



BügelHajema  
Plek voor de toekomst

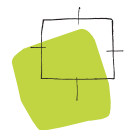
# WELSTANDSNOTA MARUM

GEACTUALISEERDE VERSIE 2010



# Welstandsnota Marum

Geactualiseerde versie 2010  
Marum/Assen  
30 juni 2010  
Projectnummer 145.00.01.03.00



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**MARUM**

libau



welstands-en monumentenzorg





# Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
	1.1 Inleiding	
	1.2 Leeswijzer	
<b>2</b>	<b>Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid</b>	<b>11</b>
	2.1 Welstandsbeleid	
	2.2 Monumentenbeleid	
	2.3 Bestemmingsplannen en Structuurvisie	
	2.4 Beleid openbare ruimte en landschap	12
	2.5 Relatie tussen de welstandsnota en de verschillende beleidsdocumenten	
<b>3</b>	<b>De woningwet</b>	<b>13</b>
	3.1 Algemeen	
<b>4</b>	<b>Welstandszorg in de gemeente Marum</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Welstandscriteria</b>	<b>23</b>
	5.1 Algemene criteria	
	5.2 Gebiedsgerichte criteria	26
	5.3 Beschrijving per gebied	27
	5.4 Loketcriteria kleine bouwplannen	47
<b>BIJLAGEN</b>		
I	Begrippenkader	76
II	Matrix gebiedsgerichte beschrijving Marum	90
III	Straatnamenregister	90
IV	Monumentenlijst	92
V	Welstandskaat Marum	94



# Vaststelling

## **Artikel A: Beleidsregels**

De raad der gemeente Marum,

Gezien het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 juni 2010

Gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening, en gelet op artikel 12a eerste lid van van de Woningwet,

Besluit:

De voorliggende geactualiseerde Welstandsnota vast te stellen

## **Artikel B: Overgangsbepalingen**

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderzins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Marum, d.d. 30 juni 2010

# Voorwoord

In 2004 werd de eerste welstandsnota voor de Gemeente Marum vastgesteld.

Nu in 2010 is deze geactualiseerd en geeft het ruimtelijk welstandbeleid van de Gemeente Marum weer.

Niet alleen de bouwwerken zelf moeten voldoen aan de eisen van welstand, maar ze moeten ook “wel – staan” in de omgeving.

Deze nota geeft de burger en de leden van de welstandscommissie een duidelijk overzicht aangaande de procedures, vergunningen en beoordelingscriteria.

Klantvriendelijkheid en streven naar behoud van de schoonheid en aantrekkelijkheid van onze groene Gemeente Marum zijn in deze nota belangrijke uitgangspunten.

Jan Vos. wethouder.





# Inleiding

## 1.1 Inleiding

Deze geactualiseerde nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Marum. De welstandsnota is een instrument dat is vastgelegd in de Woningwet. Het geeft de gemeente de verplichting een eigen welstandsbeleid te voeren (dit kan ook betekenen dat de gemeente ervoor kiest geen beleid te voeren en dus welstandsvrij te zijn).

### Welstand

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

Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. Iedere bouwaanvraag in Nederland wordt dus getoetst op "redelijke eisen van welstand" door de plaatselijke welstandscommissie.

De gemeente Marum heeft de welstandscommissie ondergebracht bij de provinciale organisatie Libau.

### Waarom een welstandsnota?

De betekenis van het begrip welstand was voor 2004 niet eenduidig; de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouwaanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek hadden betrekking op de "willekeur" bij de beoordeling van plannen en het feit dat de vergaderingen niet openbaar waren. Naar aanleiding van deze constatering werd gepleit voor meer maatschappelijk draagvlak en meer politieke betrokkenheid bij het welstandstoezicht. Ook waren de rechtszekerheid en een meer transparante manier van het toezicht op welstand gewenst. De wensen hebben ertoe geleid dat welstandseisen in het vervolg slechts nog mogen worden gesteld op basis van een document dat juridisch, procedureel en inhoudelijk voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de gewijzigde Woningwet. Dit document is de "Welstandsnota".

### Gemeente Marum

De gemeenteraad van de gemeente Marum heeft op 27 mei 2004 de eerste welstandsnota Marum vastgesteld. Deze welstandsnota heeft op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk gemaakt voor zowel aanvragers van een bouwvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden als de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk geworden aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldeden aan de redelijke eisen van welstand zijn zo geweerd.

Het doel van deze geactualiseerde welstandsnota is een verdere bijdrage te leveren aan het behouden en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Marum. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en de werkwijze van de welstandscommissie beschreven.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de wijzigingen in de Woningwet, waarna in hoofdstuk 4 de (nieuwe) verantwoordelijkheden van de gemeente bij respectievelijk de vaststelling en uitvoering van het welstandsbeleid worden beschreven. Ook komt de inhoud van het welstandsadvies en de werkwijze van de welstandscommissie in dit hoofdstuk aan de orde.

Hoofdstuk 5 bevat zowel de algemene welstandscriteria alsook de gebiedsgerichte welstandscriteria en vormt als zodanig het deel van de nota dat zal worden gebruikt voor het toetsen van bouwplannen. Op basis van dit hoofdstuk wordt door de welstandscommissie advies uitgebracht en door het College van Burgemeester en Wethouders een oordeel gegeven over welstand.



# Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het globale ruimtelijke beleid voor de gemeente Marum is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) van de provincie Groningen. De structuurvisie Marum (2009) vormt het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau.

De uitwerking van het POP wat betreft de woningbouw is vastgelegd in de regionale Woonvisie (2009) voor de vier gemeenten in het Westerkwartier (Grootegast, Marum, Leek en Zuidhorn). Hierin wordt zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het wonen aangegeven.

## 2.1 Welstandsbeleid

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

De adviezen van Libau worden op dit moment gebaseerd op het door de gemeente gevoerde ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen en eventueel beeldkwaliteitsplannen.

Daarnaast zijn in de gemeentelijke Bouwverordening algemene welstandscriteria vastgelegd.

De beoordeling van bouwplannen op redelijke eisen van welstand hebben betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk. Het gaat hierbij niet alleen om het gebouw zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventueel te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving.

De aanvaardbaarheid van het bouwwerk wordt bepaald door de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context. Massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling spelen hierbij een rol.

De vergadering van de welstandscommissie –die bestaat uit onafhankelijke deskundigen- wordt eens per veertien dagen gehouden in het pakhuis Libau aan het Hoge der Aa 5 in Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Marum het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt ten minste eens per veertien dagen de gemeente. De vaste bezoekdag geldt ook als spreekuur voor de betrokkenen bij een bouwplan. Daarnaast worden de ingekomen bouwplannen besproken met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Marum. Daarbij geven de ambtenaren de benodigde (achtergrond)informatie aan de rayonarchitect en wordt de situatie vaak ter plekke bekeken en gefotografeerd.

De welstandscommissie brengt vervolgens een schriftelijk advies over de bouwplannen uit. Voor kleine bouwplannen brengt de welstandscommissie geen advies uit, deze worden direct bij de aanvraag getoetst op basis van de zogenaamde loketcriteria door de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Bouwaanvragen voor kleine bouwplannen kunnen zo sneller worden afgehandeld.

## 2.2 Monumentenbeleid

De gemeente Marum kende in eerste instantie 12 monumenten; vier kerken, een molen, twee steenhuisen en vijf boerderijen. Daarnaast heeft het orgel van de N.H. kerk in de Wilp een monumentale status. Op 18 juni 1999 zijn zes monumenten toegevoegd aan de munumentenlijst die naar voren zijn gekomen uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het gaat hier om nog eens vier boerderijen, een rentenierswoning en de voormalige landbouwschool met dienstwoning te Marum.

Het grootste deel van de monumenten is te vinden op de van oost naar west lopende lintbebouwing van Niebert naar De Haar. (Monumentenlijst zie bijlage IV)

## 2.3 Bestemmingsplannen en structuurvisie

De gemeente Marum heeft de afgelopen jaren gewerkt aan de herziening van deze bestemmingsplannen: Hierdoor geldt voor iedere dorpskern maar één bestemmingsplan. Ook is er een bestemmingsplan buitengebied dat voor dit deel van het grondgebied van Marum de beleidsregels weergeeft. De structuurvisie Marum vormt het kader voor het ruimtelijk beleid. De visie is voortgekomen uit de wijziging van de Wet Ruimtelijke Ordening die een structuurvisie verplicht stelt. Verder is de woonvisie Marum in 2009 vastgesteld.

## **2.4      Beleid openbare ruimte en landschap**

Ten aanzien van de openbare ruimte kent de gemeente Marum geen expliciet kwaliteitsbeleid. De gemeentelijke diensten dragen zorg voor het beheer. Ten aanzien van het plaatsen van reclameborden voert de gemeente een beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De kwaliteit van de openbare ruimte wordt eveneens bewaakt door de welstandscommissie. Het landschap wordt in de gemeente Marum beschermd door het bestemmingsplan buitengebied. Een landschapsbeleidsplan is nog niet aanwezig.

## **2.5      Relatie tussen de welstandsnota en de verschillende beleidsdocumenten**

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente Marum werkt met verschillende beleidsinstrumenten die het ruimtelijk beleid vormgeven. Het is van groot belang de verschillende instrumenten op elkaar te laten aansluiten. Van elk document moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met de andere documenten.

De welstandsnota kent in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Gelet op de jurisprudentie is welstandsbeleid ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota. De architectonische vormgeving van bouwwerken is met de wijziging van de Woningwet niet langer het domein van het bestemmingsplan. Dit is het terrein van de welstandsnota.

Een regelmatige herziening van de welstandsnota is, gelet op nieuwe ontwikkelingen, noodzakelijk. Heeft de gemeente geen welstandsbeleid voor een bepaald gebied dan kan er volgens de nieuwe wet niet worden getoetst op welstand. Het beleid van de gemeente zal dan ook gericht moeten zijn op het opnemen van een welstandsparagraaf voor ieder nieuw bestemmingsplan!

# De Woningwet

## 3.1 Algemeen

Volgens de Woningwet (1 januari 2003) is een toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand nog slechts mogelijk indien die eisen nader zijn geconcretiseerd in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota.

Volgens de Memorie van Toelichting moeten de criteria in de welstandsnota zo concreet mogelijk zijn en zoveel mogelijk toegespitst op concrete gebieden. Vóór de vaststelling van de welstandsnota dient gelegenheid te worden geboden tot inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening.

De Woningwet kent een nieuwe categorie-indeling in bouwwerken. De oorspronkelijke driedeling in vergunningplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken is vervangen door een tweedeling van vergunningplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Binnen de vergunningplichtige bouwwerken wordt onderscheid gemaakt in regulier vergunningplichtige en licht vergunningplichtige bouwwerken. De opsomming van de vergunningsvrije 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. De gemeente moet loketcriteria in de welstandsnota opnemen voor lichte bouwvergunningen. Dit zijn dermate concrete welstandscriteria dat een aspirant-bouwer zelf kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria, en indien dat het geval is, dat de vergunning niet om redenen van welstand mag worden geweigerd.

### De welstandsnota

De Woningwet geeft meer verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur. Zo is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het opstellen en vastleggen van de welstandstoetsingskaders en krijgen Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om in bepaalde gevallen af te wijken van het advies van de welstandscommissie.

### Vaststelling door de gemeenteraad

De gemeentelijke welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf het moment van vaststelling zal de welstandsbeoordeling van nieuwe bouwplannen zijn gebaseerd op de criteria zoals die in de welstandsnota zijn neergelegd.

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.

### Uitvoering door Burgemeester en Wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning ligt in de Woningwet 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 op welstandsgronden meer plaatsvindt. Als de tweede fase een ingrijpende wijziging van het plan inhoudt, kan de planindienaar door Burgemeester en Wethouders worden verzocht om een gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst.

Wat betreft de bouwvergunningaanvragen die onder de lichte vergunningprocedure vallen, vragen Burgemeester en Wethouders geen advies aan de welstandscommissie als voor het bouwplan de (bij AMvB aangewezen) loketcriteria van toepassing zijn en het bouwplan daar zonder meer aan voldoet. De ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht zijn voor die gevallen door Burgemeester en Wethouders gemandateerd om een positief advies uit te brengen. Bij de overige licht vergunningplichtige bouwaanvragen die niet aan de loketcriteria voldoen, wordt het bouwplan wel aan de welstandscommissie voorgelegd.

Burgemeester en Wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies.

#### Welstandscommissie

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

#### Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning nodig is, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders repressief optreden door de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aan te schrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van vergunningsvrije bouwwerken tegen te gaan.

# Welstandszorg in de gemeente Marum

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste aspecten van de Woningwet beschreven. Als gevolg van de wetswijziging ondergaat het welstandstoezicht in de gemeente Marum eveneens een verandering. In dit hoofdstuk worden de nieuwe organisatie en werkwijze van de welstandszorg uiteengezet.

## 4.1 Aanwijzing van de commissie

De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan B. en W. advies uitbrengt inzake de welstand conform de Woningwet 2003

Mede op grond van haar contract met Libau wijst de gemeente de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aan als de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de welstandscommissie van de gemeente functioneert.

## 4.2 Taken

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

wettelijke taken

- De welstandscommissie adviseert B. en W. over de welstandsaspecten van reguliere en gefaseerde aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet
- De welstandscommissie adviseert B. en W. over de welstandsaspecten van lichtvergunningplichtige aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 2 van de Woningwet, wanneer de gemeente (in voorkomende gevallen) van haar diensten gebruik wil maken
- De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden.

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 evident zijn (zie 4.1.4)
- het onder regie van de gemeente voeren van (voor) overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen
- het beoordelen van aanvragen voor een reclamevergunning
- het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken
- gevraagd en ongevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische

ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente

- stimuleren 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

Monumentenzorg.

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

### 4.3 Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter .
- een secretaris tevens rayonarchitect van Libau,
- twee architecten
- een stedenbouwkundige
- Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening', een monumentenskundige, een kunsthistoricus of een landschapsarchitect.
- de gemeente kan ook een burgerlid in de commissie benoemen

Onder Libau ressorteert tevens de monumentencommissie, deze commissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter
- een secretaris tevens rayonarchitect van Libau
- een architect
- een monumentenarchitect
- een stedenbouwkundige
- een architectuurhistoricus
- Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening' of een landschapsarchitect.
- De gemeente kan maximaal drie vertegenwoordigers vanuit de gemeente aan de commissie toevoegen, Marum heeft in dit kader een burgerlid toegevoegd.

De welstandscommissie adviseert op basis van de Woningwet 2002 en de monumentencommissie die in voorkomende gevallen als integrale welstands- en monumentencommissie fungeert tevens op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

### 4.4 Profiel en Taakomschrijving commissieleden

Commissieleden

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

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

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

De voorzitter

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

De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor alle aanwezigen en bewaakt de voortgang van de agenda. De voorzitter draagt zorg voor een voor de aanwezigen heldere samenvatting en conclusie na de inhoudelijke discussie.

De secretaris

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



#### **4.5 Benoeming en Zittingsduur**

- De leden van de commissie worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. Libau verzorgt voordracht aan B. en W.
- De leden van de commissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
- Ter wille van de continuïteit geschiedt de benoeming van de commissieleden door middel van regelmatige afwisseling. Het rooster van aftreden wordt door Libau opgesteld en bijgehouden
- De nieuw benoemde commissieleden ontvangen hun benoemingsbesluit van Libau.

#### **4.6 Jaarlijkse verantwoording**

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

B. en W.

B. en W. leggen de gemeenteraad jaarlijks en verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de commissie voor advies hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandstoets
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van art. 19 WW zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen het ofwel uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats en of zij bij of na de aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van art. 26 WW

#### **4.7 Termijn van advisering**

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

#### **4.8 Vooroverleg**

- Voorafgaande aan de indiening van een bouwaanvraag 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

## 4.9 Openbaar vergaderen

### Openbaarheid

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

### Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het "Acht dorpen nieuws". 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](http://www.libau.nl)).

### Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten door belanghebbenden als opdrachtgevers, ontwerpers en gemeentelijke vertegenwoordigers. De voorzitter bepaalt de duur van de spreektijd, die in principe beperkt is.

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

## 4.10 procedure

### Bouw- en woningtoezicht (BWT)

Inname van bouwplannen geschiedt door BWT. Daar worden aanvragen geselecteerd op voorlopig, lichtvergunningplichtig, vergunningplichtig, monumenten of bestemmingsplanprocedure en dergelijke. Ten behoeve van de behandeling inzake welstand- en monumentenzorg wordt nagegaan of de aanvraag van de nodige gegevens en bescheiden is voorzien, conform het "Besluit Indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning" en de Bouwverordening.

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tenminste eens per veertien dagen. Hij neemt met een vertegenwoordiger van BWT de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de plannen waarvoor hij gemandateerd is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten op een vast tijdstip en op een vaste plaats kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van

de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk. Het rayonbezoek fungeert kortom tevens als spreekuur.

### De rayonarchitect

Indien een bouwplan ter plaatse niet positief geadviseerd kan worden en ook na oriëntatie ter plaatse niet tot een positief advies kan worden besloten of wanneer de afhandeling van de aanvraag buiten zijn mandaat valt, neemt de rayonarchitect het bouwplan mee ter behandeling in de commissie.

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

### Kleine commissie

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

De kleine commissie heeft als taak om:

- adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- adviesaanvragen te selecteren die aan de "grote" welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- in geval van twijfel de bouwaanvraag alsnog voor te leggen aan de grote commissie van externe deskundigen.

Grote commissie

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

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. Van de vergaderingen ten gemeentehuize wordt aankondiging gedaan in het Acht Dorpen Nieuws en op de website van Libau.

#### **4.11 Mandaat**

Mandaat namens de welstandscommissie

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

Ambtelijk mandaat voor lichtvergunningplichtige bouwwerken

- B. en W. kunnen een gemeentelijk ambtenaar mandateren om namens hen het welstandsoordeel te geven voor lichtvergunningplichtige bouwwerken waarvoor in de welstandsnota ambtelijke toetsingscriteria zijn gegeven.
- Plannen die van de gemandateerde ambtenaar geen positief advies krijgen, worden voorgelegd aan de commissie dan wel aan een gemandateerd commissielid.
- Indien er sprake is van een bijzondere situatie of dat er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de ambtelijke toetsingscriteria legt de gemandateerde ambtenaar het plan voor advies voor aan de welstandscommissie dan wel aan een gemandateerd commissielid.

## 4.12 Het welstandsadvies

### 1. Inhoud

Conform artikel 12, lid 1 van de WW 2003 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 de welstandsnota. Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken.

In 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.

### 2. Het schriftelijk advies

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

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

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

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

- in voorkomende gevallen: kort overzicht of verwijzingen naar eerdere fasen en adviezen in de procedure
- in voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners
- korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit in dat verband verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria

- het feitelijke advies waarbij achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering en kleuren en materialen aan de orde kunnen komen
- in voorkomende gevallen: vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

### 3. Uitkomst van het 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 aanpassingen nog wil beoordelen of dat deze door Bouw- en Woningtoezicht kan worden afgedaan.

#### 3. Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan behoeft een ingrijpende wijziging in

uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

#### 4. Aanhouden

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

#### 5. Toelichting op het advies

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

#### 6. Second opinion

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

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

### 4.13 Uitvoering door B. en W.

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

1. B. en W. volgen in principe het advies van de welstandscommissie; zij kunnen van dit advies afwijken,  
A. op inhoudelijke gronden, omdat zij van mening zijn dat de commissie niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In dat geval volgt zij de procedure als beschreven onder second opinion.  
B. om zwaarwegende andere redenen, omdat het plan weliswaar strijdig wordt geacht met redelijke eisen van welstand, maar dat op grond van artikel 44, lid 1,d van de WW 2003 B. en W. bouwvergunning kunnen verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.
2. B. en W. kunnen ook afwijken van de welstandscriteria, hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen niet voldoen aan de in de nota genoemde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de

kwaliteit van de omgeving. De afwijking geschiedt op grond van een daartoe strekkend gemotiveerd advies van de welstandscommissie.

#### Bezwaren

Binnen zes weken na het besluit van B. en W. omtrent de bouwvergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen B. en W. het besluit na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaar- en Beroepsschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen B. en W. daarna een beslissing op het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot B. en W. te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat B. en W. in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgt, doet niet af aan zijn specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Uiteraard kunnen B. en W. de eigen of een derde welstandscommissie om een second opinion vragen. Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

#### **4.14 Excessenregeling**

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

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd, 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 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 flagrante strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of gebruik van materiaal van een inferieure kwaliteit. Bij het repressieve welstandstoezicht ligt - conform het gemeentelijke handhavingsbeleid - een hoge prioriteit bij het voorkomen van excessen in de kwetsbare gebieden zoals het buitengebied.

# Welstandscriteria

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd die worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Marum. 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. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voorheen was het gebruikelijk de eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur in een "beeldkwaliteitsplan" te benoemen. In de nieuwe wetgeving komt het "beeldkwaliteitsplan" te vervallen.

Bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding zal voortaan tevens - in overleg met de welstandscommissie - worden bekeken of voor de projectontwikkeling nieuwe welstandscriteria moeten worden vastgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden voor reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied.

## 5.1 Algemene criteria

### Kwaliteitskader

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte 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 wél 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.

### 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 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. Dit wordt op de volgende pagina nader uitgelegd.

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

## Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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



## Schaal en maatverhoudingen

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

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom 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.

## 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 keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel losstaan 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.

## 5.2 Gebiedsgerichte criteria

Voor het maken van een gebiedsindeling die als ondergrond voor een doeltreffend welstandsbeleid kan fungeren, is het van belang te komen tot een typering van de landschappelijke gegevens met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing. Immers, de bebouwing vormt 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.

Het grondgebied van de gemeente Marum bevindt zich in het Zuidelijk Westerkwartier. Het landschap wordt gekenmerkt door houtwallen die het zo karakteristieke coulisselandschap vormen. Door de gemeente lopen twee zandruggen; de Vredewold en de zandrug van Noordwijk. Daartussen liggen ontgonnen veengebieden.

In het licht van de tijdstypering gezien, valt er over de bebouwing als geheel op te merken dat in grote lijnen de ontwikkelingen duidelijk herkenbaar zijn. De dorpen zijn van oudsher wegdorpen. Dit is aan het wegverloop en aan de aard van de verbindingen met het omringende landschap nog te herkennen. In principe hebben zij nog steeds een oud lint met daaraan vast recentere bebouwing, zij het dat het dorp Marum veel meer is uitgebreid dan de andere dorpen. De oude wegen zijn over het algemeen

nog goed door oudere bebouwing herkenbaar. Over de naoorlogse bebouwing is op te merken dat deze door de aantallen woningen en het seriematige karakter ervan, afwijkt van de vooroorlogse bebouwing en zich buurtgewijs heeft ontwikkeld met per decennium accentverschuivingen. Hoewel voor de open landschappen geen bebouwing is voorzien, zijn deze in de gebiedsindeling toch benoemd.

Voor het raadplegen van de welstandscriteria gelden zowel de – uitgebreide – gebiedsschema's (de uitleg van de systematiek en het begrippenkader zijn toegevoegd als bijlage) als de direct achter het omschreven beleid volgende gebiedscriteria als samenvatting van het schema. In de gebiedsschema's staat concreet per deelaspect welke keuze is gemaakt voor het te hanteren welstandsbeleid.

Globaal zijn de volgende beleidsregimes te onderscheiden:

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

**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 – bijvoorbeeld 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.

# Welstandsgebieden

## 5.3 Beschrijving per gebied

- 1 Lintbebouwing Marum, Nuis, Niebert, Noordwijk, De Wilp en Boerakker
- 2 De Haar
- 3 Malijkse pad, Oudeweg, 't Pad
- 4 Jonkersvaart
- 5 Naoorlogse woonwijken
- 6 Centrum Marum
- 7 Bedrijventerreinen
- 8 Buitengebieden
- 9 Landgoed Coendersborg en Trimunt
- 10 Ontwikkelingsgebieden

# Lintbebouwing Marum, Nuis, Niebert

## Analyse gebied

### Algemeen

De lintbebouwingen in de gemeente Marum kennen verscheidene oorsprongen. Marum, Nuis en Niebert liggen op de zandrug 'Vredewold' waarbij de oude kern van Marum in de omgeving van de Marktstraat lag, van Nuis langs de Oudeweg en Niebert slechts een zeer dun bebouwd lint was. Noordwijk is gelegen op een kleinere, met de Vredewold te vergelijken zandrug waarbij de kern bestond uit een kleine bebouwingsconcentratie rond de kerk. De Wilp is een dorp met een veenkoloniale structuur die ontstond toen het veen in de 16<sup>e</sup> eeuw vanuit Friesland werd ontgonnen. Boerakker is het jongste dorp binnen de gemeente en is pas rond 1900 ontstaan als lintbebouwing langs de Hoofdweg.

Het lint van Marum, Nuis en Niebert kent een verschil in verdichting. Er is sprake van plaatsen waarbij de bebouwing vrijwel tegen elkaar staat tegenover plekken waarbij het zicht op het landschap slechts wordt onderbroken door een enkele boerderij. In Noordwijk wordt de lintbebouwing verder



van de kom steeds dunner. De Wilp kent een profiel dat bepaald wordt door de ruimte die vrijkwam na de demping van de vaarten. Boerakker heeft een zeer besloten bebouwingstructuur.

### Ruimte

De ruimte bestaat uit een wegprofiel dat sterk wisselend is. In De Wilp is sprake van een zeer ruim profiel dankzij de gedempte vaarten terwijl in de andere kernen het profiel verschilt van een profiel met voortuinen, een door een grasberm van de weg gescheiden fietspad tot plaatsen waarbij de bebouwing vrijwel direct aan de rijbaan staat. Bepalend voor de ruimte is ook de aanwezigheid van in sommige gevallen zeer oude en karakteristieke bomen.

### Plaatsing

De bebouwing is onderling en ten opzichte van de weg sterk wisselend in positie en staat dan weer zeer ruim, dan weer bijna tegen elkaar gesitueerd. In Niebert bepaalt de diagonale lijn, die de Molenweg door de landschapsstructuur



trekt, dat de rooilijn van de bebouwing is gestaffeld. Algemeen kan worden gesteld dat bebouwing waar de nokrichting het landschap niet volgt, van latere datum is. In De Wilp is de sprake van een overwegend strakke rooilijn waarbij de heersende nokrichting haaks op de weg is.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De bouwvormen verschillen van één á twee lagen met kap tot afwijkende vormen hiervan. Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met de nokrichting haaks op de weg, daarnaast komen echter ook panden voor met een parallel aan de weg geplaatste nok en samengestelde vormen van bebouwing met hoofd- en zijvleugels.

Er is in het lint een veelheid aan bouwstijlen, het lint vormt een doorsnede van de architectuur van de afgelopen eeuwen. Over het algemeen kent de bebouwing gesloten gevels. De kleurstelling is overwegend rood en bruin door het consequent toepassen van steenachtige materialen.

# Noordwijk, De Wilp en Boerakker

Naoorlogse woningen, die opgetrokken zijn met een gele steen, vormen hierop een uitzondering. Bij de boerderijen is het voorhuis veelal met rode pannen, en de schuur met zwarte platen of riet gedekt.

## Waardering

Het lint wordt op gemeentelijke schaal als zeer waardevol beschouwd. De combinatie van verschillende stijlen en bouwjaren maakt het beeld zeer afwisselend. Het lint fungeert als ruggengraat voor de gemeente en is als zodanig een van de waardevolste bebouwde gebieden van de gemeente Marum. De bebouwing is over het algemeen niet erg authentiek meer, maar de gevarieerdheid in bouwstijlen en bouwjaren maakt het lint interessant. Het bijzondere patroon van gestaffelde rooilijnen in Niebert en de relatie met het landschap worden ook hoog gewaardeerd.



## Beleidsintenties

Er geldt een beleid van respecteren en incidenteel wijzigen. In de bestemmingsplannen zijn karakteristieke panden aangewezen waarvan de verschijningsvorm dient te worden gehandhaafd. Voor de overige bebouwing geldt dat er bij het wijzigen duidelijk moet worden voldaan aan de voorwaarde dat de gevarieerdheid en uitstraling van de linten behouden blijft.

Voor de Timmerfabriek aan de Kruisweg in Marum en de zuivelfabrieken in Noordwijk en De Wilp zullen bij functiewijziging ruimtelijke criteria opgesteld dienen te worden.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- gevarieerde plaatsing in de rooilijn met belendende bebouwing

### Hoofdvorm

- overwegend één bouwlaag met kap
- rechthoekig grondvlak of;
- rechthoekig met verbreding conform boerderijtype
- samengestelde grondvorm bij voldoende perceelsbreedte

### Aanzichten

- overwegend gemetselde gevels met verticale opmaak
- per woning individuele uitstraling, fijnschalige details

### Opmaak

- gevels gevarieerd in kleur doch overwegend in rood/bruine steen
- afwisselende bouwstijlen
- kleur afstemmen op de in het gebied aanwezige kleuren



# De Haar

## Analyse gebied

### Algemeen

Het gebied De Haar valt uiteen in twee delen; de oude westelijke uitloper van het oude lint van Marum met 'eskenmerken' op de dekzandrug en het nieuwere deel in het hoogveenontginningsgebied. De grens tussen het westelijke en oostelijk deel wordt gevormd door de Postdijk. Langs de weg is een zeer markante beplanting aanwezig en een bebouwing in de vorm van monumentale boerderijen, afgewisseld met kleinere woningen. Het gedeelte dat in de ontginning ligt, is tot ontwikkeling gekomen in de 18<sup>de</sup> eeuw, het oude deel kent een geschiedenis die verder teruggaat. De bebouwing bestaat in het oudere deel uit zeer karakteristieke boerderijen en kleine behuizingen. In de ontginning is sprake van jongere, maar zeker niet minder monumentale boerderijen die het beeld bepalen.



### Ruimte

Het welstandsgebied behelst de Haarsterweg en de aangelegen bebouwing. Het geheel maakt een ruime indruk, maar is door de sterke beplanting dicht op de weg ook intiem te noemen.

### Plaatsing

De rooilijnen zijn in het oudere oostelijke deel wisselend, naar het westen zijn in de ontginning de boerderijen in een rooilijn geplaatst. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is redelijk groot. In het oudere deel komen gedeelten voor waar de bebouwing dicht op elkaar staat tegenover solitaire boerderijen in het jongere deel.



### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De bebouwing kent één laag met kap; de schuurgedeelten een hoge kap en de woningen een lage. De detaillering van de oudere bebouwing is sober, op enkele woningen voor boerderijen is een meer rijke detaillering te vinden. De monumentale boerderijen springen in het oog!



## Waardering

De Haar is van een grote waarde. De bewoningsgeschiedenis is af te lezen van de verschillen in De Haar. De monumentale boerderijen op de uitloper van de dekzandrug en de ontginningsboerderijen kennen een grote samenhang met het landschap en de begroeiing. De aanwezigheid van een aantal monumenten (boerderijen) onderstreept de waarde van het gebied.



## Beleidsintenties

Hier geldt een beleid van handhaven en respecteren van de bestaande karakteristieken in de bebouwing en de samenhang van deze met het landschap en de begroeiing.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- wisselende rooilijn, oostelijk deel
- in de rooilijn, westelijk deel

### Hoofdvorm

- een bouwlaag met forse kap
- rechthoekige plattegrond, westelijk deel
- rechthoekige plattegrond, achter verbreedend conform boerderijtype met voorhuis, oostelijk deel
- nokrichting haaks op de wegrichting

### Aanzichten

- gemetselde gevels met verticale opmaak
- dakkapellen ondergeschikt aan dakverhouding

### Opmaak

- gevels hoofdgebouw overwegend in rood/bruine steen
- schuren/stallen in donkere kleur
- eenvoudige fijschalige details toepassen



# Malijksepad, Oudeweg, 't Pad

## Analyse gebied

### Algemeen

Direct ten zuiden van het hoofdlint (gebied 1) bevindt zich een sublint, gevormd door het Malijksepad, de Oudeweg en 't Pad dat in de buurgemeente Leek doorloopt als Holmerpad naar Tolbert. In samenhang met het tussengebied naar het hoofdlint is er sprake van een eenheid. In oorsprong was er langs het pad meer bebouwing te vinden dan langs het huidige hoofdlint; Malijk werd zelfs als aparte buurtschap aangeduid. Het bebouwingspatroon bestaat vandaag de dag nog steeds voornamelijk uit boerderijen die zich aan het pad presenteren met het woonhuis op het noorden. De ontsluiting geschiedt niet meer via het pad, maar via een zogenaamde 'ree' naar het hoofdlint. Het oude pad heeft thans een functie als toeristisch fiets- en wandelpad. Doordat de boerderijen veelal nog in bedrijf zijn, zijn vaak grote bedrijfsgebouwen bijgeplaatst die het beeld van de oudere bebouwing enigszins verstoren.



Het meest bijzondere gebouw in het gebied is het Iwema steenhuis dat als enige steenhuis van de provincie Groningen bekend staat. Het is vermoedelijk gebouwd tussen 1375 en 1400.

### Ruimte

Het gebied bestaat, zoals eerder genoemd, uit het pad met aanliggende bebouwing en het gebied tussen het pad en het hoofdlint. Langs het pad staat laanbeplanting, het tussengebied kent een noord-zuidgerichte verkaveling die wordt ondersteund met houtwallen. De erven rondom de bebouwing zijn over het algemeen ruim en groen.

### Plaatsing

De bebouwing staat op ruime afstand van elkaar en van het pad. De hoofdnokrichting is overwegend haaks op het pad.



### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De vorm van de bebouwing is één bouwlaag met kap. De schaal is middelgroot door de aanwezigheid van grotere schuren. Het type kop met romp is veel voorkomend, maar er zijn ook kop-hals-rompboerderijen en boerderijen waarbij het wonen samen met het bedrijfsgedeelte onder één kap is geschaard.

De woongedeelten van de boerderijen bezitten verschillende stijkenmerken, variërend van eenvoudig tot gedecoreerd.

De kleurstelling is midden tot donker, beïnvloed door de bouw in steenachtige materialen.





## Waardering

De waardering voor het gebied is hoog. Er komen monumentale boerderijen voor en het geheel heeft een zeer karakteristieke uitstraling.



## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van handhaven en incidenteel wijzigen van bebouwing met zorg voor het beeld en de relatie met het landschap. Grootschalige bebouwing zoals te zien op pagina 32 rechtsonder in de toekomst achter de bestaande bebouwing plaatsen.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- gevarieerde positionering langs het pad
- ruime ingeplante erven
- nieuwe bebouwing achter bestaande bebouwing

### Hoofdvorm

- één bouwlaag met forse kap
- rechthoekige plattegrond, achter verbredend conform boerderijtype met voorhuis
- nokrichting in de landschapsrichting

### Aanzichten

- gemetselde gevels met verticale opmaak
- dakkapellen ondergeschikt aan dakverhouding

### Opmaak

- gevels hoofdgebouw overwegend in rood/bruine steen
- schuren/stallen in donkere kleur



# Jonkersvaart

## Analyse gebied

### Algemeen

Jonkersvaart is ontstaan dankzij ontginningen die na 1850 hebben plaatsgevonden in het gebied. Het bestaat uit een rechte, van oost naar west lopende vaart, die is gegraven omstreeks 1850, met daarlangs een verspreide bebouwing die zich in de omgeving van de basisschool clusterd tot een meer dichte lintbebouwing. Hier bevindt zich een rijtje woningen gebouwd door de Woningbouwvereniging Marum in 1939, die van waarde zijn. De sluis en de brug in dit deel van de Jonkersvaart zijn ook beeldbepalend en van belang voor het leesbaar houden van de historie. Het oostelijke deel (waar alleen de noordzijde van de vaart behoort tot de gemeente Marum) wordt gekenmerkt door een bebouwing, veelal bestaand uit boerderijen, die in een bepaald ritme op enige afstand van de vaart zijn gelegen.

### Ruimte

De ruimte wordt vooral bepaald door het profiel van de vaart en de weg. De beplanting in het meer verdichte deel geeft het idee van een kern, de overige gedeelten worden als buitengebied ervaren door de ruime doorzichten naast de bebouwing.

### Plaatsing

De positie van de bebouwing onderling en ten opzichte van de weg is gevarieerd. Er is over de gehele lengte van de vaart geen vaste rooilijn, wel is er sprake van delen waar een rooilijn te ontdekken is tussen de belendingen. Over het algemeen is de nok van de bebouwing haaks op de vaart geplaatst.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De bebouwing kent één laag met kap en door de mix tussen woonhuizen en boerderijen is er sprake van verschil in massa. De stijl van de bebouwing is over het algemeen sober, wel is er sprake van variatie tussen de bebouwing. De kleurstelling is over het algemeen rood, de gevels zijn opgetrokken uit steen en hebben een gesloten karakter.



## Waardering

Er is waardering voor de variatie in bebouwing en de afwisseling van openheid en verdichting langs de vaart.



## Beleidsintenties

Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen en deels het respecteren van waarden die van belang zijn voor het veenkoloniale uiterlijk van het gebied.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- in de rooilijn met belendende bebouwing
- haaks op de weg/ vaart

### Hoofdvorm

- één bouwlaag met kap
- rechthoekige grondvorm of;
- rechthoekig met verbreding naar achteren conform boerderijtype met voorhuis of;
- samengestelde grondvorm

### Aanzichten

- Overwegend gemetselde gevels
- verticale gevelcompositie
- eenvoudige fijschalige detaillering

### Opmaak

- gevels overwegend in rood-bruin metselwerk
- kleur afstemmen op de in het gebied aanwezige kleuren



# Naoorlogse woonwijken

## Analyse gebied

### Algemeen

Na de Tweede Wereldoorlog bestond er een grote vraag naar woningen. Deze vraag werd ingelost door op een veelal eenvoudige wijze woningbouw te plegen. In de jaren '50 ging het vooral om halfvrijstaande woningen in de sociale sector (Marum-noord) waarna in de jaren '60 en '70 ook vooral rijenwoningen werden gerealiseerd. Wat in Marum is gerealiseerd, is in de overige kernen van de gemeente terug te vinden in kleinere aantallen. Alleen in De Wilp is er ook sprake van een redelijk grote woningproductie.

De stedenbouwkundige opzet is strak, er ontstaat een grid van straten met daarop gerichte woningen.

In de jaren '80 werd er maar mondjesmaat gebouwd.

In de jaren '90 kwam er weer een grote productie in de gemeente Marum op gang. Het overgrote deel is in de jaren 90 weer vrijstaand en deels ook halfvrijstaand. De stedenbouwkundige opzet wordt ietwat minder strak.

### Ruimte

De straatprofielen in de wijken zijn over het algemeen ruim te noemen. In de jaren '60 en '70 is er sprake van wandvormende bebouwing, in de jaren '80 en '90 wordt door de bouw van veelal vrijstaande bebouwing de ruimtebeleving anders; er ontstaat een afwisselender beeld.

### Plaatsing

De bebouwing staat over het algemeen strak op de rooilijn evenwijdig aan de straat. De rooilijnen zijn per project herkenbaar. In de jaren '90 wordt het beeld gevarieerder dankzij de bouw van meer vrijstaande woningen en komen er wisselende rooilijnen voor.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De bebouwing kent een eenheid per project en heeft veelal twee bouwlagen met kap in de jaren '60, '70 en deels '80. In de jaren '90 is één bouwlaag met kap de meest voorkomende vorm. Er is veelal sprake van alleen een hoofdvorm, ook hier wordt in de jaren '90 meer van afgeweken. Zijvleugels komen dan ook voor.

De woningen zijn gebouwd van steenachtige materialen. De kleurstelling verandert van rood en geel in de jaren voor 1990 tot een meer lichte kleurstelling in de jaren '90. Na 2000 is er weer een trend naar donkere stenen te ontdekken.



## Waardering

Er is waardering voor de ruime groene opzet van de wijken en de inpassing van oude bebouwings- en beplantingselementen als boerderijtjes, landarbeiderswoningen en groenstructuren in de vorm van houtwallen.



## Beleidsintenties

Er geldt een beleid van respecteren van de ruime opzet van de wijken en de schaal en karakteristieken per project. Het incidenteel wijzigen van woningen is over het algemeen geen probleem. In bepaalde gebieden zal planmatig wijzigen het beleid zijn. Renovatie van oudere buurten geschiedt volgend een stedenbouwkundig plan met daarbij een beeldkwaliteitsplan.

Zorgcentrum de Hoorn in Marum dat ook binnen dit welstandsgebied ligt kent eigen karakteristieken. Bij de op stapel staande nieuwbouw zullen de ruimtelijke criteria vastgelegd moeten worden.



## Welstandscriteria

Plaatsing

- bestaande rooilijnen handhaven

Hoofdvorm

- bestaande geleding van hoofd- en bijgebouw respecteren
- wijzigingen minimaal op blokniveau
- bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied in de stijl van het hoofdgebouw

Aanzichten

- wijzigingen minimaal op blokniveau

Opmaak

- per blok afstemmen



# Centrum Marum

## Analyse gebied

### Algemeen

Het centrum van Marum is een compact gebied dat bestaat uit de winkelconcentratie (gebouwd vanaf de jaren '90) en enkele aansluitende panden van eerdere datum. Het gebied is planmatig ontwikkeld en bestaat uit een combinatie van wonen en detailhandel. De schaal van het gebied is duidelijk anders dan de overige bebouwing van Marum. De bebouwing bestaat uit twee of drie bouwlagen met voornamelijk platte daken.

### Ruimte

Wandvorming en pleinvorming zijn de kenmerkende elementen van het gebied. Het geheel maakt een stedelijke indruk.

### Plaatsing

De bebouwing omvat wandvormende bouwwerken strak in een rooilijn geplaatst, die samen met de openbare ruimte pleinen creëren.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

Over het algemeen bestaat de bebouwing uit één, twee of drie bouwlagen met platte daken. Kappen zijn aanwezig voor zover er niet meer dan twee bouwlagen zijn. De gevels zijn opgetrokken uit steenachtige materialen en zijn op de begane grond open ten behoeve van de winkelfunctie. De bovenliggende verdiepingen kennen een meer gesloten gevel. De kleurstelling is in donkere tonen tot middentonen. De stijl van de bebouwing is functioneel.



## Waardering

Het centrum van Marum is voor de ontwikkeling van het dorp en de gemeente Marum van wezenlijk belang. Verdere ontwikkeling, dan wel afronding van het gebied zullen de toekomst bepalen.

De historische waarde van het gebied is gezien de leeftijd van de bebouwing niet hoog, kijkend naar de stedenbouwkundige opzet is het echter van belang de compositie en samenhang te beschermen. De kracht die het ontwerp heeft als centrumvormende eenheid zal voor de toekomst de leidraad zijn.



## Beleidsintenties

Binnen de gerealiseerde bebouwing geldt dat kleine incidentele wijzigingen mogelijk zijn, grotere wijzigingen zijn projectmatig toegestaan. Het beleid zal er verder op gericht zijn in afrondende en aanvullende zin projectmatig bebouwing toe te voegen die past bij de schaal en opzet van de al gerealiseerde bebouwing. Gelet op het karakter van het centrumgebied worden hoge architectonische eisen gesteld aan de nieuwe blokken.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- bebouwing in de rooilijn direct op het openbaar gebied
- wandvorming nastreven
- bijgebouwen aan de achterzijde

### Hoofdvorm

- enkelvoudig tot samengestelde grondvorm
- één tot drie bouwlagen met of zonder kap
- gesloten gevelwanden, aandacht voor hoekoplossingen

### Aanzichten

- gevarieerde gevelcomposities
- balkons en uitgebouwde elementen maximaal 1 meter uit de rooilijn
- transparante luifels en rolluiken

### Opmaak

- overwegend gemetselde gevels
- details in plaatmateriaal toegestaan
- kleur afstemmen op de in het gebied aanwezige kleur
- reclames domineren niet en zijn ingepast in de gevel



# Bedrijventerreinen

## Analyse gebied

### Algemeen

De bedrijventerreinen in de gemeente Marum zijn voornamelijk planmatig opgezet. Uitzondering hierop vormt de zuivelfabriek in Marum. Deze locatie is in de loop der jaren natuurlijk gegroeid. De terreinen zijn geconcentreerd langs de A7 bij het hoofddorp Marum en passen door de ligging bij de A7 en het open gebied bij de schaal van het gebied.

### Ruimte

De planmatige bedrijventerreinen hebben over het algemeen een ruime opzet met brede wegen en voorterreinen. Het zuidelijk deel van het terrein De Hoek is meer geconcentreerd, evenals het terrein van de zuivelfabriek.

### Plaatsing

De bebouwing is op de nieuwere terreinen op ruime afstand van de wegen geplaatst en kent ook onderling enige afstand. Dit in tegenstelling tot de oudere terreinen waar de bebouwing dicht op de weg is gelegen en weinig afstand neemt van de omliggende bebouwing.

### 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 industrieel en eenvoudig. De oude zuivelfabriek kent een rijkere detaillering. Qua materiaal wordt er veel plaatwerk toegepast. De kleurstelling is over het algemeen licht.





## Waardering

De oude zuivelfabriek wordt gewaardeerd als bebouwingselement dat de geschiedenis van het gebied weerspiegelt. De overige bedrijfsterreinen verstoren de omgeving niet en hebben een acceptabele kwaliteit.



## Beleidsintenties

Er geldt voor veranderingen en vernieuwingen een grote mate van vrijheid. Voor de zuivelfabriek geldt voor de oude gedeelten een beleid van respecteren van de karakteristieke kenmerken. De zichtlocaties langs de A7 dienen een representatief karakter te hebben.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- bebouwing in de rooilijn plaatsen
- opslag op een afgeschermd deel van het terrein
- voorterrein zorgvuldig inrichten met aandacht voor parkeren

### Hoofdvorm

- neutrale hoofdvorm
- gebouwtypen per gebied overeenkomstig

### Aanzichten

- representatieve gevels gericht naar het openbaar gebied
- kantoor/ entree in de representatieve gevel
- reclame niet te dominant in het gevelbeeld

### Opmaak

- donkere/ gedekte kleurstelling
- kleurstelling sluit aan bij gevelarchitectuur
- grote witte vlakken niet toegestaan (in het bijzonder niet voor ondergeschikte bebouwing)

# Buitengebieden

## Analyse gebied

### Algemeen

De bebouwing van het buitengebied bestaat uit boerderijen en kleine woningen die ruim zijn gesitueerd en veelal een groene setting kennen. Onder andere langs de Keuningsweg, de Jan Gosseswijk en de Grouwweg komen woningen van het zogenaamde "krimpjestyle" voor. Dit is zowel de originele als in de moderne versie (die tot 1930 werd gebouwd). Veel bebouwing is in de dertiger jaren neergezet. Het zogenaamde krimpjestyle is veel voorkomend.

Meer en meer wordt echter de originele hoofdvorm van de woningen uitgebouwd. Dit proces van "opschaling" is niet te stoppen, het zorg besteden aan de uitvoering van de bebouwing kan de kenmerken beschermen. Het houtwallengebied is vooral ten zuiden van het lint De Haar - Niebert te vinden. Verder komt het voor rond Boerakker en Noordwijk. De halfopen gebieden vormen de overgangen van het houtwallengebied naar de open gebieden van de ontginning De Haar en het 'dal' van het Oude Diep.



De bebouwing in de open gebieden bevindt zich op willekeurige plekken in het landschap op grote, met groen omgeven kavels. De ontsluiting gebeurt met opstreckende, veelal halfverharde weggetjes die vanaf de hoofdwegen het gebied ingaan. De open landschappen van de gemeente Marum bevinden zich voor het grootste deel in een van oost naar west lopend gebied. Deze strook begint in de gemeente Marum ten noorden van Boerakker en loopt onder Lucaswolde door langs het Dwarsdiep en het Oude Diep. Vervolgens gaat het over in de ontginningen van Trimunt en De Haar. Een groot deel van het Haarsterveld ten zuiden van De Haar en de ontginningen ter weerszijden van de Jonkersvaart zijn ook open van karakter. In het open landschap komt weinig bebouwing voor. De bebouwing die te vinden is in het gebied bestaat uit veehouderijen. De ontginningsboerderijen zijn karakteristiek, de overige bebouwing is modern en van weinig waarde.



### Ruimte

Het profiel van de weg wordt versterkt door beplanting en groene bermen en maakt over het algemeen een ruime indruk. Bepaalde wegen in het houtwallengebied kennen door het groen een zeer besloten karakter. In het open gebied staat de bebouwing op ruime percelen op grote afstand van elkaar. Erfbeplanting is alleen direct nabij de bebouwing aanwezig.

### Plaatsing

De boerderijen en woningen kennen over het algemeen een ruime kavel en een behoorlijke afstand tot de weg. Indien er op het aanliggende perceel bebouwing aanwezig is, is er ook onderling een behoorlijke afstand. De noklijn van de bebouwing ligt over het algemeen haaks op de weg en in lijn met het landschap.



#### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, het boerderijtype is het meest voorkomend. Het kleinschalige beeld van de bebouwing met één bouwlaag plus kap is kenmerkend. Soberheid bepaalt de grondvorm en er is sprake van een eenvoudige plastic. Verschil tussen het materiaalgebruik op het voor- en achterhuis is ook zeer typerend. De dakbedeking van het voorhuis is "luxer", die van het achterhuis eenvoudig. Nieuwe landhuizen kennen een duidelijk grotere schaal en kennen een andere hoofdvorm, detaillering en kleurstelling.

Over het algemeen heeft de bebouwing in het hele gebied rode gevels en een grijs of rood dakvlak. Schuren zijn veelal donker van kleurstelling.



#### Waardering

Er is waardering voor de gevarieerdheid van de bebouwing en het veelal eenvoudige karakter dat past bij het landschap.

#### Beleidsintenties

Over het algemeen is het beleid gericht op het respecteren van de uitstraling van de bebouwing. Incidenteel wijzigen is toegestaan, de inpassing in het landschap is echter altijd het uitgangspunt.



#### Welstandscriteria

##### Plaatsing

- positie in lijn met het landschap en de verkaveling
- op ruime ingeplante terreinen

##### Hoofdvorm

- één laag met kap
- eenvoudige hoofdvorm of;
- rechthoekig met verbreding naar achteren conform boerderijtype of;
- samengestelde grondvorm

##### Aanzichten

- gevels in metselwerk of hout
- verticale geleding
- bijgebouwen eenvoudig met zo mogelijk een forse kap en ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- eenvoudige kleinschalige details

##### Opmaak

- gevels in overwegend rood-bruin metselwerk of hout
- daken overwegend in riet of zwarte pannen.
- bijgebouwen in overwegend donkere kleurstelling



# Landgoed Coendersborg en Trimunt

## Analyse gebied

### Algemeen

Het landgoed en het gebied Trimunt zijn bijzonder waardevolle elementen in de gemeente Marum en kennen daardoor een eigen welstandsgebied. De Coendersborg is een landgoed dat door de beplanting en de borg een bijzondere uitstraling heeft. De borg is een monument en ligt op een omgracht terrein dat een lange historie kent. Oorspronkelijk stond hier de Fossemaherd. De huidige borg is in de 17<sup>de</sup> eeuw gebouwd en werd bewoond door verschillende families.

Trimunt is een bosgebied dat is gelegen op de plaats van het oude klooster Trimunt, dat hier stond in de 13<sup>de</sup> eeuw. Het klooster is inmiddels al vier eeuwen verdwenen. Het gebied is licht geaccidenteerd en heeft verder als bijzonderheid de aanwezigheid van bunkers uit de Tweede Wereldoorlog. In de bunkers bevond zich in de Tweede

Wereldoorlog een radarpost van de Duitsers. Een monument herinnert aan het fusilleren van een groep verzetsstrijders. Het bos van Trimunt is aangeplant na de hoogveenontginningen in het gebied.

### Ruimte

De Coendersborg en de bebouwing in het gebied Trimunt staan uitermate ruim gesitueerd in een groene omgeving.

### Plaatsing

De Coendersborg en de twee boerderijen ter weerszijden van de borg liggen op ruime afstand aan de Oudeweg. Er is geen sprake van een rooilijn; de borg en de oostelijke boerderij kennen ruime voorterreinen, de westelijke boerderij ligt direct aan het pad. Er is in Trimunt geen eenheid in de plaatsing van de bebouwing te ontdekken, wij laten deze daarom buiten beschouwing.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De Coendersborg heeft een eenvoudige hoofdvorm met daaraan een schuurdeel dat een even eenvoudige grondvorm kent. Voor de belendende boerderijen geldt hetzelfde. De stijl van de Coendersborg is eenvoudig, maar straalt enig gezag uit door de aanwezige tympan. De bebouwing in het gebied Trimunt is agrarisch en kent ook een eenvoudige hoofdvorm. In Trimunt is de stijl van de bebouwing landelijk.

Het materiaal is steenachtig en de kleurstelling is donker. De gevels zijn gesloten.



## Waardering

Beide terreinen worden zeer hoog gewaardeerd vanwege het historisch belang. Ook bestaat er hoge waardering voor de waarde van de beplanting en de relatie die bestaat tussen deze beplanting en de (voormalige) bebouwing. Door de aanwezigheid van de beplanting is het zicht op de Coedersborg vanaf de Nieuweweg echter beperkt.



## Beleidsintenties

Het beleid is uitsluitend gericht op handhaven van de aanwezige karakteristieken.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- positie in lijn met het landschap
- op ruime ingeplante terreinen

### Hoofdvorm

- één of twee lagen met kap
- eenvoudige hoofdvorm of;
- boerderijtype of;
- samengestelde grondvorm

### Aanzichten

- gevels in metselwerk in Groninger stijl
- verticale geleding
- bijgebouwen eenvoudig en zo mogelijk met een forse kap en ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### Opmaak

- gevels in rood-bruin metselwerk
- daken in zwarte pan of riet
- fijnschalige details voor goten en daklijsten
- bijgebouwen in afwijkend materiaal en donkere kleuren



# Ontwikkelingsgebieden

## Algemeen

De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Marum kunnen in deze Welstandsnota niet beschreven worden vanwege het ontbreken van concrete voorstellen. Op de Welstandskaat zijn deze gebieden daarom ook wit aangegeven.

Dit geeft aan dat deze gebieden tijdens de planvorming voorzien zullen moeten worden van een welstandsparagraaf.

De Welstandsnota is een dynamische nota en zal in de toekomst dus telkens uitgebreid worden als er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het regelmatig actualiseren van de welstandsnota en nieuwe welstandsgebieden toe te voegen aan de nota is hierdoor noodzakelijk.

De op dit moment bekende ontwikkelingsgebieden zijn:

- ontwikkelingsgebied centrum Marum
- uitbreiding Alberdaheerd Marum/  
locatie Synwood
- bedrijventerrein De Poort II, Marum
- locatie Marum-West Hoorweg



# WELSTANDSCRITERIA

## 5.4 “Loketcriteria”

De gemeente stelt voor licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken zulke gedetailleerde eisen op, dat er geen misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan de welstandseisen te voldoen. Voor de volgende bouwwerken zijn gedetailleerde eisen opgesteld:

- bij een woning of woongebouw op de grond staande aan- of uitbouwen van ten hoogste één bouwlaag, met een maximale hoogte van 5 m;
- bij een woning of woongebouw op de grond staande bijgebouwen en overkappingen bestaande uit één bouwlaag, met een maximale hoogte van 5 m en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een woning of woongebouw of bij een woning of woongebouw behorend bijgebouw;
- dakkapellen op een gebouw (zowel op woningen als niet-woningen);
- erf- en perceelsafscheidingsen;
- (rol)luiken en rolhekken;
- reclame;
- nutsgebouwen.

De plannen voor deze bouwwerken kunnen (aan het loket) door een gemandateerde ambtenaar worden afgedaan indien ze aan alle gestelde eisen voldoen.

### Wat is bouwvergunningsvrij bouwen?

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij bouwen, mag u zonder bouwvergunning bouwen. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke

welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing. De regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burendrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver) bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

### Monumenten

Bouwt u in, op, aan of bij een monument dat door het Rijk, de provincie of de gemeente is aangewezen of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, dan mag dat nooit bouwvergunningsvrij. Voor bouwvergunningsvrije bouwwerken is dan altijd toch een bouwvergunning nodig.

### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. Daar staat precies in welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan geeft ook bouw- en gebruiksvoorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen. Uw bouwplan moet in principe altijd passen binnen het bestemmingsplan van uw gemeente. Wanneer u iets (ver) bouwt dat bouwvergunningsvrij is, gelden echter alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik. Wanneer u het gebouwde na uitvoering van de bouwplannen wilt gaan gebruiken voor een doel dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan, moet u hier, ook al betreft het een in principe bouwvergunningsvrij

bouwwerk, vrijstelling van het bestemmingsplan voor aanvragen.

### Welstand

De gemeente zelf mag een licht-bouwvergunningplichtig bouwplan aan “redelijke eisen van welstand” toetsen of het bouwplan voorleggen aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Bij een regulier-bouwvergunningplichtig bouwwerk is het advies van de welstandscommissie verplicht. Bij de toets aan de welstandseisen wordt gekeken of de plaatsing de vorm en het materiaal- en kleurgebruik van het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om u als burger vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven. Bij een aantal bouwwerken (aan-/uitbouwen, bijgebouwen/overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingsen, rolluiken en reclame) moeten de welstandseisen zo gedetailleerd en duidelijk zijn, dat er geen enkel misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan de welstandseisen te voldoen. Die verplichte gedetailleerde eisen worden “loketcriteria” genoemd. Iedere gemeente moet haar welstandsnota en loketcriteria uiterlijk 1 juli 2004 hebben vastgesteld. Tot die tijd hoeft de welstandsbeoordeling nog niet op een welstandsnota te zijn gebaseerd. Bouwvergunningsvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde “excessenregeling” ingesteld, want men kan bouwsels maken die “in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand”. En wel zodanig dat de gemeente zich genooddakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt

dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

#### **Bouwbesluit: hoe te bouwen**

Bij het bouwen of verbouwen moet altijd worden voldaan aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of er nu volgens een reguliere-bouwvergunning, een lichte-bouwvergunning of bouwvergunningsvrij wordt gebouwd: het bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt iedereen zélf de verantwoordelijkheid.

#### **Verplicht rekening houden met burens**

Behalve de regels rondom het bouwen, heeft iedereen ook te maken met het zogeheten burensrecht dat in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Daarmee is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven (wettelijk) houvast als er onenigheid met de burens ontstaat. Het belangrijkste advies is om eerst met de burens te overleggen, ze in te lichten over de voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt er een compromis gesloten, wellicht na een kleine aanpassing van het plan.

#### **Wat betekent een bouwvergunning?**

Bij een aanvraag voor een lichte bouwvergunning wordt de volgende procedure doorlopen:

**Stap 1** Het bouwplan wordt ingediend bij de gemeente op een standaard formulier volgens standaard indieningsvereisten. Het formulier is te verkrijgen bij de gemeente en van het internet te halen ([www.vrom.nl/woningwet](http://www.vrom.nl/woningwet)). In de bijlage bij het aanvraagformulier staat welke stukken moeten worden ingeleverd.

**Stap 2** Blijkt dat er nog stukken ontbreken na indiening van het plan, dan moet de gemeente dat binnen de door de gemeente gestelde termijn te melden. De gemeente zal aangeven binnen welke termijn de ontbrekende stukken alsnog kunnen worden aangeleverd (de maximale termijn hiervoor is eveneens vier weken). Als er binnen vier weken na indiening van de aanvraag op dat punt niets is vernomen van de gemeente, dan kan er van worden uitgegaan dat de aanvraag compleet is.

**Stap 3** De gemeente beoordeelt het plan met name op zijn ruimtelijke kwaliteit volgens de voorschriften van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening en de welstandsvoorschriften. Het plan wordt voorts op constructieve veiligheid getoetst volgens de technische minimumeisen uit het Bouwbesluit.

**Stap 4** De gemeente geeft binnen zes weken uitsluitel of er wel of niet een lichte-bouwvergunning wordt afgegeven.

*Voor de reguliere-bouwvergunningsprocedure gelden uitgebreidere toetspunten en een langere beslistermijn van twaalf weken (deze termijn is daarbij eenmalig met zes weken te verlengen).*

#### **Vraag het de gemeente**

Naast een bouwvergunning kunnen bij het (ver)bouwen ook andere vergunningen nodig zijn. Zo is er misschien geen bouwvergunning nodig, maar bijvoorbeeld wél een milieuvergunning, een uitritvergunning, een sloopvergunning of kapvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met de gemeente.



# AAN- EN UITBOUWEN ALGEMEEN

## Wat is een aan- en uitbouw?

Een aan- en uitbouw is een bouwwerk dat u tegen uw bestaande woning aanbouwt en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Dit kan een garage of een berging zijn, maar ook een uitbouw van uw woonkamer in de vorm van een serre of een uitbouw aan de keuken.

Er wordt in de regelgeving ook over "bijgebouwen" gesproken. Dit kan ook een garage of berging zijn, maar dan kan deze alleen worden bereikt via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning).

## Excessenregeling

Als een aan- en uitbouw vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

## Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna

genoemde welstandseisen. Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

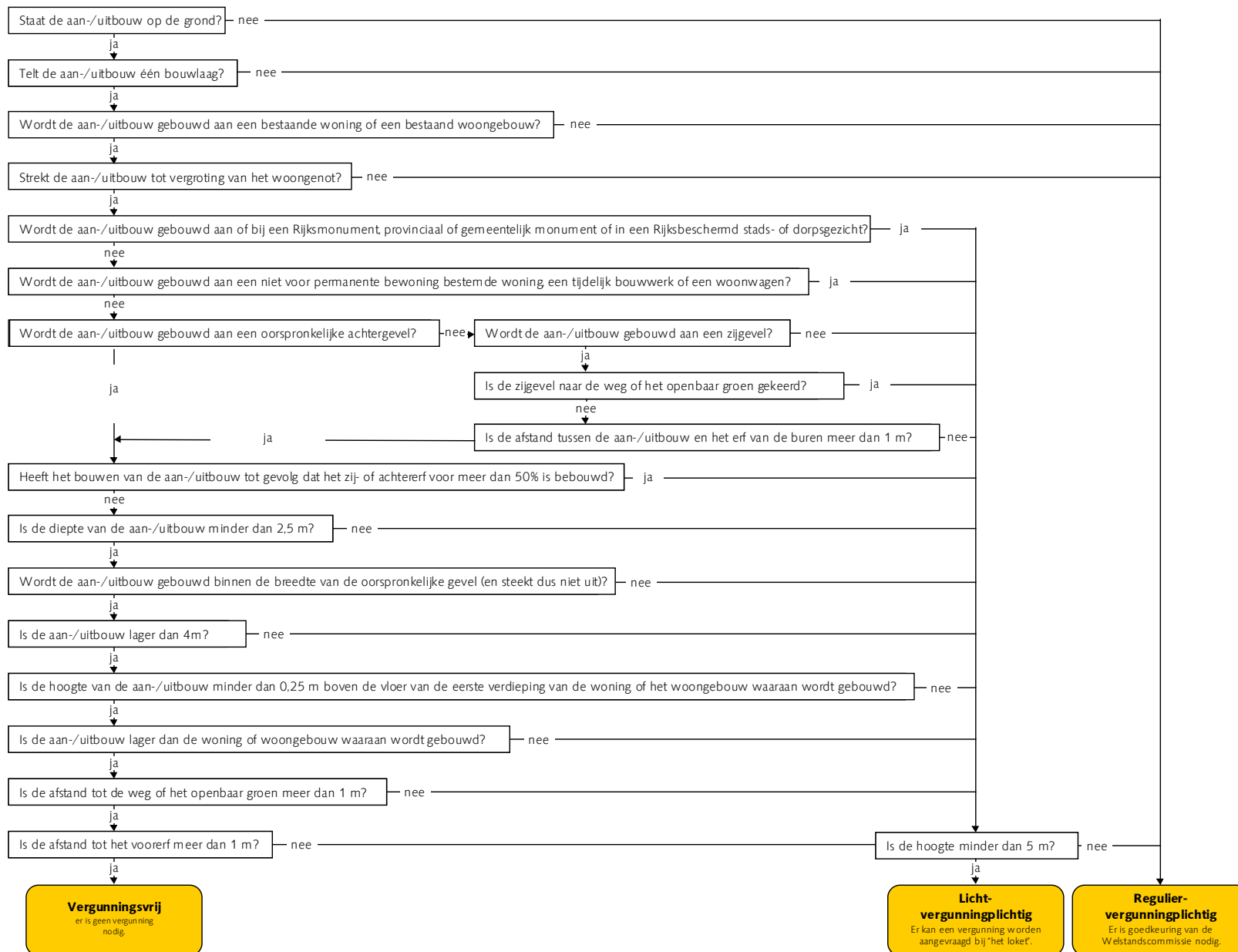
## Standaardplan

Een aan- en uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- en uitbouw op het achtererf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan.



## WILT U EEN AAN- OF UITBOUW BOUWEN?



# AAN- OF UITBOUW OP HET ACHTERERF

## **Aan- of uitbouw op het achtererf, plat afgedekt**

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- of uitbouw op het achtererf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Oppervlakte: niet meer dan de helft van het oorspronkelijke achtererf mag bebouwd zijn (met het oorspronkelijke erf wordt bedoeld de ruimte vanaf de perceelsgrenzen tot de gevellijn van het hoofdgebouw, zonder gelijktijdig met het hoofdgebouw of later gerealiseerde aan- of uitbouwen).
- Hoogte: gelijk aan of lager dan oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m hoog.
- Diepte (afmeting haaks op de oorspronkelijke gevel): maximaal 3,5 m diep, haaks op de oorspronkelijke gevel; maximaal 5 m diep, haaks op de gevel indien 3 m of meer uit de erfrens.
- Breedte (afmeting langs de gevel): niet breder dan oorspronkelijke gevel.

### Vorm:

- Rechthoekig van vorm.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Plat dak en niet meer dan 0,10 m overstek.
- Detaillering zonder boeiboord of met boeiboord van maximaal 0,25 m hoogte.
- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijvoorbeeld uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).

### Materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw.

### Overige:

- De aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

# AAN- OF UITBOUW OP HET ZIJERF

## **Aan- of uitbouw op het zijerf, plat afgedekt**

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- of uitbouw op het zijerf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Oppervlakte: niet meer dan de helft van het oorspronkelijke zijerf mag bebouwd zijn (met het oorspronkelijke erf wordt bedoeld de ruimte vanaf de perceelsgrenzen tot de gevellijn van het hoofdgebouw, zonder gelijktijdig met het hoofdgebouw of later gerealiseerde aan- of uitbouwen).
- Hoogte: gelijk aan of lager dan oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25m hoog.
- Diepte (de afmeting haaks op de gevel):
  - indien het zijerf niet grenst aan de weg of het openbaar groen:
    - maximaal 3,5 m diep, haaks op de oorspronkelijke gevel;
  - indien het zijerf grenst aan de weg of het openbaar groen: maximaal 2 m haaks op de oorspronkelijke gevel;
  - maximaal 5 m diep, haaks op de gevel indien 3 m of meer uit de erfrens.
- Breedte (de afmeting langs de gevel): een zijaanbouw moet minstens 1 m terugliggen vanaf de voorgevellijn en mag de achtergevellijn niet overschrijden.

Vorm:

- Rechthoekige van vorm.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Plat dak en niet meer dan 0,10 m overstek.
- Detaillering zonder boeiboord of met boeiboord van maximaal 0,25 m hoogte.
- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijvoorbeeld uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).

Materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw.

Overige:

- De aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

# BIJGEBOUWEN ALGEMEEN

## Wat is een bijgebouw?

Er wordt onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen zijn aan de woning vastgebouwd en staan direct in verbinding met het woonhuis, zoals een serre, een bijkeuken of soms een garage. Heeft zo'n garage of ander bouwwerk echter geen directe verbinding met het woonhuis, dan wordt gesproken over bijgebouwen.

## Excessenregeling

Als een bijgebouw of overkapping vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

## Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat

over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

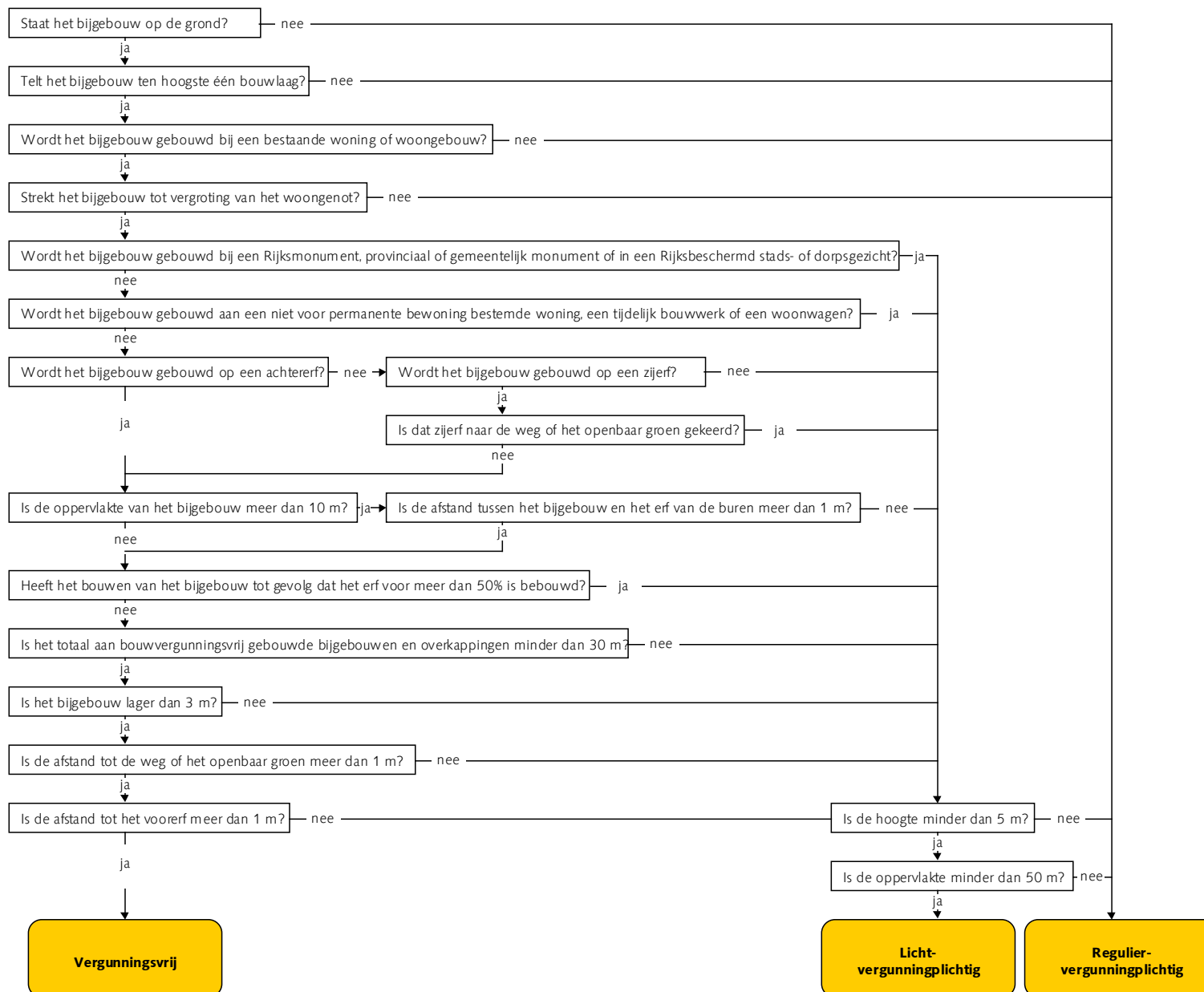
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## Standaardplan

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



## WILT U EEN BIJGEBOUW OF EEN OVERKAPPING BOUWEN?



# BIJGEBOUW OP HET ACHTER- OF ZIJERF

## **Bijgebouw op het achtererf of het zijerf, meer dan 1 m terugliggend vanaf de voorgevellijn**

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw op het achtererf of het zijerf, meer dan 1 m terugliggend uit de voorgevellijn in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Oppervlakte: niet meer dan de helft van het oorspronkelijke achter- of zijerf mag bebouwd zijn (met het oorspronkelijke erf wordt bedoeld de ruimte vanaf de perceelsgrenzen tot de gevellijn van het hoofdgebouw, zonder gelijktijdig met het hoofdgebouw of later gerealiseerde aan- of uitbouwen).
- Hoogte: plat afgedekt, maximaal 3 m gemeten vanaf aansluitend terrein.
- Hoogte: met kap, goothoogte maximaal 2,5 m, nokhoogte maximaal 5,5 m, dakhelling tussen 25° en 50°, gesitueerd achter de achtergevellijn van de woning.
- 0,3 m uit erfgrans.
- Oppervlak maximaal 50 m<sup>2</sup>.

### Vorm:

- Rechthoekig van vorm met plat dak en niet meer dan 0,10 m overstek.
- Bij hellend dak: vorm en richting van het dak afgestemd op het hoofdgebouw.
- Hoogte boeiboord platdak maximaal 0,25 m of zonder boeiboord.
- Hoogte voorplank goot maximaal 0,25 m en breedte goot maximaal 0,25 m.

### Materiaal en kleur:

- Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen).
- Kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

### Overige:

- Het bijgebouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.





# OVERKAPPINGEN ALGEMEEN

## **Wat is een overkapping?**

Een overkapping is een grondgebonden element van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofgebouw aan en is meestal bedoeld als carport.

## **Excessenregeling**

Als een overkapping vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

## **Toetsing**

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## **Standaardplan**

Eenoverkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.





# OVERKAPPINGEN OP ACHTER- OF ZIJERF

## **Overkapping op het achtererf of het zijerf, meer dan 1 m terugliggend uit de voorgevellijn**

Als er geen standaardplan is, voldoet een overkapping op het achtererf of het zijerf, meer dan 1 m terugliggend van de voorgevellijn in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Oppervlakte: niet meer dan de helft van het oorspronkelijke achter- of zijerf mag bebouwd zijn (met het oorspronkelijke erf wordt bedoeld de ruimte vanaf de perceelsgrenzen tot de gevellijn van het hoofdgebouw, zonder gelijktijdig met het hoofdgebouw of later gerealiseerde aan- of uitbouwen).
- 0,3 m uit erfgrens.
- Oppervlak maximaal 50 m<sup>2</sup>.
- Hoogte: gelijk of lager dan goothoogte hoofdgebouw met maximum van 3 m hoog.

### Vorm:

- Rechthoekig en geen opvallende details.
- Plat dak en niet meer dan 0,10 m overstek.
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 m.
- Maximaal twee zijden tegen bestaande gevels.
- Minimaal aan twee zijden open.

### Materiaal en kleur:

- Materiaal overeenkomstig of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

### Overige:

- Een overkapping voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

# KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN ALGEMEEN

## Wat is een kozijn- en gevelwijziging?

Van een kozijn- en gevelwijziging is sprake wanneer een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel wordt verplaatst of er iets aan de vorm, de afmeting, de indeling of het materiaal wordt veranderd.

## Excessenregeling

Als een kozijn- en gevelwijziging vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

## Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) goedgekeurd worden op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

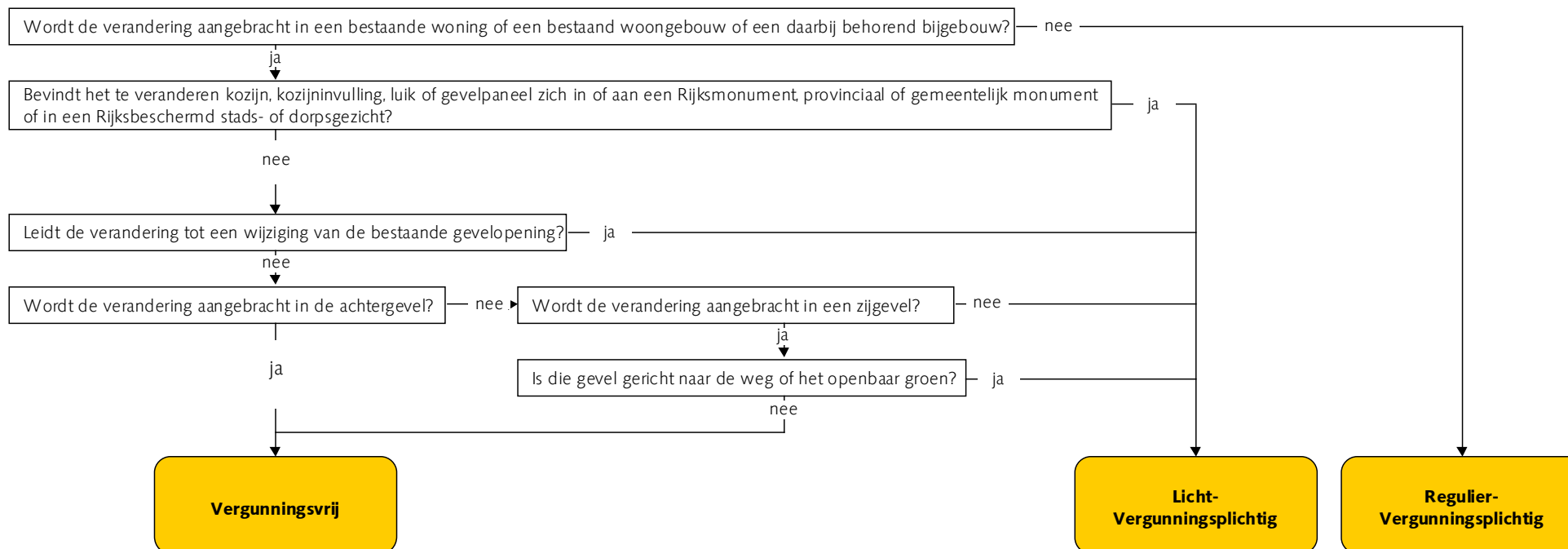
## Standaardplan

Een kozijn- en gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in de zelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



Schematische voorstelling vergunningsvrij bouwen

## WILT U EEN KOZIJN, KOZIJNVULLING, LUIK OF GEVELPANEEL VERANDEREN?



# GEVELWIJZIGINGEN IN VOOR- OF ZIJGEVEL

## **Gevelwijziging in de voorgevel of een zijgevel die direct grenst aan de weg of openbaar groen of is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijrf**

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging in de voorgevel of een zijgevel die direct grenst aan de weg of openbaar groen of is gelegen aan een direct aan de weg of openbaar groen grenzend zijrf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Maximaal één gevelement per gevel verandert met een maximale oppervlakte van 3 m<sup>2</sup>
- De gevelwijziging mag niet leiden tot wijziging van een bestaande gevelopening.

### Vorm:

- De gevelwijziging moet als zelfstandig element zijn vormgegeven en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand mogen niet worden verstoord.

### Kleur- en materiaalgebruik:

- Materiaal overeenkomstig of gelijkwaardig aan het hoofdegebouw.
- Kleur overeenkomstig het hoofdegebouw. Geen opvallend kleurgebruik.

### Overige:

- De gevelwijziging voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor kozijn- of gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.



# DAKKAPELLEN ALGEMEEN

## Wat is een dakkapel?

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten.

## Excessenregeling

Als een dakkapel vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

## Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

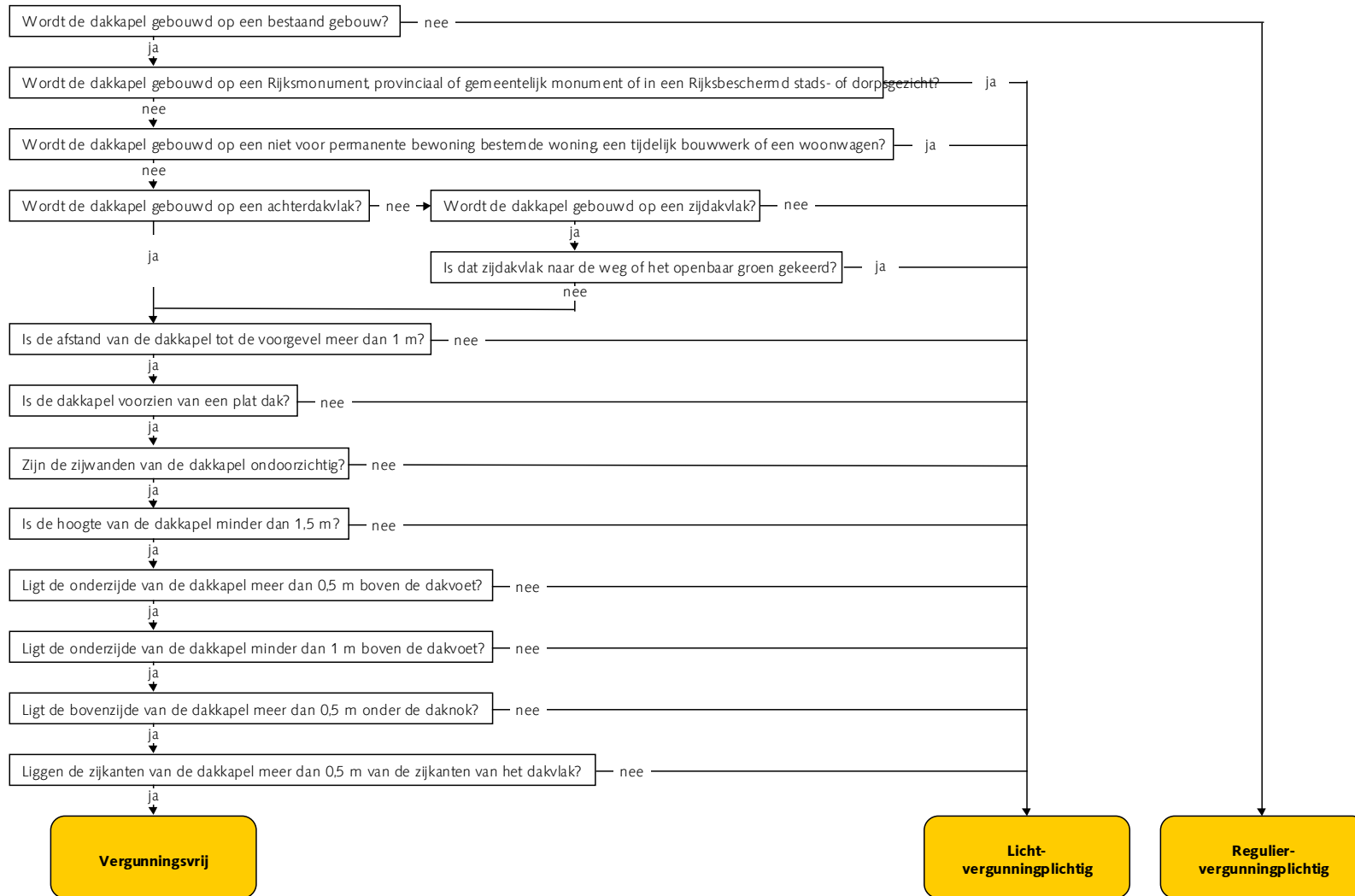
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## Standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



## WILT U EEN DAKKAPEL PLAATSEN?



# DAKKAPEL OP VOOR- OF ZIJDAKVLAK

## **Dakkapel op het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen**

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Per woning niet meer dan 1 dakkapel per dakvlak.
- Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak over meerdere woningen rangschikking op horizontale lijn.
- Breedte: niet meer dan 1,5 m.
- Hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1,30 m vanaf de voet van de dakkapel.
- Dakkapel op zijdakvlak: afstand tot voorgevellijn niet minder dan 1 m.
- Afstand van dakkapel tot overige zijkanten van het dakvlak of hart bouwmuur: niet minder dan 1 m.
- Afstand van dakkapel tot noklijn verticaal gemeten: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand vanaf goot verticaal gemeten: niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m.
- Afstand tot de hoekkepers en kilkepers: niet minder dan 1 m.

### Vorm:

- Plat dak of met aangesleept dak indien de kap 45 graden of meer is;
- Niet meer dan 0,10 m overstek.
- Boeiboord maximaal 0,25 m.

### Materiaal en kleur:

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Zijwanden dakkapel recht, ondoorzichtig en in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

### Overige:

- De dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

# DAKKAPEL OP ACHTER- OF ZIJDAKVLAK

## **Dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen**

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering:

- Niet meer dan de helft van het dakvlak waarop de dakkapel wordt gebouwd, mag in beslag worden genomen door dakkapellen of dakramen.
- Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1 m.
- Dakkapellen niet boven elkaar rangschikken.
- Breedte: niet meer dan 3 m.
- Hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1,30 m vanaf de voet van de dakkapel.
- Dakkapel op zijdakvlak: afstand tot voorgevellijn niet minder dan 1 m.
- Dakkapel op achterdakvlak: afstand tot zijgevellijn, indien de zijgevel ligt aan een zijerf dat direct grenst aan de weg of openbaar groen, niet minder dan 1 m.
- Afstand van dakkapel tot overige zijkanten van het dakvlak of hart bouwmuur: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand van dakkapel tot noklijn verticaal gemeten: niet minder dan 0,5 m.

- Afstand van dakkapel tot goot verticaal gemeten: niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m.
- Afstand tot de hoekkepers en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak) : niet minder dan 1 m.

### Vorm:

- Plat dak of, bij een dakhelling van het hoofdgebouw van tenminste 45° een aangepakte dakkapel.
- Niet meer dan 0,10 m overstek.
- Boeiboord maximaal 0,25 m.

### Materiaal en kleur:

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Zijwanden dakkapel recht, ondoorzichtig, in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

### Overige:

- De dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.





# ERF- EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN ALGEMEEN

## Wat is een erf- of perceelsafscijding

Een erf- of perceelsafscijding kan een tuinmuur of schutting zijn van beton of hout, maar ook een vlechtscherm of een andere kant-en-klare erfafscheiding zijn bouw-werken die bouwvergunningplichtig kunnen zijn. Echter in veel gevallen zal de erfafscheiding bouwvergunningvrij mogen worden geplaatst.

## Excessenregeling

Als een erf- en perceelsafscijding vergunningvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningvrij is.

## Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

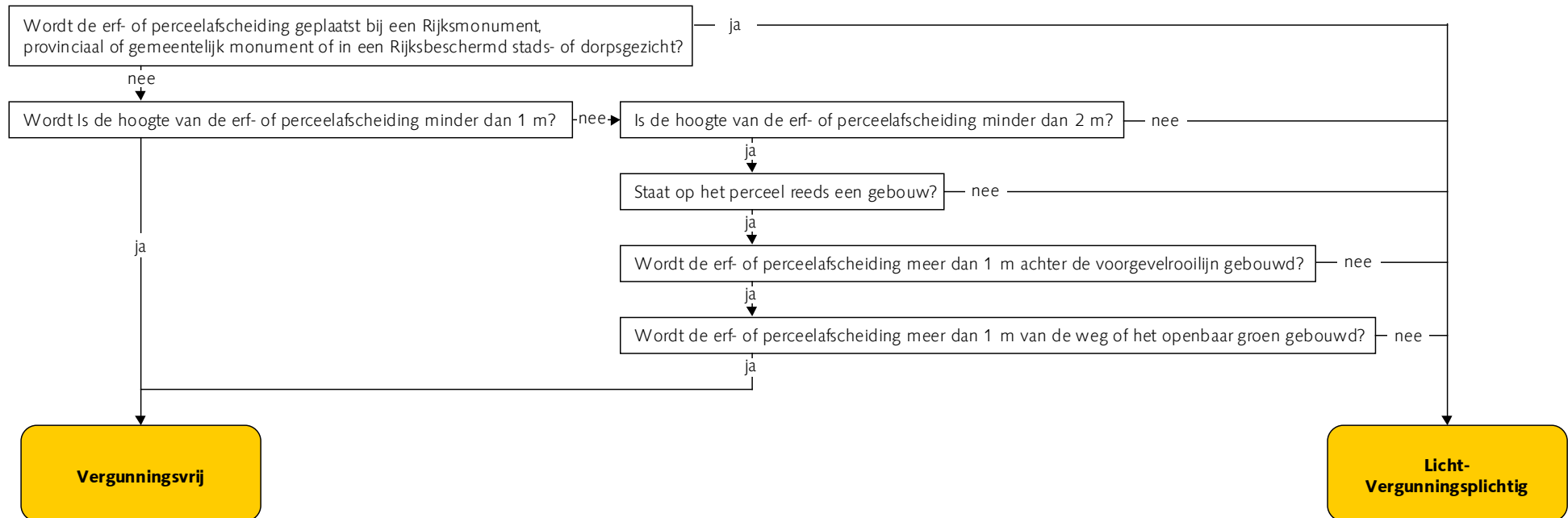
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## Standaardplan

Een erf- en perceelsafscijding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



## WILT U EEN ERF- OF PERCEELAFSCHEIDING PLAATSEN?



# ERFAFSCHEIDING OP ACHTER- OF ZIJERF

## Erfafscheiding op het achtererf of zijerf, achter de rooilijn

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding op het achtererf of zijerf, achter de rooilijn, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Achter de achtergevel maximaal 2 m hoog.
- Niet uitstekend voor de rooilijnen.

Materiaal en kleur:

- Geen opvallend kleurgebruik.

Overige:

- De erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.





# (ROL)LUIKEN EN ROLHEKKEN ALGEMEEN

## **Wat is een (rol)luik of rolhek?**

(Rol)luiken en rolhekken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

## **Excessenregeling**

Als een (rol)luik of rolhek vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

## **Toetsing**

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen. Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de

algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## **Standaardplan**

Een (rol)luik of rolhek voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



# (ROL)LUIKEN EN ROLHEKKEN

## (Rol)luiken en rolhekken

Als er geen standaardplan is, voldoet een (rol)luik of rolhek in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

### Maatvoering

- Passend binnen de gevelopening.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Voor tenminste 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.
- In bij de gevel passende kleur.

### Overig

- Overeenkomstig aan eerdere installaties aan de gevel.



# RECLAME ALGEMEEN

## Wat is reclame?

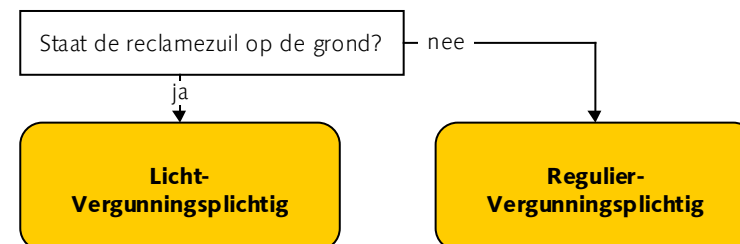
Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden,

Voor het plaatsen van een op de grond staande reclamezuil is een lichte bouwvergunning vereist. Voor de overige reclame-uitingen moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van de gemeentelijke APV. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

De hierna 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 over 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 bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

## WILT U EEN RECLAMEZUIL PLAATSEN?



# RECLAME AAN- OF LOS VAN DE GEVEL

## **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:

- 1 naamsbord per pand.
- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- maximaal 1 m<sup>2</sup>.

Vormgeving:

- Geen bewegende delen.
- Geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame.

Overige:

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

## **Reclame-uitingen los van de gevel**

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

Plaatsing:

- 1 naamsbord per pand.
- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal 1 m<sup>2</sup>.
- Op voorerf maximaal 1,5 m hoog vanaf het maaiveld.

Vormgeving:

- Geen bewegende delen.
- Geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame.

Overige:

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.





# DIVERSEN

## Speeltoestellen

Voor deze categorie worden geen loket- en welstandscriteria voorgesteld. De excessenregeling kan voldoende ingrijpen op uitwassen.

## Tuinmeubilair

Voor deze categorie worden geen loket- en welstandscriteria voorgesteld. De excessenregeling kan voldoende ingrijpen op uitwassen.

## Nutsgebouwen

Nutsgebouwen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Hoogte maximaal 4 m.

Plaatsing:

- Geplaatst op bedrijventerreinen en/of groenstroken met opgaand groen.

Vormgeving:

- Plat afgedekte hoofdvorm zonder dakrand of met boei tot 0,25 m breed.
- Met schuin dak van 30-50° en boeiboord tot 0,25 m breed.

Materiaal en kleur:

- Materiaal in rode baksteen en gedekte kleuren.





# Bijlagen

- I Begrippenkader**
- II Matrix gebiedsgerichte beschrijving Marum**
- III Straatnamenregister verwijzend naar  
welstandsgebied en  
vigerend bestemmingsplan**
- IV Welstandskaat A0 formaat**

# Begrippenkader

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

ruimte:

dit betreft de functionele en ruimtelijke context van een gebied;

plaatsing:

dit betreft de situering van de gebouwen op hun locatie;

hoofdvorm:

dit betreft de massa-, of volumewerking van de gebouwen

aanzichten:

dit betreft de hoofdlijnen van de architectuur;

opmaak:

dit betreft het materiaal- en kleurgebruik, de details en de ornamentiek.

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten.

In de meeste situaties valt er over elk beeldcomponent wel één of meer karakteristieken te duiden. Soms is een item voor een bepaalde situatie 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' worden behandeld, 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 onder meer de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type

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

Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit bepaalde periode, dorpsstype (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, recreatiebouw en dergelijke.

tijdsperiode

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

Voorbeelden: rond 1900, 19<sup>de</sup> 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.

(voorgevel)rooilijn

Dit is de denkbeeldige lijn die loopt op de voorgevel van de woning. Plaatsing de rooilijn betekent dat een (nieuwe) woning met de voorgevel gebouwd wordt in de lijn die over de voorgevel van de aan weerszijden gelegen bebouwing loopt.

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 m), enige afstand tot de weg (indicatie 2 tot 10 m), ruimte afstand tot de weg (indicatie 10 tot 20 m), grote afstand tot de weg (indicatie meer dan 20 m).

relatief verband

Dit betreft de onderlingetussen 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 geïndiceerd 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 worden gewaardeerd, omdat zij 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 op 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 deze nota zijn hiervoor vier mogelijkheden 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 wordt vervangen 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.

# Matrix gebiedsgerichte beschrijving Marum

<b>Gebied 1</b>		<b>Lintbebouwing Marum, Nuis, Niebert, Noordwijk, De Wilp en Boerakke</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Verdichte wegdorpen met open gedeelten			x	x		
Objecttype	Woonhuizen, boerderijen en bedrijfspanden			x	x		
Beeldtypering	Dorpsbebouwing met open gedeelten			x	x		
Tijdperiode	1850 tot heden	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In de rooilijn, gestaffeld in Niebert	x			x		
Afstand tot de weg	Enige afstand			x		x	
Relatief verband	Open bebouwing, tamelijk gesloten in Marum			x		x	
Groeiering op erf	Hoofdgebouw prominent		x		x		
Richting bouwvorm	Langs en dwars			x	x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Overwegend één bouwlaag met kap		x		x		
Relatieve omvang	Enig onderling verschil			x		x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig		x			x	
Plastiek	Minder sober		x			x	
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel		x		x		
Compositie	Verticaal	x			x		
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart		x			x	
Kleurtoon	Middentoon		x			x	
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Gemiddeld			x	x		
Overig							



<b>Gebied 2</b>		<b>De Haar</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Open lint buiten de bebouwde kom	x			x		
Objecttype	Boerderijen en(arbeiders)woningen			x	x		
Beeldtypering	Weg met laanbeplanting	x			x		
Tijdperiode	voor en na 1850	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In de rooilijn		x		x		
Afstand tot de weg	Enige tot ruime afstand	x			x		
Relatief verband	Solitaire bebouwing		x		x		
Groepering op erf	Bijgebouwen zichtbaar		x			x	
Richting bouwvorm	Dwars ten opzichte van de weg	x			x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Één bouwlaag met (forse)kap	x			x		
Relatieve omvang	Enig onderling verschil			x		x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig	x			x		
Plastiek	Sober			x	x		
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel	x			x		
Compositie	Verticaal	x			x		
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart of rood	x			x		
Kleurtoon	Middentoon	x				x	
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Gemiddeld			x	x		
Overig							

<b>Gebied 3</b>		<b>Lintbebouwing Malijksepad, Oudeweg, 't Pad</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Open lint buiten de bebouwde kom			x	x		
Objecttype	Boerderijen en woonhuizen			x	x		
Beeldtypering	Solitaire bebouwing langs pad	x			x		
Tijdperiode	Voor 1850	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	Wisselend ten opzichte van het pad			x	x		
Afstand tot de weg	Enige afstand			x	x		
Relatief verband	Solitaire bebouwing		x		x		
Groepering op erf	Bijgebouwen zichtbaar	x					x
Richting bouwvorm	Dwars op het pad		x		x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Één bouwlaag met (forse) kap	x			x		
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig		x		x		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	x			x		
Plastiek	Sober		x		x		
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel	x			x		
Compositie	Verticaal	x			x		
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart		x			x	
Kleurtoon	Middentoon			x		x	
Materiaal	Steenachtig	x				x	
Details en ornament	Gemiddeld			x		x	
Overig							



<b>Gebied 4</b>		<b>Jonkersvaart</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Verveningslint			x		x	
Objecttype	Woonhuizen en boerderijen			x		x	
Beeldtypering	Lint met open en bebouwde gedeelten			x	x		
Tijdperiode	1850 tot heden		x			x	
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In de rooilijn		x			x	
Afstand tot de weg	Enige afstand		x		x		
Relatief verband	Solitaire en open bebouwing			x	x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent			x		x	
Richting bouwvorm	Langs en dwars			x		x	
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Eén bouwlaag met (forse)kap	x			x		
Relatieve omvang	Enig onderling verschil			x		x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig		x			x	
Plastiek	Sober		x			x	
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel	x			x		
Compositie	Verticaal	x				x	
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart		x		x		
Kleurtoon	Middentoon		x		x		
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Gemiddeld		x			x	
Overig							

<b>Gebied 5</b>		<b>Naoorlogse woonwijken</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Woonwijken	x			x		
Objecttype	Woonhuizen	x			x		
Beeldtypering	Planmatige uitbreiding	x			x		
Tijdperiode	1945 tot heden	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In rooilijn per blok of project	x				x	
Afstand tot de weg	Enige afstand		x			x	
Relatief verband	Per project overeenkomstig	x				x	
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x				x	
Richting bouwvorm	Langs en dwars	x				x	
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Eén tot twee bouwlagen met kap		x			x	
Relatieve omvang	Per groep overeenkomstig	x				x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig	x				x	
Plastiek	Sober	x				x	
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Per project overeenkomstig		x			x	
Compositie	Wisselend per project		x			x	
Transparantie gevels	Wisselend per project		x			x	
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Per project groepsgewijs overeenkomstig		x		x		
Kleurtoon	Bepaald per project		x		x		
Materiaal	Steenachtig		x		x		
Details en ornament	Gemiddeld		x		x		
Overig							

<b>Gebied 6</b>		<b>Centrum Marum</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Centrum	x			x		
Objecttype	Winkels en appartementen	x			x		
Beeldtypering	Planmatig gerealiseerd centrum	x			x		
Tijdperiode	Na 1990	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In de rooilijn	x			x		
Afstand tot de weg	Direct aan het plein	x			x		
Relatief verband	Gesloten bebouwing	x			x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x			x		
Richting bouwvorm	Langs	x			x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	1-3 lagen plat en met kap	x				x	
Relatieve omvang	Enig onderling verschil		x			x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig		x			x	
Plastiek	Minder sober	x			x		
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Functioneel	x			x		
Compositie	Wisselend			x		x	
Transparantie gevels	Begane grond open, verdieping(en) gesloten	x			x		
Overig	Luifels transparant	x			x		
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, bruin met zwart	x			x		
Kleurtoon	Midden tot donkere kleurtoon	x				x	
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Eenvoudig	x			x		
Overig	Reclame ingepast in de architectuur	x			x		

<b>Gebied 7</b>		<b>Bedrijventerreinen</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Bedrijventerrein		x		x		
Objecttype	Bedrijfspanden		x		x		
Beeldtypering	Planmatige opzet		x		x		
Tijdperiode	1960 tot heden		x		x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	In de rooilijn		x			x	
Afstand tot de weg	Enige afstand		x			x	
Relatief verband	Open bebouwing		x		x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x			x		
Richting bouwvorm	Langs		x		x	x	x
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	1-2 bouwlagen plat of met kap		x			x	
Relatieve omvang	Enig onderling verschil		x			x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig		x			x	
Plastiek	Sober		x			x	
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Functioneel	x				x	
Compositie	Wisselend		x			x	
Transparantie gevels	Gesloten		x			x	
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Divers			x	x		
Kleurtoon	Middentoon		x			x	
Materiaal	Plaatmateriaal en steenachtig		x			x	
Details en ornament	Geen		x			x	
Overig							

<b>Gebied 8</b>		<b>Buitengebieden</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Landwegen in helafopen landschap			x	x		
Objecttype	Boerderijen, woonhuizen en keuterijen			x	x		
Beeldtypering	Verspreide landelijke bebouwing			x	x		
Tijdperiode	1850 tot heden			x		x	
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie	Wisselend	x			x		
Afstand tot de weg	Gevarieerd		x		x		
Relatief verband	Open tot solitair		x		x		
Groepering op erf	Bijgebouw in het zicht			x		x	
Richting bouwvorm	Langs en dwars (tov. het landschap)	x			x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	Eén bouwlaag met (forse)kap	x			x		
Relatieve omvang	Onderling verschillend	x			x		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	x			x		
Plastiek	Overwegend sober	x			x		
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel	x			x		
Compositie	Verticaal	x			x		
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart	x			x		
Kleurtoon	Middentoon	x			x		
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Eenvoudig	x			x		
Overig							



<b>Gebied 9</b>		<b>Landgoed Coendersborg en Trimunt</b>					
<b>componenten</b>	<b>beschrijving</b>	<b>gradatie</b>			<b>waardering</b>		
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief
<b>Ruimte</b>							
Locatietype	Landgoed en boswachterij	x			x		
Objecttype	Borg en boerderijen	x			x		
Beeldtypering	(Voorname) landelijke bebouwing	x			x		
Tijdperiode	Voor 1850	x			x		
<b>Plaatsing</b>							
Relatieve positie							
Afstand tot de weg	Grote afstand	x			x		
Relatief verband	Solitair	x			x		
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent	x			x		
Richting bouwvorm	Langs en dwars	x			x		
Overig							
<b>Hoofdvorm</b>							
Contour	1-2 bouwlagen met kap	x			x		
Relatieve omvang	Onderling verschillend	x			x		
Geleding van de massa	Enkelvoudig	x			x		
Plastiek	Minder sober	x			x		
Overig							
<b>Aanzichten</b>							
Stijl	Traditioneel	x			x		
Compositie	Verticaal	x			x		
Transparantie gevels	Gesloten	x			x		
Overig							
<b>Opmaak</b>							
Kleur	Rood, roodbruin met zwart	x			x		
Kleurtoon	Middentoon	x			x		
Materiaal	Steenachtig	x			x		
Details en ornament	Enigszins rijk	x			x		
Overig							

# Straatnamenregister

<b>Boerakker</b>	<b>Welstandsgebied</b>	Jouwerweg	8	Eikenlaan	5
Bakkerom	8	Kloosterpad	8	Elzenlaan	5
Boerakkerweg	8	Leidijk	8	Energieweg	7
Boerenweg	8	Molenkade	8	Esalaan	8
Dijkweg	8	Munnekeweg	8	Esdoornlaan	5
Dwarsdiepkade	8	Oudeweg	8	Ewsumstraat, van	5
Elzepad	8	Polderweg	8	Faberstocht	8
Hoge Tilweg	1	Populierenlaan	8	Factorij, de	10
Hoge Tilweg	8			Fluitekruid	5
Hoge Tilweg	8	<b>Marum</b>		Fockemaheerd	5
Hoofdweg	1	Acacialaan	5	Frima Steenhuis	5
Hoofdweg	8	Ackeren, de	5	Grietmansweg	10
Jammer, de	8	Alberdaweg	5	Gruttostraat	5
Kattenhage	8	Bareveld	8	Haarsterree	8
Middenweg	8	Berkenlaan	5	Haarsterweg	2
Noorderweg	8	Boereveld	5	Hamrik	8
Olde Ee, de	1	Boereveld	8	Holtropslaan	10
Roordaweg	8	Beukenlaan	5	Hoornpad	1
Schilligepad	8	Brem, de	5	Hoornweg	1
Veldweg	8	Bres, de	10	Houtwal	1
Wilgepad	8	Buurlandt	5	Houtwal	8
		Buurrechtsweg	10	Iepenlaan	5
<b>Jonkersvaart</b>		Catsstraat, Jacob	5	Industrieweg	7
Jonkersvaart	4	Cohnsheem	10	Itskenheerd	5
Jonkersweg	8	Dennenlaan	5	Kamperfoelielaan	5
Jonkertjespad	8	Distributieweg	7	Kastanjelaan	5
Zuiderhoeksweg	8	Dobbe, de	5	Kerklaan	5
		Doorrit	8	Kerkpad	8
<b>Lucaswolde</b>		Dorpshuisstraat	5	Kievitstraat	5
Beldam	8	Dotterbloem	5	Klaproos	5
Hooiweg	8	Dreeslaan, Willem	5	Klompélaan, Marga	5

Kloosterweg	8	Paardenwei	5	Talmalaan, A S	5
Kleine Hoorn	8	Parallelweg	7	Terp, de	8
Koppelpaarden, de	8	Parallelweg	8	Thorbeckestraat	5
Korige, het	8	Parkstraat	5	Tolhuisstraat	5
Kruisweg	1	Petten, de	8	Torenstraat	5
Lageweg	8	Pierswijk	8	Transportweg	7
Langestraat	5	Pieterspadje	1	Traverse	5
Larikslaan	5	Pinksterbloem	5	Trimunterweg	8
Leeuwerikstraat	5	Poel, de	5	Tyaartsheerd, Jetske	5
Leidijk	8	Poortweg	7	Valeriaan	5
Leidijk	8	Postdijk	8	Veldweg	8
Lijsterstraat	5	Postdijk	8	Verl. Wilpsterweg	5
Lindsterlaan	8	Raadhuisstraat	5	Vondelstraat	5
Logement, het	10	Randel	1	Wagenmakerij	8
Malijksepad	3	Randelpad	8	Walviuslaan	10
Malijksepad	5	Reigerstraat	5	Weide, de	5
Margrietlaan	5	Rembrandtstraat	5	Wending, de	6
Marktstraat	1	Renkemaheerd	5	Wendtsteinweg	1
Meidoornlaan	5	Rewerdaheerd	5	Westerbuuren	5
Merelstraat	5	Riet, het	5	Westerhoflaan	5
Middenbuuren	5	Rozenlaan	5	Wilgenlaan	5
Molenstraat	5	Schakelstraat	7	Wilpsterweg	8
Morgenster	5	Schoolstraat	5	Willemstad	8
Nachtegaalstraat	5	Scheiding, de	8	Wulpstraat	5
Noorderringweg	7	Singel, de	5	Zethuisterweg	8
Noorderringweg	8	Sparrenlaan	5	Zoom, de	5
Noorderweg	1	Spoorstraat	5	Zuiderbuuren	5
Noorderweg	7	Sportlaan	5	Zwaaikom	8
Noorderweg	8	Suwemaheerd	5		
Olmén, de	5	Swanenburg	10		
Omloop, de	5	Sweelinckstraat	5		

**Noordwijk**

Beldam	8
Beldam	8
Blaasaf	8
Heideweg	8
Karspel	5
Koetshuisweg	5
Leidijk	8
Noorderweg	5
Noorderweg	8
Oosterweg	1
Oosterweg	8
Oudeweg	8
Pastorielaan	5
Verkavelingsweg	8
Westerweg	1
Westerweg	8
Zethuisterweg	8

**Niebert**

Boerakkerweg	8
Boersree	8
Boerstraat, Jacob H. de	5
Carolieweg	8
Grasweg	8
Grouwweg	8
Hagendoornsweg	8
Holtweg	5
Idsinghsweg	8
Iwemalaan	5
Lichtboom	5

Maalstoel	5
Molenweg	1
Pad, t	3
Reling	5
Roordaweg	8
Wiersemaweg, Halbe	8

**Nuis**

Coenderslaan	5
Fossemalaan	5
Jonkersweg	5
Jonkersweg	8
Kerklaan	5
Lietsweg	8
Mellemaweg	8
Mienschceer	8
Mienschceer	8
Nieuweweg	1
Offeringalaan	5
Oudeweg	3
Oudeweg	5
Sintelweg	8
Teijenslaan, van	5
Tuindersweg	8
Turfweg	8
Zandpad	3
Zandpad	8
Zuiderhoeksweg	3
Zuiderhoeksweg	8

**De Wilp**

Achterwijkseweg	8
Akenweg, van	1
Akkermanstraat	5
Boelewijk	1
Boerstraat, W.F. de	5
Bremerweg	8
Commissieweg	1
Dijkswijk	8
Drie Roe	8
Dwarsstraat	5
Gosseswijk, Jan	8
Jonkersvaart	4
Jutte, de	5
Kerkstraat	5
Keuningsweg	8
Koppelweg	8
Laweistraat	5
Loede, de	5
Middenstraat	5
Nennstiehlweg, mr	1
Nieuwlandweg	8
Oosterweg	1
Otterspol	8
Oudemolendwarswg	8
Oudemolenweg	8
Oudewijk	8
Plantsoen	1
Schoolstraat	5
Stoeken, de	5
Turfstraat	5

Veenweg	5
Veldbloemstraat	5
Verl. Oosterweg	8
Vijverstraat	5
Vlijt	8
Wilpstervaart	5
Zetveld	5
Zuidsingel	8

# Monumentenlijst

Monumenten	Adres		Welstandsgebied
Nederlands Hervormde kerk	Noorderringweg 41	Marum	8
Rentenierswoning met schuur	Haarsterweg 21	Marum	1
Boerderij Oosterheerd	Haarsterweg 32	Marum	2
Boerderij Westerheerd	Haarsterweg 34	Marum	2
Dwarshuisboerderij met stookhut en bijschuur	Kruisweg 2	Marum	1
Landbouwschool met dienstWoning	Noorderweg 8 en 10	Marum	1
Nederlands Hervormde kerk	Nieuweweg 29	Nuis	1
Kop- romp boerderij	Oudeweg 13	Nuis	9
Coendersborg	Oudeweg 15	Nuis	9
Dwarshuisboerderij met Aangebouwde bijschuur en Stookhok	Oudeweg 17	Nuis	9
Nederlands Hervormde kerk	Molenweg 90	Niebert	1
Korenmolen	Molenweg 62	Niebert	1
Iwema Steenhuis	't Pad 15	Niebert	3
Nederlands Hervormde kerk	Westerweg 2	Noordwijk	1
Kop- romp boerderij met aangebouwde bijschuur en stookhok	Westerweg 35	Noordwijk	1
Orgel Nederlands Hervormde kerk		De Wilp	1
Molenhuis	Molenweg 64	Niebert	1
Boerderij	Verlengde Wilpsterweg 2	Marum	2
Boerderij	't Pad 4	Niebert	3

# Welstandskaat

## Colofon

**Opdrachtgever:**

Gemeente Marum  
Contactpersoon:  
De heer S. van Dijk

**Welstandsnota:**

BügelHajema Adviseurs

**in samenwerking met:**

Libau welstands- en  
monumentenzorg

**Fotografie:**

BügelHajema Adviseurs

**Projectleiding:**

De heer A.L. Wiersma  
BügelHajema Adviseurs

**Supervisie:**

De heer P.J.R. Bügel  
BügelHajema Adviseurs

**Projectnummer:**

145.00.01.03.00

BügelHajema Adviseurs bv

**Bureau voor Ruimtelijke**

**Ordering en Milieu** bnSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

E-mail: [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort