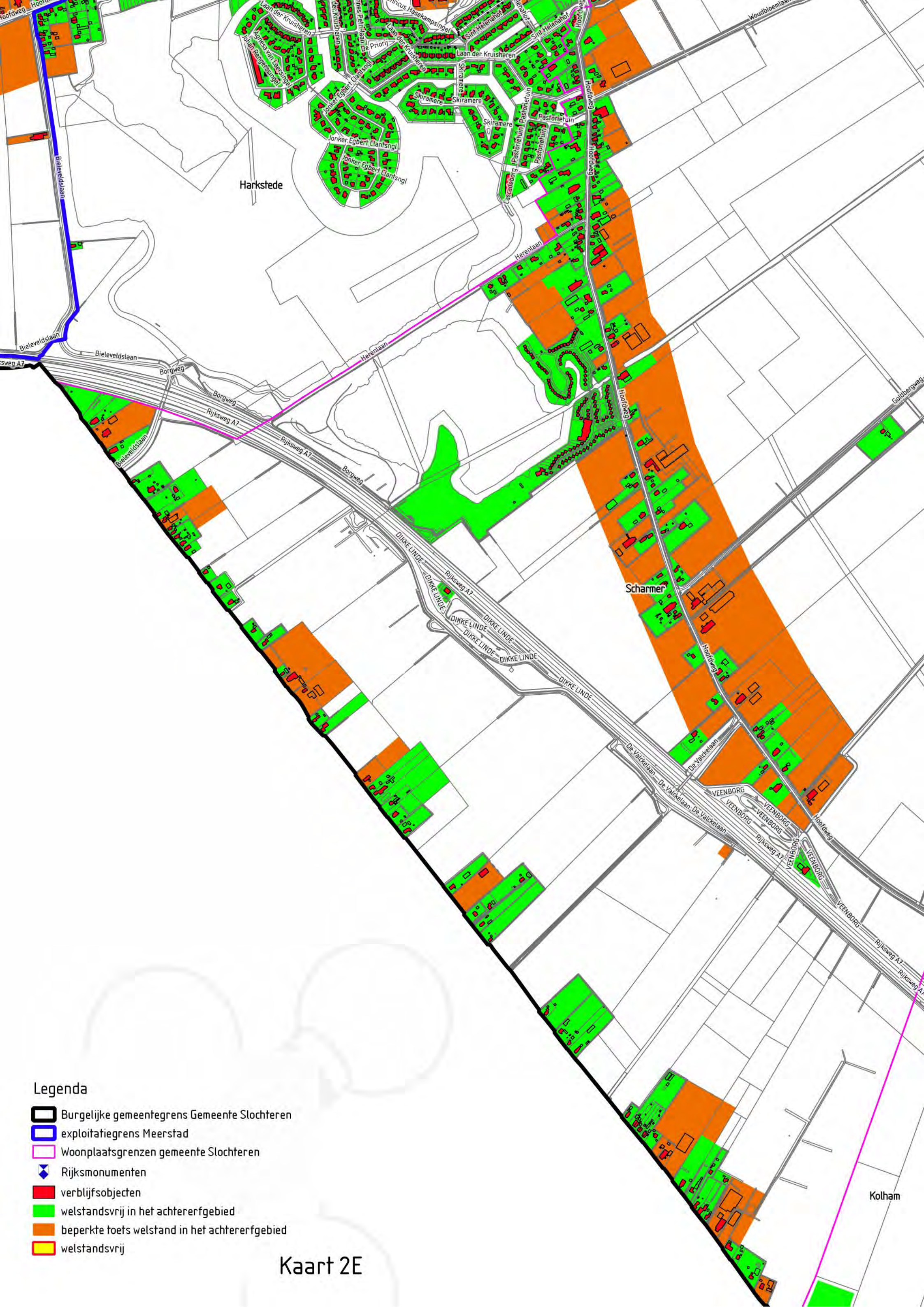
Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij



Legenda

-  Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
-  exploitatiegrens Meerstad
-  Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
-  Rijksmonumenten
-  verblijfsobjecten
-  welstandsvrij in het achtererfgebied
-  beperkte toets welstand in het achtererfgebied
-  welstandsvrij



Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij

Kaart 2E



Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij

Kaart 2F



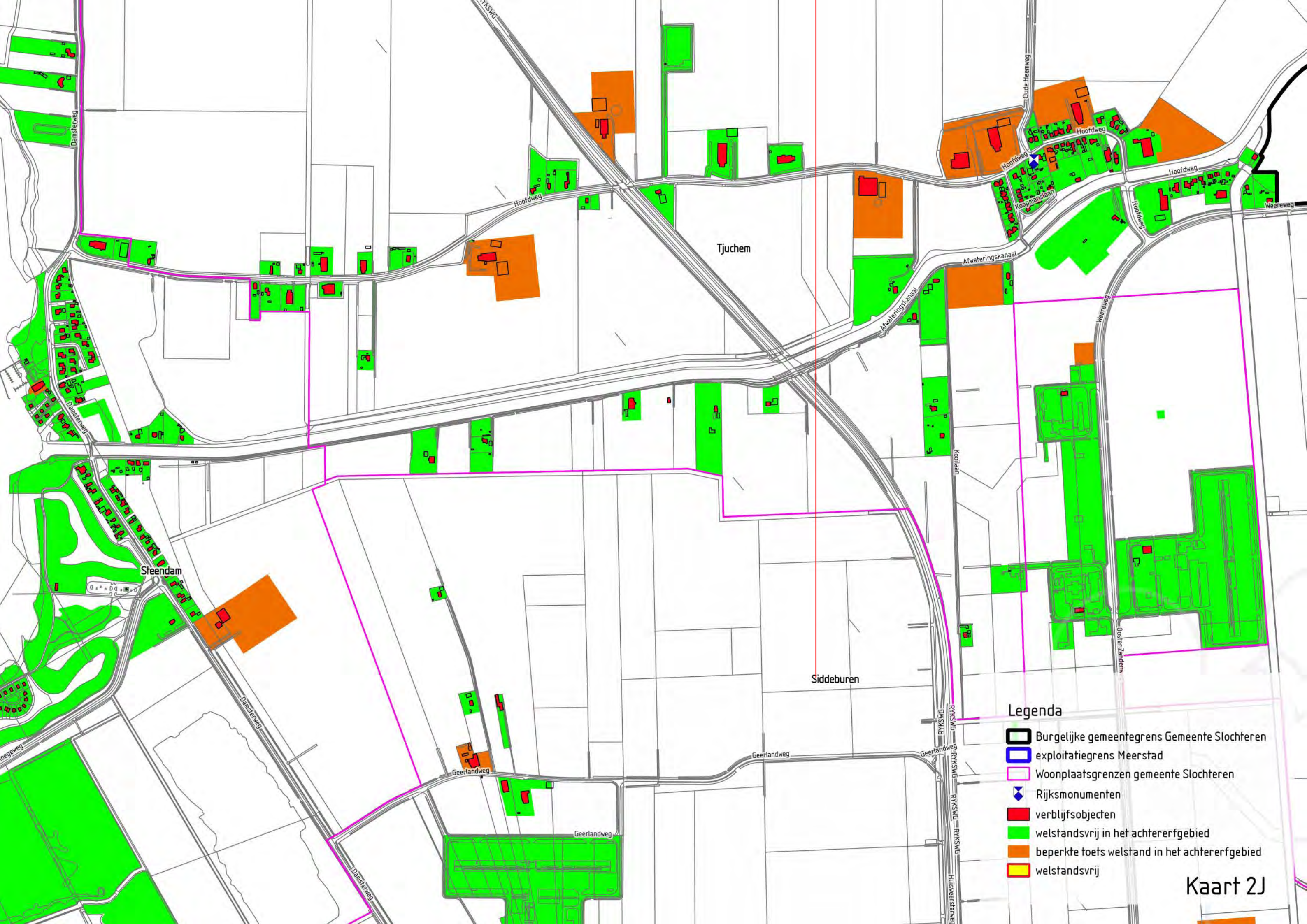
Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij



Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- bepaalde toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij



Legenda

- Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
- exploitatiegrens Meerstad
- Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
- Rijksmonumenten
- verblijfsobjecten
- welstandsvrij in het achtererfgebied
- beperkte toets welstand in het achtererfgebied
- welstandsvrij



Legenda

-  Burgelijke gemeentegrens Gemeente Slochteren
-  exploitatiegrens Meerstad
-  Woonplaatsgrenzen gemeente Slochteren
-  Rijksmonumenten
-  verblijfsobjecten
-  welstandsvrij in het achtererfgebied
-  beperkte toets welstand in het achtererfgebied
-  welstandsvrij