

SUPPLEMENT WELSTANDSNOTA

Karakteristieke panden in welstandsvrije gebieden

GEMEENTE DE WOLDEN



Voorbeeld karakteristiek pand aan de Dorpsstraat in De Wijk

Opsteller: BügelHajema Adviseurs
Projectnummer: P000218
Versie: ontwerp

HOOFDSTUK 1 – VOORAF

1.1 Aanleiding

Het gemeentelijk welstandsbeleid is in 2013 vastgesteld. Er is daarbij bewust gekozen om veel vrijheid te geven voor eigen inzichten over vormgeving. Dat heeft er toe geleid dat een groot deel van de gemeente 'welstandsvrij' is geworden. Feitelijk stuurt de gemeente qua welstand alleen nog in de bijzondere gebieden zoals beschermde dorpsgezichten, waar nieuwe invullingen extra zorg vragen. Voor het leeuwendeel is de 'mooi of lelijk' vraag aan de bewoners zelf. Om daarbij te helpen, heeft de gemeente in 2013 een informatieve en inspirerende brochure gemaakt.

Tot nu wordt ervaren dat het welstandsbeleid goed werkt, maar dat er extra aandacht nodig is voor karakteristieke panden in de welstandsvrije gebieden. Het punt is dat in de bestemmingsplannen voor deze adressen een aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen met een regeling die toeziet op zorgvuldig omgaan met deze gebouwen. Dan is het logisch dat gekeken wordt naar welstandelijke aspecten, maar dan moet daar wel in zijn voorzien en dat was niet het geval vanwege de 'welstandsvrije' situatie. Met het voorliggende supplement wordt dat ondervangen.

NB Binnen de gebieden waar welstandscriteria wel van toepassing zijn, liggen ook karakteristieke panden. Voor deze panden hoeft geen aanvullend kader te worden opgesteld omdat hierin wordt voorzien via de gebiedscriteria zoals verwoord in de welstandsnota De Wolden 2013.

1.2 Karakteristieke panden in welstandsvrij gebied

Karakteristieke panden hebben iets extra's. Ze getuigen van een specifieke functie, hebben een bijzondere ligging of vormgeving. Ook is er vaak sprake van heel authentieke of gave gebouwen en wordt er gelet op de mate van zeldzaamheid.

Op deze factoren is een inventarisatie gemaakt. Aanvankelijk (2013) waren in de welstandsvrije gebieden 443 panden als karakteristiek aangemerkt. Bij al deze panden zijn beoordelingen gemaakt en daaruit blijkt dat niet alle panden even hoog scoren. Dat gaf de mogelijkheid om prioriteiten te stellen en dat heeft geleid tot een compactere lijst van **138** karakteristieke panden.

1.3 Supplement bij de geldende welstandsnota 2013

Voorliggende document is een supplement bij de geldende welstandsnota De Wolden zoals vastgesteld in 2013. Daarmee blijft de genoemde nota van toepassing.

Bij een mogelijk toekomstige actualisering van het welstandsbeleid zullen beide documenten (de welstandsnota en dit supplement) worden betrokken.

HOOFDSTUK 2 – DE WELSTANDSCRITERIA

2.1 Het belang van karakteristieke panden

Gebouwen zijn belangrijk voor de identiteit van onze leefomgeving. Met name erfgoed vervult daarbij een bepalende en positieve rol. En dan gaat het niet alleen om de erkende monumenten maar juist ook om karakteristieke gebouwen. Gebouwen die door hun ontstaansgeschiedenis, specifieke ligging, hoofdvorm en uiterlijke kenmerken bijdragen aan het verhaal over de plek. Ze geven daarmee waarde aan lokale bijzonderheden.

Net als bij monumenten is het van belang om daar respectvol mee om te gaan. Uiteraard in een lichter regime dan bij monumenten waar bescherming voorop staat. Voor de aanduiding karakteristiek geldt: behoud waar mogelijk en gepast ontwikkelen waar nodig. Het is daarbij steeds zoeken naar hoe.

Het gepast ontwikkelen is vooral kijken hoe verder gewerkt kan worden met het bestaande volume en de bestaande vormgeving. Daarbij zal vooral op het effect vanaf de publieke ruimte gelet worden.

2.2. Voorbeelden

Zoals de brochure uit 2013 informatie en inspiratie gaf, is het ook voor karakteristieke panden nuttig om voorbeelden te laten zien.

Wordt er respectvol gekeken naar de mogelijkheden dan kunnen er mooie en interessante projecten ontstaan. Een voorbeeld daarvan is de voormalige zuivelfabriek van Zuidwolde. Hier is een herbestemming toegepast om een woning te kunnen realiseren, waarbij de oude fabriek nog heel mooi herkenbaar is gebleven.



Voorbeeld: voormalige zuivelfabriek Zuidwolde (bron: googlemaps)

Een tweede voorbeeld ligt aan de Drogterweg in Zuidwolde. Hier werd een vervallen karakteristieke boerderij zo goed gerestaureerd, dat deze in 2019 is aangewezen als provinciaal monument.



Voorbeeld: boerderij aan de Drogterweg te Zuidwolde (bron: Van Ruth bv)




Als derde voorbeeld is te noemen de verbouw van een oude boerderij te Echten. Het betreft hier één van de oudste boerderijen in de gemeente, gebouwd in de 18^e eeuw. Het pand is gerenoveerd met behoud van karakteristieke hoofdvorm, rieten kap en zeer waardevolle oude gebinten in het schuurgedeelte. Momenteel in gebruik als woonruimte (schuurgedeelte) en als café-restaurant (voorhuis).



Voorbeeld: boerderij aan de Zuidwolderweg te Echten (bron: googlemaps)

2.3 Beschrijving

Elk karakteristiek pand heeft zijn eigen waardering en kenmerken. Daarvoor is bij de inventarisatie een beschrijving gemaakt. Als voorbeeld van een dergelijke beschrijving:

Ansen				
Dwingelerweg 3				
Cultuurhistorische waarde: 3	Architectuurhistorische waarde: 2	Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3	Authenticiteit: 2	Zeldzaamheid: 3
<p>Hallenhuisboerderij met bijschuur en stookhut. Vermoedelijk gebouwd rond 1800. Zowel de boerderij als de bijschuur zijn opgetrokken in baksteen, deels met houten gevelbekleding en worden gedekt door een rieten kap.</p> <p>Ensemble van boerderij, bijschuur en stookhut. Beeldbopalend gelegen in de kern van Ansen. Boerderij met de achterzijde van de boerderij dicht op de weg.</p>				

De gehele rapportage vormt een bijlage bij dit supplement. Eigenaren kunnen hierover beschikken en dit gebruiken bij de planvoorbereiding. De welstandscommissie gebruikt deze informatie zodra er plannen ter beoordeling worden voorgelegd.

Hier wordt volstaan met het weergeven van de adressenlijst – karakteristieke panden in welstandsvrij gebied. Het gaat om:

Alteveer

- Alteveer 21
- Alteveer 23
- Alteveer bij 31 (brandspuithuisje)

Ansen

- Broekdijk 1
- Dwingelerweg 1
- Dwingelerweg 3
- Dwingelerweg 19
- Dwingelerweg 21
- Dwingelerweg 45
- Kerkdijk 2
- Kerkdijk 36
- Ruinerdijk 20

De Wijk

- Dorpsstraat 10
- Dorpsstraat 43, 43A
- Dorpsstraat 55
- Dorpsstraat 57, 57A, 59, 59A
- Dorpsstraat 74
- Dorpsstraat 80
- Dorpsstraat 97
- Dorpsstraat 108, 108A
- Dorpsstraat 110, 112
- Julianaweg 36
- Leijenweg 5
- Leijenweg 10
- Leijenweg 12
- Molenstraat 6, 8, 10
- Zuiderkanaalweg 11

Drogteropslagen

- Drogteropslagen 44

Echten

- Ruinerweg 28
- Zuidwolderweg 40

Eursinge

- Eursinge 5
- Eursinge 9

Kerkenveld

- Braambergerweg 3
- Burgemeester Jansstraat 22
- Jan Haarstraat 30
- Jan Haarstraat 36
- Jan Haarstraat 38
- Jan Haarstraat 48

Koekange

- Dorpsstraat 4-6
- Dorpsstraat 7
- Dorpsstraat 76
- Eggeweg 1
- Koekanger Dwarsdijk 14
- Noorderkanaalweg 5
- Noorderkanaalweg 7
- Noordwijkerweg 3-5
- Oshaarseweg 43
- Oshaarseweg 47
- Oshaarseweg 48
- Oshaarseweg 71
- Panjerdweg 1, 1A
- Panjerdweg 3
- Ruinerweg 26, 26A-B
- Ruinerweg 28
- Schoonveldeweg 12
- Stationsweg 1
- Weerwilleweg 3
- Weerwilleweg 10
- Weerwilleweg 12

Linde

- Linderveldweg 25
- Vuile Riete 8
- Vuile Riete 15

Ruinen

- Anholt 7
- Armstraat 20
- Brink 1
- Brink 21
- Brink 47
- Hees 26
- Hees 30, 30A-B
- Hees 32
- Kloosterstraat 8
- Meppelerweg 23
- Oosterstraat 1
- Oosterstraat 2

- Oosterstraat 16
- Oosterstraat 18
- Oosterstraat 24
- Smeestraat 10
- Smeestraat 11
- Tolhuisweg 1
- Westerstraat 12
- Westerstraat 27
- Westerstraat 38, 40, 42
- Westerstraat 41
- Westerstraat 55

Ruinerwold

- Berghuizen 15
- Blijdenstein 1
- Blijdenstein 4
- Blijdenstein 9
- Dijkhuizen 36A
- Dijkhuizen 7
- Dijkhuizen 10
- Dijkhuizen 11
- Dijkhuizen 25-27
- Dijkhuizen 49
- Dijkhuizen 55
- Dijkhuizen 65
- Dijkhuizen 72
- Dijkhuizen 76
- Dijkhuizen 86
- Dijkhuizen 94
- Dijkhuizen 97
- Dijkhuizen 113-115
- Dokter Larijweg 19
- Hesselterweg 13
- Kerkweg 10 gb01 (brandweershuisje)
- Kerkweg 10 ts (trafo)
- Kerkweg 18
- Koekangerweg 13 (pakhuis met transformatorhuis)
- Oosteinde 3

Veeningen

- Fort 52
- Oud Veeningen 3
- Veeningen 1
- Veeningen 11
- Veeningen 24
- Veeningen 26
- Veeningen 28
- Veeningen 38

Zuidwolde

- Burgemeester Tonckensstraat 4
- Burgemeester Tonckensstraat 49
- De Stuw 14
- Hoofdstraat 28-30
- Hoofdstraat 151
- Hoofdstraat t.o. 116 (bushokje)
- Hoogeveenseweg 3, 3A t/m C

- Meeuwenweg 15
- Meppelerweg 2 ts (trafo)
- Meppelerweg 10
- Meppelerweg 22
- Meppelerweg 34
- Noorderweg (Restant Funkmessstellung Radarpost Marder)
- Ommerweg 78, 78A
- Ommerweg 80
- Schottershuisen 11
- Schottershuisen 15
- Steenberg 2
- Steenberg 9
- Steenberg 13

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de karakteristieke panden zoals genoemd is het beleid gericht op behoud van de gebouwen en het voorkomen van sloop. Om die reden is ook een sloopvergunningstelsel van kracht. Nieuwe ontwikkelingen zullen met zorg ingepast moeten worden voorzover deze zijn toegestaan.

Voor karakteristieke panden zijn de vergunningsvrije spelregels van toepassing zoals deze via www.omgevingsloket.nl aan de orde zijn. Het is dan eigenaren zelf om zo respectvol mogelijk af te stemmen op het bestaande. Voor informatie en advies kunt u altijd contact opnemen met de adviseur erfgoed van de gemeente. Deze zal u zo nodig in contact brengen met de welstandsorganisatie.

Welstandscriteria

Ligging

- Het karakteristieke gebouw is beeldbepalend op het erf. Wijzigingen en/of nieuwe toevoegingen zijn ondergeschikt qua situering en uitstraling;
- Is herbouw/nieuwbouw aan de orde dan zal de huidige voorgevelrooilijn als ook de plattegrondcontour gerespecteerd moeten worden;
- Bij nieuwe bijgebouwen (schuren e.d.) op het oorspronkelijke erf en indien verruiming nodig is, dan met respect voor de bestaande kenmerken van het erf en de omliggende verkavelingsstructuur.

Massa en vorm

- Bestaande hoofdvorm is uitgangspunt. Wijzigingen en uitbreidingen zijn mogelijk indien zorgvuldig ontworpen en afgestemd of reagerend op bestaande kenmerken. Daarbij ligt het accent van bescherming op de zichtbare zijden vanaf openbaar gebied;
- De bestaande gebouwtypologie is uitgangspunt. Zo zal bijvoorbeeld een winkelpand als zodanig herkenbaar blijven en zal bij een boerderij het onderscheid tussen bedrijfs- en woongedeelte gerespecteerd worden qua opzet.

Gevelopbouw

- Plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen worden zorgvuldig afgestemd op het bestaande;
- De bestaande gevelopeningen zijn het uitgangspunt, maar binnen dat gegeven bestaat wel vrijheid om e.e.a. in eigentijdse vormgeving te gieten, mits architectonisch passend binnen het geheel;
- Een enkele forse ingreep is bespreekbaar, mits passend.

Detaillering

- Afstemmen op bestaande gebouw en de desbetreffende architectonische verschijningsvorm (stijlkenmerken);
- Dakkapellen kunnen het aanzien sterk bepalen.
 - Binnen bepaalde spelregels zijn dakkapellen vergunningsvrij (zie omgevingsloket.nl). Bij karakteristieke boerderijen is het advies om ze alleen toe te passen op het voorhuis en om daglichttoetreding in de schuur middels dakramen toe te passen.
 - Een dakkapel dat niet vergunningsvrij is, dient zich altijd qua maatvoering- en materiaalgebruik goed te verhouden tot het bestaande gebouw.
- Geen reclame-uitingen aan de gevels.

Materiaal en kleurgebruik

- Bij toevoeging of wijzigingen aan karakteristieke gebouwen is het kleur- en materiaalgebruik gelijk of zorgvuldig afgestemd op het bestaande. Hedendaags materiaalgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt aan het bestaande;
- In beginsel gelden gedekte kleuren en niet-reflecterende materialen.

Overige

- Aanmoediging: verstorende bebouwing indien mogelijk verwijderen;
- Aanmoediging: houd de inrichting van erven en/of tuinen gebaseerd op traditionele indelingen benut inheemse beplantingssoorten.

Separate bijlage

'Karakteristieke panden en objecten, welstandsvrij gebied, gemeente de Wolden'.
Opgesteld in opdracht van de gemeente; 2021.