



WELSTANDSNOTA BORGER-ODOORN 2013

Voorwoord

Bij de meeste bouwplannen wordt beoordeeld of zij aan welstand kunnen voldoen. Dit onderwerp is vaak onderwerp van gesprek. Daarbij is er veel onduidelijk. De burger blijft met heel wat vragen zitten. Wat zijn die eisen dan precies? Gelden die overal? Wat is redelijk? Wie heeft al die eisen bedacht? Hoe komen ze daaraan?

Het gemeentebestuur van Borger-Odoorn vindt het wenselijk dat een burger met een bouwplan al in het beginstadium meer duidelijkheid over welstand krijgt. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat een welstandsbeleid op een goede en duidelijke manier wordt vastgelegd. Daarom stelt de gemeente een welstandsnota op. In de nota is niet alleen het beleid vastgelegd, ook staan er de criteria in die bij de beoordeling van plannen worden gebruikt. De burger/architect die wil gaan bouwen kan dan al vooraf antwoord krijgen op veel vragen.

U kunt de nota lezen als naslagwerk, als beleidsstuk of als beschouwing over de gebouwde omgeving. Hoe de nota ook wordt gelezen, uitgangspunt is dat dit stuk voor alle betrokkenen bij het bouwen een toegevoegde inspirerende waarde heeft.

Bij de herziening van 2013

De welstandsnota van 2009 is aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving. Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van kracht. Met deze wet heeft de Tweede Kamer onder meer de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen vergroot. De Wabo en de Bor geven aan welke bouwplannen vergunningplichtig zijn. Alleen bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, kunnen vooraf door de welstandscommissie op welstand worden getoetst. De geactualiseerde versie sluit aan bij de Wabo.

Het aantal gebieden in de nota is beperkt, wat de werkbaarheid en duidelijkheid van de nota ten goede komt. Op de kaart is dat aangegeven, zodat u kunt zien in welk gebied de bouwactiviteit plaats vindt.

De criteria voor specifieke objecten zijn uit de nota gehaald en in het geval van 'boerderijen' ondergebracht bij de criteria voor reguliere bouwplannen. Voor de overige objecten zijn de algemene criteria van toepassing.

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding		5.0	Criteria voor reclame	
1.1	Welstandsbeleid	7	5.1	Algemeen	35
1.2	Leeswijzer	7	5.2	De criteria	35
2.0	Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid			<i>Reclame in woongebieden</i>	36
2.1	Het uitvoeren van een ruimtelijk beleid	9		<i>Reclame in winkelgebieden</i>	37
2.2	Het ruimtelijk beleid in de gemeente Borger-Odoorn	9		<i>Reclame op bedrijventerreinen</i>	38
				<i>Reclame in het buitengebied</i>	39
3.0	Werkwijze van de nota en procedure		6.0	Algemene criteria	
3.1	Algemeen	11	6.1	Algemene kenmerken bouwplan	41
3.2	Type criteria	11	6.2	Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling	42
3.3	Procedure	13			
4.0	Criteria voor bouwplannen		7.0	Excessenregeling	
4.1	Gebiedsgerichte welstandscriteria	15	7.1	Algemeen	45
4.2	Ontwikkelingsschets	15	7.2	De criteria	45
4.3	Gebiedsindeling	17			
4.4	Opzet van de criteria	17			
4.5	Boerderijen	18			
4.6	Welstandsvrije gebieden en objecten	19			
4.7	Ontwikkelingsgebieden	20			
4.8	De criteria	21			
	<i>Esdorpenlandschap - (historische) kernen</i>	22			
	<i>Esdorpenlandschap</i>	24			
	<i>Randveenlandschap</i>	26			
	<i>Veenkoloniaal landschap</i>	28			
	<i>Planmatig ontworpen woongebieden</i>	30			
	<i>Bedrijventerreinen</i>	32			
				Bijlagen	
				1 Begrippenlijst	
				2 Monumentenlijst	
				3 Welstandskaarten	

1.0 Inleiding

1.1 Welstandsbeleid

Een bouwwerk is zelden een zaak van een individuele burger alleen. Een bouwwerk maakt immers deel uit van de publieke ruimte; een voorbijganger wordt er mee geconfronteerd of hij/zij wil of niet. Een aantrekkelijk gebouwde omgeving is dan ook een publiek belang en dus tevens één van de belangen die de gemeente behartigt.

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, zal een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel zijn.

Deze nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent, of die in de toekomst in een bepaald gebied zijn gewenst. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld. Aan de hand daarvan kunnen bouwplannen worden beoordeeld. De nota biedt het inhoudelijk kader voor het overleg met de betrokkenen en de uiteindelijke advisering. Het woord beoordelingscriteria zou de indruk kunnen wekken dat de architectonische kwaliteit van een bouwplan en zijn invloed op de ruimtelijke kwaliteit nauwkeurig kan worden gemeten. Zoiets is uiteraard niet het geval. De criteria geven de beoordelende commissie wel een instrument in handen om over bouwplannen te kunnen adviseren in termen van welstand. Het gemeentelijk welstandsbeleid in deze nota heeft daarom een belangrijke

communicatiefunctie. De gemeenteraad laat met deze nota alle belanghebbenden zo concreet mogelijk zien wat in een bepaalde situatie wordt verwacht.

Er bestaan zowel vergunningvrije bouwwerken als vergunningplichtige bouwwerken. Het is aan te bevelen om voor alle bouwactiviteiten de welstandsnota te raadplegen.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 begint met een beschrijving van het ruimtelijk beleid van de gemeente. In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van de werkwijze van de nota en de procedurele kant. In hoofdstuk 4 staan de criteria voor bouwplannen per gebied beschreven en wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met nieuw te ontwikkelen gebieden.

In de laatste drie hoofdstukken staan de criteria voor reclame-uitingen, de algemene criteria en de excessenregeling.

2.0 Bestaand ruimtelijk kwaliteits- beleid

2.1 Het uitvoeren van een ruimtelijk beleid

Welstandstoetsing vormt een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Het beleid is vastgelegd in verschillende plannen, onder andere bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. Het opstellen van de welstandsnota is dan ook begonnen met een inventarisatie van het bestaande beleid en een analyse van de consequenties die dit heeft voor de welstand in de gemeente.

2.2 Het ruimtelijk beleid in de gemeente Borger-Odoorn

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Borger-Odoorn en het welstandsbeleid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Welstandscommissie adviseert in opdracht van de gemeenteraad aan het dagelijks bestuur van de gemeente. Het doel van die adviezen is het realiseren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met andere woorden: het gemeentelijk beleid is het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling. De Welstandscommissie toetst het particulier belang, dat door de ontwerper in opdracht van zijn opdrachtgever is vormgegeven, aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in verschillende documenten. Naast bestemmingsplannen kan daarbij ook worden gedacht aan beleidsnota's, structuurschetsen/-visies en beeldkwaliteitsplannen. Het bestemmingsplan vormt de juridische onderlegger voor de welstandstoets.

In de bestemmingsplannen komen specifiek voor een locatie het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden

aan de orde. Afhankelijk van het type bestemmingsplan kan dit globaal zijn of meer gedetailleerd. De gebiedsgerichte criteria in deze welstandsnota hebben het ter plaatse geldende bestemmingsplan als basis. Het is dus niet zo dat hetgeen in een bestemmingsplan wordt uitgesloten middels de welstandsnota wel kan worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan een ruimtelijk plan is, ontbreken uitspraken over de architectonische invulling.

Beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld voor nieuw te ontwikkelen gebieden. Het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan aan een bestemmingsplan heeft als doel dat aan de globale invulling van een gebied door het bestemmingsplan meer richtlijnen worden gegeven. Zo wordt een schakel tussen het ruimtelijk plan en de architectonische prestatie verplichting bereikt. Op de welstandskaat behorende bij de welstandsnota is aangegeven voor welke gebieden een beeldkwaliteitsplan geldt.

Ondersteunend aan de bestemmingsplannen zijn er beleidsnota's die aangeven wat de gemeente, meestal op één facet van het ruimtelijke beleid, wil bereiken. Het betreft een antwoord op maatschappelijke ontwikkelingen waar het bestemmingsplan niet in voorziet.

Verder is er het monumentenbeleid van het Rijk en de provincie Drenthe. Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van beschermde monumenten, of voor het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van het monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, is een

omgevingsvergunning vereist. Voordat een vergunning wordt verleend zal de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

3.0 Werkwijze van de nota en procedure

3.1 Algemeen

Bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, worden getoetst aan welstand. In deze nota wordt onderscheid gemaakt in de volgende typen criteria:

- Criteria voor bouwplannen (gebiedsgericht).
- Criteria voor reclame-uitingen.
- Algemene criteria.
- Excessenregeling.

Er zijn in deze nota zoveel mogelijk concrete criteria gehanteerd, zodat er geen twijfel over bestaat wat wordt bedoeld. Middels een begrippenlijst achter in deze nota worden de termen gedefinieerd en soms voorzien van beeldmateriaal. Er komen desondanks criteria voor die niet bestaan uit absoluut geformuleerde regels. Bijvoorbeeld in het geval van kleurgebruik. Een absoluut criterium is weliswaar eenvoudig toetsbaar, maar is ook zeer dwingend. Het laat geen enkele ruimte voor creativiteit of eigen inbreng bij initiatiefnemer of ontwerper, het staat zelfs geen geringe afwijking toe. Daarom zijn enkele criteria voor interpretatie vatbaar.

3.2 Type criteria

Criteria voor bouwplannen (gebiedsgericht)

De criteria voor bouwplannen gelden voor nieuwbouwplannen en verbouwplannen en zijn verschillend per onderscheiden gebied. Het gemeentelijke grondgebied is in deze nota ingedeeld in meerdere gebieden, waaronder bijvoorbeeld het esdorpenlandschap en het veenkoloniaal landschap. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm

van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebouwen in een gebied zijn vaak voor een groot deel in dezelfde tijd gebouwd.

Het grondgebied van de gemeente is op deze manier ingedeeld. Op de welstandskartaal is te zien in welk gebied een bepaalde locatie ligt.

De (gebieds)criteria dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van toelichtingen waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

Criteria voor reclame-uitingen

In deze nota zijn ook criteria opgenomen voor reclame-uitingen, zowel voor gevelreclame als voor vrijstaande reclame. Het doel daarvan is de invloed van reclame(s) in een bestaande omgeving te beperken en de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving te waarborgen.

Algemene criteria

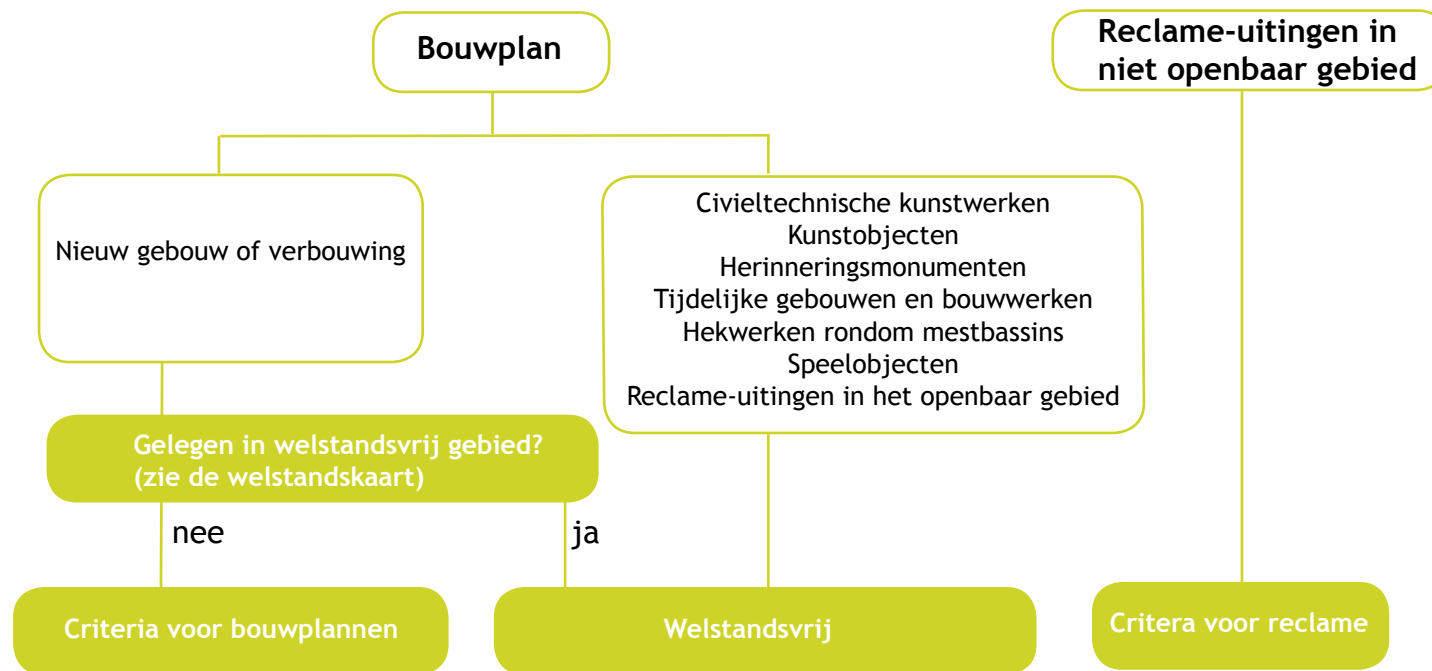
De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die criteria meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In situaties waarin de gebiedsgerichte

criteria voor bouwplannen ontoereikend zijn, kan het nodig zijn terug te grijpen op de algemene criteria.

Excessenregeling

Op grond van artikel 12a, lid 1 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat dan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. In de excessenregeling (hoofdstuk 7) wordt aangegeven om wat voor criteria het gaat.

In het schema op de volgende pagina is weergegeven aan welk type criteria een bouwplan wordt getoetst.



Niet voldaan aan de criteria?
 Vooraf: Algemene criteria
 Achteraf: Excessenregeling

3.4 Procedure

De gemeente Borger-Odoorn maakt voor de advisering op het gebied van de welstandszorg gebruik van de diensten van een externe adviseur. De beoordeling van bouwplannen gaat hierbij niet alleen om het gebouw zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventueel de 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.

In de vergadering van de welstandscommissie worden de ingekomen bouwplannen besproken. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie. Eens in de twee weken is er een spreekuur op het gemeentehuis in Exloo, waarbij burgers vragen aan de rayonarchitect kunnen stellen over hun bouwplan.

Naast de standaard overlegmomenten, voert de gemeente soms ook vooroverleg met de rayonarchitect over een principe-plan.

4.0 Criteria voor bouwplannen

4.1 Gebiedsgerichte welstandscriteria

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. In de gemeente is er een direct verband tussen de historisch gegroeide ruimtelijke structuur, de ontginnings- en landbouwwijze en het landschap. 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, de ontwikkeling van gebieden en de impact ervan op de omgeving. In de volgende paragraaf wordt allereerst de ontwikkeling van het gebied uiteengezet. Vervolgens komt de motivatie aan bod van de uiteindelijke gebiedsindeling. De voor bouwplannen relevante criteria zijn vervolgens per gebied beschreven in de lichtgroene kolommen.

4.2 Ontwikkelingsschets

Om de huidige structuur van de kernen en de bebouwing te kunnen “lezen en begrijpen” is het van belang stil te staan bij de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger. De gemeente Borger-Odoorn ligt aan de rand van Het Drents Plateau. Het westelijke gedeelte van de gemeente maakte deel uit van het esdorpenlandschap, terwijl het oostelijke gedeelte deel uitmaakt van het veenontginningslandschap. De zandgronden van Het Drents Plateau hebben een zeer lange bewonings-

geschiedenis die teruggaat tot ver voor Christus. Beide gebieden hebben een eigen ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke ontwikkeling.

Esdorpenlandschap

De esdorpen zijn ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Eeuwenlang waren het typisch agrarische gemeenschappen gelegen op hoge zandplateaus en omringd door ontoegankelijke veenmoerassen. De dorpen en het omringende landschap zijn in nauwe samenhang met de organisatievorm van de landbouw ontstaan. De dorpen lagen langs de rand van de essen in de nabijheid van de beekdalen. De bebouwing in de esdorpen bestond uit boerderijen van het Hallentype gegroepeerd rond een brink; een open, met bomen beplante ruimte die was bestemd voor gemeenschappelijk gebruik met verschillende functies. De boerderijen hadden een rechthoekige plattegrond met stallen en een woonhuis opgebouwd uit de voorhande zijnde materialen; hout, leem en riet en later baksteen, dakpannen en riet. De stallen lagen aan de brink om de dieren makkelijk naar het land te brengen. Aan de beekdalzijde was de brink over het algemeen niet bebouwd. Kenmerkend voor esdorpen waren verder de groenlanden rondom de beekdalen, de goorns (tuinlanden) en de heidevelden rondom de dorpen. De essen kregen door het eeuwenlang opbrengen van potstalmest een bolle vorm en waren verdeeld in een heleboel percelen, omdat elke boer verspreid over de essen een aantal akkers bezat. Na 1800 nam de bevolking toe en werd er begonnen met het ontginnen

van het woeste hoogveen om over landbouwgronden te kunnen beschikken.

In de dorpen werd voor nieuwbouw van de boerderijen de reeds bestaande huispercelen en de brinken opgedeeld waardoor de willekeurige plaatsing van de boerderijen in de kernen werd versterkt. Dit landschap was tot aan het begin van de 19e eeuw bepalend voor het Drents zandgebied. Vanaf 1900 werd door de komst van de kunstmest de escultuur definitief verlaten als landbouwsysteem.

De uitbreidingen van de esdorpen verplaatsten zich langzaam van bebouwing in de historische kern naar bebouwing langs de uitvalswegen aansluitend op de bestaande wegenstructuur. De woningbouw had een simpele hoofdvorm en waren overwegend vrijstaand. Naast woningen ontstonden er winkeltjes en bedrijffjes, veelal eerst in het voorhuis van de boerderij, later apart. De bebouwing werd dichter op elkaar gebouwd. Het bleef eenvoudig en sober van opzet waarbij de decoratie van de voorgevel de indicatie van welstand aangaf.

Door de toename van de bevolking vanaf het begin van de jaren vijftig van de vorige eeuw ontstond er een tekort aan woningen. De vraag naar woningen kon niet meer in de oude kern en langs de uitvalswegen worden gerealiseerd waardoor de uitbreidingen op de voormalige essen en groenlanden buiten de oude kern werden geplaatst. Hierbij verloor de bebouwing het verband met het landschap.

De bouwstijlen van de uitbreidingen vertoont een sterke tijdverwantschap, elke periode is duidelijk herkenbaar in heel Drenthe en zijn niet niet streekeigen. De eerste uitbreidingswijken vertonen qua bebouwingsbeeld nog een zekere eenheid terwijl de uitbreidingen van de jaren negentig zich kenmerken door een verscheidenheid aan vorm, materiaalgebruik en kleurstelling.

Randveenlandschap

Pas in de dertiende eeuw kwamen de eerste boeren vanaf de Hondsrug en vestigden zich aan de rand van het veengebied. Op de zandruggen legden ze bouwland aan. In de loop van de tijd begon men wegens gebrek aan bouwland met het ontginnen van veen aan de rand van het veengebied. Het ging hierbij om individuele en weinig systematische vervening. De nederzettingen aan de rand van de veenontginningen werden gekenmerkt door een onregelmatig patroon met aan weerszijden bebouwing. De boerderijen werden gevestigd op natuurlijke hoogten en de nederzettingen hadden een opstrekend karakter doordat men grond ging afgraven achter de plaats waar men zich had gevestigd.

Qua begrenzing vertoont het gebied (randveenlandschap) veel samenhang met het Hunzedal. De Hunze is een rivier, welke ontspringt ten oosten van Exloo en uitmondt in het Zuidlaardermeer. Het beekdal gaf vroeger ruimte aan een meanderende Hunze.

Veenkoloniaal landschap

Aan het einde van de zeventiende eeuw kwam de meer systematische vervening op gang. Deze vervening begon in het noordelijke gedeelte van het veencomplex. Allereerst werden vanuit het Stadskanaal hoofddiepen gegraven die moesten zorgen voor ontwatering van het veen. Op enkele plaatsen werd er op 220 m uit elkaar een Noorder- en een Zuiderdiep, een tweekanaalsysteem, gegraven. Hierdoor ontstond het zogenaamde dubbellint. Vanuit de diepen werden er op ongeveer 180 m van elkaar wijken (zijkanaaltjes) gegraven. Tussen de wijken lagen twee aan twee de Noorder- en Zuiderdwarsplaatsen met daarop de boerderijen. Bij de dubbellinten werd de ruimte tussen het Noorder- en het Zuiderdiep, de vooraffe bebouwd. Hier ontstonden veenkoloniale nederzettingen. De bebouwing in deze nederzettingen is zeer karakteristiek en is te typeren als lintbebouwing bestaande uit traditionele kleine (arbeiders)woningen met hier en daar een bedrijfje. De statige boerderijen aan de landzijde zijn van het Oldambster type: hoog dak, droogzolders en krimpens; de schuurdeuren voorin en opzij en het woongedeelte voor. De (arbeiders)woningen zijn een verkleinde uitgave van de boerderijen en vaak uitgevoerd in een rode baksteen. De dubbellinten hebben een asymmetrische opbouw met de boerderijen aan de landzijde en de dorpsbebouwing aan de andere kant van het diep. De enkellinten zijn in tegenstelling met de dubbellinten meer symmetrisch van opbouw met de dorpsbebouwing langs de wegzijde en de boerderijen aan de diepzijde. Beide linten worden gekenmerkt door de open plekken tussen de boerderijen met fraaie vergezichten.

Na de Tweede Wereldoorlog vond er een verdichting van de linten plaats door de bouw van woningen en bedrijven op de open plekken. Latere uitbreidingswijken vonden plaats in de oksel van het hoofddiep en een dwarsdiep en werden opgezet als wijkjes met een eigen karakter. De bebouwing is (uit kostenoverweging) vaak sober en eenvoudig van vorm. De veengebieden zijn inmiddels volledig in cultuur genomen en vrijwel alle turf is verdwenen. De diepen hebben hun transportfunctie verloren en een groot aantal ervan is gedempt. Ze zijn vervangen door wegen en fietspaden, maar zijn nog herkenbaar in het bebouwingspatroon en door bomenrijen.

Odoornerveen ligt aan de westzijde van de Hondsrug en ligt los van het grote veenkoloniale gebied in de oostzijde van de gemeente. Odoornerveen is ontstaan rond 1855 met het graven van het Oranjekanaal. Het veen in Odoornerveen was relatief snel afgegraven. In 1895 namen de eerste boeren de plaats in van de veenarbeiders. Aan weerszijden van het kanaal werden arbeiderswoningen en boerderijen gebouwd. De bebouwing in het dorpslint kent een gevarieerd beeld door de verschillen in leeftijd, functie en bouwstijl van de gebouwen. De gebouwen staan op een ruime afstand van elkaar waardoor er overal een ruim doorzicht naar het open veld is.

4.3 Gebiedsindeling

De oude kernen van de esdorpen Borger, Bronneger, Buinen, Drouwen, Ees, Exloo, Odoorn, Valthe en Westdorp zijn vanwege de grote mate van overeenkomst in ontstaansgeschiedenis en karakteristiek van de bebouwing ondergebracht in welstandsgebied 1. De overige bebouwing in het esdorpenlandschap vertoont veel samenhang en is daarom ook in één gebied ondergebracht (gebied 2). Een uitzondering hierop vormt de bebouwing in planmatig ontworpen woongebieden. Deze woongebieden zijn als afzonderlijk gebied aangegeven (gebied 5). In het veenkoloniaal landschap is de bebouwing gesitueerd aan de linten. De bebouwing in het gehele landschapstype vertoont grote mate van samenhang. De grootste diversiteit in dit gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van de boerderijen in de linten (gebied 4).

Tussen het veenkoloniaal landschap en het esdorpenlandschap is het randveenlandschap gelegen. Het gaat in feite om een deel van het Hunzedal, een stroomdal, waarin de bebouwing ook overeenkomsten vertoont (gebied 3).

Voorgaande heeft geresulteerd in deze gebiedsindeling:

- | | |
|----|--|
| 01 | Esdorpenlandschap - (historische) kernen |
| 02 | Esdorpenlandschap |
| 03 | Randveenlandschap |
| 04 | Veenkoloniaal landschap |
| 05 | Planmatig ontworpen woongebieden |
| 06 | Bedrijventerreinen |

Daarnaast komen er op de kaart twee aanduidingen voor; 'welstandsvrij gebied' en 'ontwikkelingsgebied met een beeldkwaliteitsplan'. Binnen de welstandsvrije gebieden kan zonder welstandsadvies (een toets door de welstandscommissie) een vergunning afgegeven worden. Dit betekent overigens niet dat niet meer aan ander ruimtelijk beleid getoetst moet worden (denk aan bestemmingsplan, Bouwbesluit e.d.). In paragraaf 4.6 staat meer informatie over deze gebieden.

Bij ontwikkelingsgebieden met een beeldkwaliteitsplan gaat het om gebieden waar al een beeldkwaliteitsplan voor is opgesteld. Er zullen in de toekomst echter nog nieuwe gebieden ontwikkeld of herontwikkeld worden, waarvan nu de omvang of begrenzing nog niet bekend is. Voor deze gebieden zijn of worden apart van de welstandsnota welstandscriteria opgesteld (o.a. in de vorm van een beeldkwaliteitsplan). In deze nota is een paragraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe met dergelijke gebieden dient te worden omgegaan (zie paragraaf 4.7).

4.4 Opzet van de criteria

Bij de beschrijvingen per gebied wordt eerst een korte weergave gegeven van de algemene kenmerken en de historie van het gebied. Daarna wordt ingegaan op architectonische kenmerken die voor het beeld bepalend zijn. Een gebied onderscheidt zich hierdoor van andere gebieden. Er wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Ruimte: hier wordt de ruimtelijke verhouding tussen bebouwing en zijn context beschreven.
- Plaatsing: de positie die de bebouwingselementen op de kavel ten opzichte van elkaar innemen. Hier komen onderdelen als rooilijn en overheersende nokrichting aan de orde.
- Hoofvorm/aanzichten/opmaak: de architectonische kenmerken van de bebouwing in het betreffende welstandsgebied worden hier beschreven. Het gaat hierbij om de vorm van de bebouwing, de architectonische kenmerken van de gevels, het kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken en de rol van het detail in het beeld.

De welstandscriteria waaraan de bouwplannen worden getoetst, zijn een resultante van de bestaande bebouwingskarakteristieken, welke bepalend zijn voor een gebied.

4.5 Boerderijen

In de gemeente Borger-Odoorn komt een veelheid aan boerderijtypen voor, vanwege de ligging op zowel zand als veen. De meest voorkomende boerderijtypen zijn het Hallentype en het Oldambstertype. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de betekenis van boerderijen, de inrichting van erven, de plaats van de bebouwing op het erf en de organisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Ligging in het landschap

Erven en boerderijcomplexen bepalen het aanzicht van het landschap in sterke mate. Afhankelijk van de locatie/landschap varieert de plaatsing van redelijk regelmatig (veenkoloniaal) tot zeer onregelmatig (esdorpenlandschap). In beide gevallen is de ligging in gelijke mate bepalend voor de herkenbaarheid van het (Drentse) landschap.

Inrichting erven

Op de erven van boerderijen is van oudsher sprake van een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing. Het erf is van oorsprong ingedeeld in het voor- en achtererf. Deze indeling is zowel in de gebouwen als in de erfinrichting goed te herkennen in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen en soms in de dakbedekking. Op het voorerf zijn de siermoes- en bloementuin gelegen. Het achtererf was en is de werk- en opslagplaats waar de landschappelijke beplanting domineert. Fruitboomgaarden komen vaak aan de zijkant van de boerderij voor.

Als handleiding voor de inrichting van erven volgen hier nog enkele niet door welstand af te dwingen adviezen; Bij de inrichting van de boerenerven is de voormalige tweedeling tussen tuin op het voorerf en erf- en opslag op het achtererf aanbevolen. Fruitbomen en hagen, gescheiden moestuin en bloementuin zijn sfeerbepalend en historisch juist. Het gebruik van gebiedsvreemde coniferenbeplanting, betonklinkers en standaard schuttingen wordt afgeraden.

Plaats bebouwing op het erf

Door de onregelmatigheid van het esdorpenlandschap en de erven die deze onregelmatigheid volgen is over de plaatsing van het hoofdcomplex in het esdorpenlandschap geen eenduidige uitspraak te doen. Bij het veenkoloniaal landschap volgt de bebouwing overwegend de rechtlijnige perceelsgrenzen.

Over het algemeen speelt functionaliteit in de plaatsing een zeer voorname rol; vaak zijn de bedrijfsgebouwen van een boerderij op het landschap gericht of dicht bij de weg. De bebouwing staat altijd vrij op het erf, op enige afstand van de straat. In hoofdlijn bestaat de opbouw van de boerderij uit een woonhuis en een bedrijfsdeel. Het bedrijfsdeel staat achter de lijn die de scheiding tussen woon- en bedrijfsdeel vormt; een bijgebouw overschrijdt nooit deze lijn ('doorschietend bijgebouw'). Daarnaast blijft bebouwing altijd binnen de vaak met bomen gemarkeerde erfgrans. Deze erfgrans is echter aan het veranderen. Door veranderingen in de bedrijfsvoering

zijn boeren genoodzaakt tot het toevoegen van nieuwe bedrijfsgebouwen of installaties: stallen, schuren of (vergistings)installaties.

In de plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen staat functionaliteit voorop wat dikwijls afwijkingen te zien geeft van de hoofdrichting ten opzichte van de oude boerderij en het erf. Of nieuwe bedrijfsgebouwen komen met hun gevel voor de voorgevelrooilijn van de oude boerderij te staan of hebben een dusdanige lengte dat ze door de beplanting rond het erf steken. Het 'erf' kan de veranderingen niet meer 'opvangen'. De plaatsing van nieuwe bouwwerken binnen het erf voldoet soms niet aan het beeld van eenheid.

Organisatie nieuwe bedrijfsbebouwing op een bestaand erf

Het is van belang dat er zorg wordt besteed aan de zorgvuldige inpassing van nieuwe gebouwen op een erf. Het plaatsen van een nieuw bijgebouw op het achtererf verdient de voorkeur opdat de onderlinge afstanden tussen de bedrijfsgebouwen niet te groot worden. Het nieuwe gebouw zal een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm dienen te krijgen met een goede kapopbouw. Een sobere gevelgeleding en zorgvuldig gekozen materialen en kleuren dienen ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw niet dominant wordt in het beeld. Er dient tevens aandacht te worden geschonken aan de landschappelijke inpassing, de erfbeplanting en de erfinrichting.

Stallen

De bouw van grotere stallen is meestal niet goed mogelijk op een bestaand erf. Het is daarom van belang dat deze op een verlengd (achter)erf worden geplaatst in het verlengde van het hoofdgebouw of achter de achtergevellijn. Er dient zorg te worden besteed aan de kapvorm. Een asymmetrische kap met het lange dakvlak naar het landschap is een goede oplossing. Bij de keuze van kleuren en materialen zijn donkere kleuren en niet glimmende materialen belangrijk. Kozijnen zijn als witte accenten in de gevels toegestaan.

Wonen in boerderijen

Doordat meer en meer boerderijen de agrarische functie verliezen wordt de woonfunctie vaak vergroot. De verbouw tot woonboerderij gaat vaak gepaard met een interne verbouwing die een weerslag heeft op de buitenkant. Het is belangrijk dat de historische boerderij volledig wordt gerespecteerd. De hoofdvorm dient te worden gehandhaafd. Het exterieur (de gevels) mag slechts op ingetogen wijze worden gewijzigd. Dit houdt in dat de (baander) deuren wanneer ze worden vervangen door glas niet worden voorzien van een roedenverdeling. Dit geldt tevens voor de vervanging van bestaande kozijnen in het voormalige bedrijfsdeel. In het woongedeelte zal de streekeigen roede-verdeling die past bij het type boerderij dient wederom te worden toegepast bij vervanging van kozijnen. Bij het invoegen van een woonfunctie onder de kap (in het bedrijfs gedeelte) is terughoudendheid met dakramen vereist. Het typische grote gesloten (riet)dak wordt

vaak door een veelheid aan dakramen en dakkapellen verstoord. Stelregel is dat het bedrijfsdeel van de boerderij zoveel mogelijk als zodanig herkenbaar blijft.

Herbouw en verbouw van boerderijen

Door de tijd is de bouwkundige kwaliteit van de boerderijen soms zodanig dat (gedeeltelijke) herbouw gewenst wordt.

Bij vervanging staan nieuwe bouwmethoden op gespannen voet met de ambachtelijke traditionele bouwstijl. Nieuwe bakstenen, te brede voegen, verkeerde maatvoering van kozijnhout en roeden laten de oude sfeer verdwijnen. Zorg voor een goed ontwerp en een goede materiaalkeuze is daarom vereist. Eigentijdse nieuwbouw wordt niet uitgesloten, maar de vorm thematiek vraagt daar wel een passende architectonische benadering.

Bij de criteria worden in enkele gebieden aanvullende criteria gesteld voor boerderijen.

4.6 Welstandsvrije gebieden en objecten

De gemeente heeft ervoor gekozen een minimale differentiatie aan te brengen in welstandsniveau's. Voor de nieuw- en verbouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria uit dit hoofdstuk. Reclame-uitingen in het openbaar gebied, tijdelijke bouwwerken, kunstobjecten, civieltechnische kunstwerken, speelobjecten, herinneringsmonumenten en hekwerken om mestbassins zijn welstandsvrij. Ook enkele gebieden in de gemeente worden welstandsvrij verklaard. Het betreffen gebieden waarin de bebouwing intern georiënteerd is en deze landschappelijk en stedenbouwkundig gezien geen verband heeft met het aangrenzende gebied. Het betreffen recreatieparken, groen- en sportgebieden en begraafplaatsen.

4.7 Ontwikkelingsgebied

De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Borger-Odoorn zijn nieuwe (bekende) uitleggegebieden, maar ook gebieden en enkelvoudige locaties die binnen de bebouwde kom liggen en in aanmerking komen voor een andere invulling. Daarnaast vallen ook enkele gebieden die aangewezen zijn voor de ontwikkeling van landgoederen onder deze categorie. Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat de planvorming zal moeten worden voorzien van een beeldkwaliteitsplan of een welstandsparagraaf. Deze zullen in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria.

Tijdens de ontwikkelperiode van een gebied zal het beeldkwaliteitsplan (BKP) of de beeldkwaliteitsparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing worden gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie. Nadat de laatste bebouwing is gerealiseerd kan worden overgegaan op de beheersituatie en kan worden besloten het beeldkwaliteitsplan in te trekken en het plangebied onder te brengen bij één van de gebieden uit deze welstandsnota.

De gebieden waarop een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, zijn weergegeven op de welstandskaart

(onder gebied 'ontwikkelingsgebieden').

Het beleid op het gebied van welstand zal zijn gericht op een bepaalde kwaliteit die recht doet aan de plek waar de ontwikkeling plaatsvindt. De gemeente zal voor grotere ontwikkelingen altijd een beeldkwaliteitsplan eisen. In de volgende paragraaf is aangegeven hoe om te gaan met nieuw te (her)ontwikkelen gebieden, waarvoor nog geen beeldkwaliteitsplan voor is opgesteld.

Kader (her)ontwikkelingsgebieden

De welstandsnota bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. De welstandsnota is in hoofdzaak gericht op bouwplannen die passend zijn in de bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten kunnen namelijk moeilijk criteria worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zouden er wel vooraf gedetailleerde uitwerkingen worden gemaakt dan kan het welstandskader zo star zijn dat het een blokkade vormt voor het ontwikkelen van een goed stedenbouwkundig plan.

Maar er doet zich een juridisch en praktisch probleem voor indien er helemaal geen welstandskader is. Immers, het planproces kan dan hevig worden gefrustreerd, omdat er dan geen basis is om plannen te beoordelen. Het

risico ontstaat dat er daardoor onduidelijkheid en vertragingen ontstaan. Om hierop te kunnen inspelen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden naar burgers en bouwers, wordt de volgende inhoudelijke en procedurele benadering gehanteerd.

Inhoudelijke criteria:

- het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken, maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren;
- het ontwerp zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden en bebouwing. Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende situering, hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en materiaal- en kleurgebruik van gebouwen.

De uitwerking naar meer concrete kaders wordt, met inachtneming van vorenstaande twee punten, opgedragen aan burgemeester en wethouders die daarbij de volgende werkwijze hanteren:

1. de uitwerking levert stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen op die kunnen worden gebruikt bij het opstellen van de bouwplannen;
2. op basis van deze randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen kan de welstandscommissie een beoordeling van de bouwplannen geven;
3. zo nodig volgt verdere uitwerking van de randvoorwaarden of beeldkwaliteitseisen (bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan) en worden deze eventueel in samenhang met een nieuw planologisch kader voor besluitvorming voorgelegd;
4. in samenhang met punt 3 wordt beoordeeld in hoeverre het plangebied in de beheersfase kan worden ondergebracht bij een van de bestaande gebiedsgerichte welstandskaders. Dit leidt tot een uiteindelijk voorstel tot wijziging van de welstandskaart aan de gemeenteraad.

4.8 De criteria

In het navolgende wordt per gebied aangegeven wat het beleid is en welke welstandscriteria er gelden.

1 Esdorpenlandschap - (historische) kernen

Algemeen

De esdorpen en de escultuur hebben een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds zichtbaar. De structuur van de dorpen is verschillend; soms een boerderijenreeks langs een weg op de rand van de es, zoals Bronneger en Westdorp of een groepering van de boerderijen rond de samenkomst van een aantal wegen.

Kenmerkend zijn de brinken met hun zware beplantingen en de informeel gesitueerde boerderijen. De vorm van de brink wisselt. In de loop van de tijd zijn in de meeste dorpen grote delen van de brink bebouwd. In veel dorpen is door de verdichting en bebouwing langs de wegen aan de es de ruimtelijke relatie met de es gedeeltelijk verdwenen. Maar in bijvoorbeeld Valthe, waar de uitbreiding buiten de oude kern plaatsvond, is het oorspronkelijke beeld nog goed intact.



Het karakteristieke beeld van deze historische kernen wordt bepaald door de vrije setting van de deels monumentale boerderijen, de beplantingen, de open erven en de doorkijken naar groene, open velden. Eveneens kenmerkend is de menging van functies. Aanwezige centrumfuncties liggen verspreid en gemengd met woningen en agrarische bedrijven. De panden die op de monumentenlijst staan of als karakteristiek zijn aangeduid in het bestemmingsplan, zijn bepalend voor het dorpsbeeld.

De bebouwing is vrijstaand, informeel gesitueerd en individueel herkenbaar en heeft een gevarieerde nokrichting. Latere bebouwing bestaat vooral uit woonhuizen met een eenduidige rooilijn. De hoofdgebouwen hebben een rechthoekige bouwvolume, bestaande uit één bouwlaag met forse kap. De gevels in een roodbruine tot beige bruine steen zijn verticaal geleed en eenvoudig gedetailleerd. De dakbedekking bestaat vaak uit riet, soms in combinatie met pannen.



De bijgebouwen zijn op informele wijze op het achtererf gesitueerd en nemen ten opzichte van het hoofdgebouw een bescheiden positie in. De gevels zijn van baksteen, donker geverfd hout (zwart) of een combinatie hiervan. De daken zijn met riet of met pannen afgedekt.

Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek van de dorpen. Nieuwe ontwikkelingen zullen zich beperken tot vervanging en uitbreiding. De waardering voor deze kernen is hoog; vanwege de fraaie setting van brinken met zware bomen, de karakteristieke boerderijen met open erven en de doorkijken naar het omringende landschap.





Welstandscriteria

Ligging

- Huidige voorgevellijn bepalend
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- De kap van hoofdgebouw is beeld dominant
- Kapvorm: zadeldak, schilddak

Detailering en gevelindeling

- Sobere detailering
- Gesloten opbouw van gevels
- Grote vlakken opbouwen uit kleine elementen
- Gevels hebben een verticale geleiding.
Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van rode of bruine steen
- Geveldelen en/of houtgevels van bijgebouwen in bruinzwart tot zwarte kleur
- Grote vlakken op gebouwen in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal

- Dakbedekking van antracietkleurige pannen of riet, of combinaties hiervan

Aanvullende criteria voor boerderijen

- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm en dakhelling aan te sluiten bij de bestaande kapvorm en dakhelling op het erf
- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd

2 Esdorpenlandschap

Algemeen

Dit gebied omvat de uitbreidingen van de esdorpen langs de uitvalswegen en de verspreid voorkomende bebouwing in het buitengebied.

De eerste uitbreiding van de esdorpen vond plaats langs de uitvalswegen van de esdorpen, aansluitend op de ruimtelijke structuur van de dorpen. Door de ligging is deze bebouwing vaak beeldbepalend voor een dorp. Het zijn voornamelijk woonhuizen gebouwd in de jaren dertig en vijftig, maar ook kleine boerderijen van begin 1900. De historische kern van de esdorpen wordt als afzonderlijk gebied beschouwd.

De bebouwing is overwegend vrijstaand en individueel herkenbaar. Ze is in een vaste voorgevelrooilijn gebouwd. De gebouwen bestaan overwegend uit één laag met kap. De hoofdrichting is overwegend evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. De gevels zijn gemetseld met een rode of donkere steen. De dakbedekking bestaat voornamelijk uit donkere

pannen of riet. Toegevoegde elementen zoals erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Met deze toegevoegde elementen worden vaak de accenten in de gevelopbouw gemaakt. De detaillering is eenvoudig; een aantal woonhuizen kent een verfijndere vormgeving met veel aandacht voor detail. De bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Bijzondere bebouwing, zoals een school of een grote villa zijn soms royaal gesitueerd en terug geplaatst ten opzichte van de overige bebouwing. Ze onderscheiden zich tevens met een uitgesprokener, rijk gedetailleerde vormgeving.

De voormalige spoorlijn langs de oostrand van de Hondsrug is bepalend geweest voor de aanleg en de route van de weg tussen onder meer de plaatsen Buinen, Exloo en Valthe. De lintbebouwing langs de weg is na 1900 gebouwd. De weg is bijzonder fraai gesitueerd, langs de rand van de Hondsrug, de essen

en het Hunzedal. De weg biedt een wijds uitzicht over het beekdal en de veenkoloniën. De waarneming van de landschaps- en hoogteverschillen is door de ligging van de weg op de glooiing streekeigen. De bebouwing aan de westzijde van de weg ligt hoger.

De lintbebouwing in het esdorpenlandschap heeft een kleinschalig karakter; vrijstaande woningen in de buurt van de kernen en boerderijen buiten de kernen. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De gevels zijn van metselwerk in rode of bruine kleur. De daken zijn afgedekt met zwarte of rode pannen. De detaillering is eenvoudig en doelmatig.



Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek. Er is waardering voor het gevarieerde en karakter van de bebouwing.



Welstandscriteria

Bij nieuwbouw of verbouwingen dienen de kenmerken van het bouwplan afgestemd te worden op de karakteristiek van de aanwezige belendende gebouwen en/of het straatbeeld.

Ligging

- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren, in wisselende rooilijn
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- De kap van hoofdgebouw is beeld dominant
- Geen piramidekap

Detailering en gevelindeling

- Sobere detailering
- Gevels hebben een verticale geleding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van rode of bruine steen
- Grote vlakken op gebouwen in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek

aangeduide panden geen plaatmateriaal

- Dakbedekking van pannen in gedekte kleur of riet
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen

- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm en dakhelling aan te sluiten bij de bestaande kapvorm en dakhelling op het erf
- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gesloten gevelopbouw met verticale geleding

3 Randveenlandschap

Algemeen

Wegens gebrek aan bouwland begon men met veenontginningen aan de rand van het veengebied; de zogenaamde randveenontginningen. Het ging hierbij om individuele en in het algemeen weinig systematische verving.. Exloërveen, Boermastreek, Drouwenerveen en Buinerveen zijn ontstaan als gevolg van de randveenontginningen.

De boerderijen werden op natuurlijke hoogtes gevestigd. Hierdoor is in vergelijking met de latere grootschalige vervingen, een onregelmatig verkavelingspatroon ontstaan. Kenmerkend is het opstrekend karakter van de kavels in de richting van het open landschap.

Het lint heeft een uitgesproken landelijk karakter, de afstand van de gebouwen tot de weg kent variatie. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. In de bebouwde kommen, bij de aansluitingen op de diepen is sprake van stedenbouwkundige verdichting van het lint.



De bebouwing is vrijstaand. De bebouwing is op de weg georiënteerd en over het algemeen staat de nokrichting haaks op de weg. Bij nieuwere invullingen uit de jaren zestig is de kap soms parallel met de weg. De vorm van de boerderijen is nagenoeg identiek, ze zijn verwant met het zogenaamde Oldambster krimptype; een hoog voorhuis, met een voorgevel met drie grote ramen en daarboven drie kleine ramen, een simpele goot met daarboven een wolfseind, de voordeur is aan de zijkant en de schuurdeuren overwegend aan de achterzijde. De gebouwen hebben een overwegend een rechthoekige plattegrond. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit een laag met kap. De kap is beelddominant. De gevels zijn gemetseld met een rode of bruine steen, de kap is vaak afgedekt met een donkere pan. De bijgebouwen zijn overwegend vrijstaand en achter het hoofdgebouw geplaatst.

De bebouwing kent een ingetogen detaillering met een verticale geleiding in de voorgevel.



Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele structuur. Er is waardering voor het landelijke karakter van het lint en het herkenbare beeld door het terugkerende boerderijtype.

Welstandscriteria

Ligging

- Respecteren openheid dorpsbebouwing en lintbebouwing
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond
- De kap van hoofdgebouw is beelddominant
- Geen piramidekap of mansardekap

Detaillering en gevelindeling

- Sobere detaillering
- Gevels hebben een verticale geleding.
Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal

- Dakbedekking van antracietkleurige of rode pannen of riet, of combinaties hiervan
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen

- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gevelopbouw met verticale geleding

4 Veenkoloniaal landschap

Algemeen

De dorpen Valthermond, 2^e Exloërmond, 1^e Exloërmond, Nieuw-Buinen, Buinerveen en Drouwenermond zijn ontstaan langs de kanalen die zijn gegraven voor de grootschalige ontginning van het Drentse veengebied. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de dubbele diepen, waarlangs zich de dubbele lintbebouwing heeft ontwikkeld. In de ruimte tussen de twee diepen (de vooraffe van circa 220 m breed) ligt de dorpsbebouwing. Aan de overzijde van het diep, de landzijde, liggen op onderlinge regelmatige afstand de grote boerderijen met landarbeidershuizen. Ondanks de demping van veel van de diepen is de ruimtelijk opzet met dit asymmetrische profiel beeldbepalend. Bij de dubbellinten is er een hiërarchie ontstaan tussen de twee diepen. Een van de twee is vaak de hoofdverkeersweg geworden.

Verdichtingen in de lintbebouwing zijn te vinden bij de dwarsverbindingen tussen de lintdorpen. In de loop der tijd zijn de linten aan de dorpszijde verdicht en zijn

veel van de oude woningen vervangen. Des te ouder de woonbebouwing is, des te dichter staan de huizen op de weg. De recentere bebouwing is verder teruggeplaatst. De kenmerkende functiemenging is aan de dorpszijde nog steeds aanwezig. Door de grote diepte van de kavels zijn er verspreid in het lint bedrijven te vinden.

Aan de landzijde is weinig nieuwe bebouwing toegevoegd, hier en daar zijn schuren of een tweede bedrijfs woning bij de boerderijen geplaatst. Het zicht op het open land is nog aanwezig, maar vraagt om behoud.

Ook Odoornerveen, aan de westzijde van de Hondsrug valt onder dit gebied. Aan weerszijden van het kanaal zijn over een grote lengte afwisselend arbeiderswoningen en boerderijen gebouwd.

De lintbebouwing kent door de verschillen in functie, leeftijd en bouwstijl een gevarieerd beeld. De

voorgevelrooilijn van de bebouwing varieert. De bebouwing is vrijstaand, met een begane grond met forse kap. De gebouwen hebben een rechthoekige plattegrond met een eenduiding kapvorm.

De nokrichting van de kap is haaks op de weg.

De kapvorm is veelal een zadeldak met of zonder wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in een rode tot bruine baksteen, de daken zijn afgedekt met een grijze tot donkergrijze dakpan. De bijgebouwen zijn achter de achtergevelrooilijn geplaatst.

De boerderijen zijn door hun monumentale omvang en vaak fraaie vormgeving belangrijke beeld dragers.



Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de dorpen.

Langs de diepen is op een enkele plaats nog een nieuwbouwlocatie voorhanden. De heldere ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van de dubbellinten is bijzonder. Met name de schaalverschillen tussen de dorpsbebouwing en de boerderijen zijn opvallend.

Welstandscriteria

Ligging

- Huidige voorgevellijn bepalend
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond
- De kap van hoofdgebouw is beelddominant
- Geen piramidedak

Detaillering en gevelindeling

- Sobere detaillering
- Uitzondering van sobere detaillering: Aandacht voor rijke detaillering op de voorhuizen van boerderijen (die vaak in één bouwstijl zijn uitgevoerd)
- Gevels hebben een verticale geleding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)

- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen

- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gevelopbouw met verticale geleding

5 Planmatig ontworpen woongebieden

Algemeen

In tal van dorpen kon na de tweede wereldoorlog de vraag naar woningen niet meer worden gerealiseerd in de oude ruimtelijk (infra)structuur. Er werden nieuwe wijken en buurten ontworpen. Deze bebouwing onderscheidt zich van de voorgaande periodes, omdat het causale verband tussen de ruimtelijke structuur, de landbouwwijze en het landschap niet meer aanwezig is. De bebouwing kent geen streekeigen kenmerk meer. De woningtypen komen in heel Drenthe voor en zijn seriematig van opzet.

De eerste jaren vijftig en zestig uitbreidingswijken kenmerken zich door een eenvoudige en ruime opzet. Het betreft rijtjeswoningen of twee-onder-een-kapwoningen. De woningen hebben een openbare zijde aan de straat, met de voorgevel en voordeur en een private achtertuin. De huizen kennen een eenvoudig, sobere vormgeving. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de straat.



In de wooneerbuurten uit de jaren zeventig, begin jaren tachtig zijn de woningen rondom een hof of straatje gegroepeerd. In de meeste dorpen blijven de woningen met een voorzijde op de straat georiënteerd. De (in)formele kenmerken uit deze periode zijn overal goed herkenbaar door de korte rechtstanden van de wegen en een verspringende rooilijn. In de wijken uit deze periode is gevarieerder gebouwd; huur- en koopwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De meest recente woonwijken kennen een meer zakelijke en formelere opzet. In deze wijken zijn veel kavels voor de particuliere opdrachtgevers. Voor sommige van deze wijken zijn regieplannen gemaakt, waarin een aantal beeldaspecten is vastgelegd.

De straatprofielen in de wijken zijn over het algemeen ruim. In de jaren zestig en zeventig is er sprake van wandvormende bebouwing. In de jaren tachtig en negentig wordt door de bouw van veel



vrijstaande bebouwing het beeld afwisselender. In de wooneerwijken is er sprake van een besloten naar binnen gekeerde sfeer.

De bebouwing is in rooilijnen langs de straat of hof geplaatst. In de jaren tachtig komt er meer variatie in de rooilijn.

De bebouwing kent een eenheid per project. In de jaren zestig en zeventig is er veel in twee bouwlagen met kap gebouwd, in de jaren negentig is één bouwlaag met kap de meest voorkomende vorm. De vrijstaande woningen worden rond 2000 groter; aan de hoofdvorm ontstaan zijvleugels en er wordt meer in tweelaags gebouwd.

De woningen zijn gebouwd van steenachtige materialen. De kleurstelling verandert van rood, bruin en geel in de jaren voor 1990 tot een meer lichtere kleurstelling in de jaren negentig. Na 2000 is er weer



een trend naar donkere stenen en meer samenhang te zien.

Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande woonmilieu; door het respecteren van de ruime opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken per project. Het incidenteel wijzigen van woningen is over het algemeen geen probleem. In bepaalde gebieden zal het planmatig wijzigen van de woningen het beleid kunnen zijn.



Welstandscriteria

Ligging

- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren

Detailtering en gevelindeling

- Bestaande geleding respecteren

Kleur- en materiaalgebruik

- Dakbedekking van pannen in gedekte kleur of riet
- Bij vervanging of wijziging moet in stijl, materialisering, detailtering en kleurgebruik worden aangesloten bij de omliggende bebouwing

6 Bedrijventerreinen

Algemeen

De bedrijventerreinen de Noorderkijl (2^e Exloërmond) de Drentse poort, de Industrieweg (Nieuw-Buinen), Nuisveen (Borger), Strengenweg, zandwinlocatie Ellertshaar en Diermedisch centrum Klijndijk zijn planmatig aangelegd en kennen een ander karakter dan bedrijven die zijn gesitueerd aan reeds bestaande infrastructuur.

De bebouwing staat op ruime percelen op afstand van de weg. De bebouwing bestaat uit bedrijfshallen en bijbehorende kantoren. Op de Noorderkijl, Nuisveen, zandwinlocatie Ellertshaar en het Diermedisch centrum is op een deel van het terrein de combinatie van wonen en werken mogelijk.

De hoofdvorm is eenvoudig, de daken zijn plat of met een flauwe kap. Het volume van de bebouwing is relatief groot en heeft een functionalistische uitstraling. De hallen zijn vaak bekleed met plaatmateriaal, de detaillering is doelmatig.

Beleid, waardering en ontwikkeling

In termen van architectuur en stedenbouw zijn aan deze bedrijventerreinen geen karakteristieke waarden toe te kennen. Wijzigingen en aanpassingen conform de ruimte in het bestemmingsplan zijn geen enkel probleem. Wat betreft welstand is extra aandacht voor de randen van bedrijventerreinen (zichtbaarheid vanuit het landschap) van belang.

Welstandscriteria

Ligging

- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Representatief kantoorgedeelte naar de straat

Massa en vorm

- Hallen en loodsen hebben een eenvoudige hoofdvorm

Kleur- en materiaalgebruik

- Grote vlakken op gebouwen in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)



5.0 Criteria voor reclame

5.1 Algemeen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element.

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame uitingen ongewenst.

Ambitie voor welstand

Het plaatsen van een reclame uiting kan een ingrijpende veranderingen aan een bouwwerk zijn die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het beoordelen van vergunningaanvragen reclame uitingen, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebiedstypen.

Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, maar ook het buitengebied kan

aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In deze criteria is daarom onderscheid gemaakt in de volgende gebiedstypen:

- 1 woongebieden
- 2 winkelgebieden
- 3 bedrijventerreinen
- 4 buitengebied

Reclame-uitingen in het openbaar gebied zijn welstandsvrij.

5.2 De criteria

Voor alle gebieden geldt dat met het oog op hinder voor omwonenden of gebruikers van de omgeving burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de tijden van gebruik en omtrent de brandsterkte van verlichte of aangelichte reclame uitingen (met name tussen 22:00 uur en 8:00 uur).

1 Reclame in woongebieden

In de gebieden die hoofdzakelijk zijn ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur of in woongebieden gevestigde bedrijven. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

Aantal

- Per perceel mag niet meer dan 1 reclame uiting per straatgerichte gevel aanwezig zijn en dit alleen als er sprake is van een bedrijfsvestiging of praktijkruimte. Voor een hoeksituatie bestekent dat er meer dan 1 reclameuiting per perceel aanwezig kan zijn.

Maatvoering

- Maximale oppervlakte 0,50 m².
- De maximale hoogte bedraagt 1,5 meter tenzij bevestigd aan de gevel (dan is bevestiging alleen op de begane grond toegestaan)

Vormgeving

- Het toepassen van lichtbakken is niet toelaatbaar, beperkte aanlichting wel.

Overig

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

2 Reclame in winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkelkarakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

Aantal

- Maximaal twee reclame-uitingen per gevel, inclusief vlaggen/banieren.

Plaatsing

- Reclame niet hoger dan de onderzijde van de raamdorpels van de 1e verdieping.
- Bij reclames loodrecht op de gevel mag de reclame niet meer dan 1 meter buiten het gevelvlak steken mits hierdoor geen hinder voor verkeer wordt veroorzaakt. Deze reclame mag een maximaal oppervlak van 1 m² hebben.

Maatvoering reclames evenwijdig aan de gevel

- Niet breder dan 70% van de gevelbreedte
- Hoogte maximaal 0,75 meter.

Vormgeving

- Gevelreclames moeten door maatvoering, vorm en detaillering zijn afgestemd op de oorspronkelijke gevel en geen verstoring van de samenhang en ritmiek van de straatwand veroorzaken
- Lichtcouranten, knipperende of veranderende lichtreclame, reflecterende kleuren of hiermee vergelijkbare reclame-uitingen worden niet toegestaan.

Overige

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

3 Reclame op bedrijventerreinen

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een groter aantal reclame uitingen denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, bijvoorbeeld bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein of routeborden zijn denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten. Ten slotte zal met name aan de randen van bedrijventerreinen meer terughoudend met reclame omgegaan moeten worden.

Aantal

- Maximaal twee reclameuitingen per gevel op maximaal twee gevels.
- Maximaal één reclame-uiting per erf in de vorm van een zuil.

Plaatsing

- Geen reclame op het dak

Maatvoering

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel, niet breder dan 70% van de gevelbreedte, de hoogte in verhouding met de gevelhoogte maximaal 1m.
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1m hoog en tot 1 m uit de gevel.
- Reclamezuilen niet hoger dan 4m.

Vormgeving

- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht of daglichtreflecterende reclame aan de randen van het bedrijventerrein.

Overige

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

4 Reclame in het buitengebied

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk. Alleen reclame op bebouwde percelen behorende van een (agrarisch) bedrijf is mogelijk.

Op een bebouwd perceel:

Aantal

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf.
- Eén vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf.

Plaatsing

- De reclame-uiting dient niet geheel of gedeeltelijk boven de dakgoot uit te komen en mag niet op het dak worden geplaatst.

Maatvoering

- Aan het gebouw maximaal 2.5 m².
- Vrijstaand maximaal 0.50 m².

Vormgeving

- Geen lichtreclame of aanlichting.

Overig

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

6.0 Algemene criteria

6.1 Algemene kenmerken bouwplan

Door het formuleren van een checklist beschikken opdrachtgever, architect, gemeente, leden van de Welstandscommissie en alle andere geïnteresseerden over dezelfde informatie met betrekking tot de betekenis van redelijke eisen van welstand.

De volgende zes punten voor het ontwerpen van gebouwen vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica.
De verschijningsvorm is meer dan de rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Echter indien de verschijningsvorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de (stedelijke en landschappelijke) omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet alleen in het eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in

zijn omgeving. Van een goed ontworpen gebouw mag worden verwacht dat het zijn omgeving niet ontkent, maar dat het een positieve bijdrage levert aan de omgeving en de verwachte ontwikkeling daarvan.

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan.
Een bouwwerk wordt verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode. Dit 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.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid gaat verloren.
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.

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
De kracht van een compositie is groter naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur en kleur het karakter van het bouwwerk ondersteunen en ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling) duidelijk maken.
Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

6.2 Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling

Het stelsel van algemene welstandscriteria wordt afgeleid uit de voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan belangrijke aandachtspunten. Een bouwplan voldoet aan de algemene welstandscriteria als de antwoorden op de verschillende vragen overtuigend duidelijk maken dat er met de aandachtspunten rekening is gehouden.

De ligging van het bouwwerk

- Hoe worden de specifieke terreinomstandigheden benut?
- Hoe geeft het ontwerp een antwoord op de karakteristiek van de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling ervan (denk bijvoorbeeld aan straatwand, hoeksituaties, openbare ruimte, landschap)?

De massa van het bouwwerk

- Zijn hoofdvorm, materialisatie en geveluitwerkingen een passend antwoord op de bestaande omgeving of te verwachten ontwikkeling ervan?
- Wordt met deze invulling van de massa voldaan aan de planologische visie voor het gebied (ontwikkelingsvisies, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen)?

De detaillering van het bouwwerk

- Is er sprake van samenhang tussen hoofdvorm en interne structuur van het bouwplan?
- Hoe zijn de verschillende onderdelen van het plan op elkaar afgestemd?
- Is er een ontwerplogica te herkennen in de

relatie van de samenstellende delen (gevels, gevelopeningen, daken en alle hiermee samenhangende vormgevende details)?

Het toegepaste materiaal

- Is het materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het karakter van het ontwerp en het karakter van de omgeving?

7.0 Excessenregelung

7.1 Algemeen

Deze nota geeft regels voor het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente zal regels hanteren als leidraad bij de beoordeling van bouwplannen. In het gemeentelijk handhavingsbeleid ligt de prioriteit bij het opsporen van illegale bouwactiviteiten en het bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning (inclusief welstandstoets). Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Op grond van artikel 12a, lid 1 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' (na het inwinnen van advies bij de welstandsadviseur) aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken.

Deze excessenregeling voorziet dan achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen, zodat het exces kan worden opgeheven. Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling, kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk toch laten toetsen door welstand: de vrijwillige welstandstoets. De kosten daarvoor zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 De criteria

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op de volgende criteria:

- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria);
- verwaarlozing en verval.

Bijlagen

- Bijlage 1 Begrippenlijst
- Bijlage 2 Monumentenlijst
- Bijlage 3 Welstandskarten

Bijlage 1 Begrippenlijst

A

Aanbouwen

Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aangekapt

Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Achterkant

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

Afdak

Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen

In overeenstemming brengen met.

Asymmetrische kap

Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek

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

B

Band

Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsbebouwing

Gebouwen en hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Belendende

Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen

Een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan en vrijstaand van dat (hoofd)gebouw.

Blinde wand, muur of gevel

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord

Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal

uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij

Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie met inwendige woonfunctie.

Bouwblok

Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder.

Bouwperceel

Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk

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

Bovenbouw

Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow

Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport

Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Conformereren

Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context

Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

D

Dak

Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakhelling

Hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Dakkapel

Toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok

Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam

Raam in een dak.

Dakvlak

Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet

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

Damwandprofiel

Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail

Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering

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

Diversiteit

Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling

De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of een rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf

Gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Eerste verdieping

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker

Toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat

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

G

Galerij

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

Gebouw

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

Gepotdekseld

Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende betimmering (oorspronkelijk houten planken).

Gevel

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

Gevelmakelaar

Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot

Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte

Maat tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Gootklos

Zie klossen.

Gootlijn

Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw

Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw

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

I

Industriebebouwing

Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie

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

K

Kap

Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Keper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern

Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Kop

In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Landschappelijke waarde

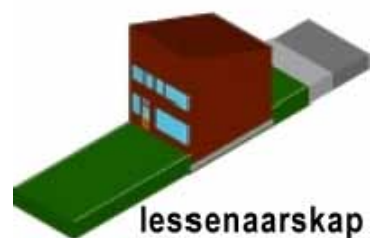
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei

Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak

Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.



Lichtkoepel

Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst

Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning

van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair

Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing)

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

Luifel

Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld

Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap

Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies

Opvouwbaar zonnescherm.

Massa

Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband

Het zichtbare patroon in het metselwerk.

Middenstijl

Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

N

Natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge

Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Ondergeschikt

Voert niet de boventoon.

Onderbouw

Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting

De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk

Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel

Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen

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

Orthogonaal

Rechthoekig.

Oriëntatie

De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant

Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Piramidekap

Een kapvorm waarbij dakvlakken vanaf de vier gevels van het pand samenkomen in een punt.

Plaatmateriaal

Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontaal vlak aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel

Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering

Aangebrachte vorm en maatvoering van een detail.

Portiek

Gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel

Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout

Hout waaruit ramen worden vervaardigd of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Rechthoekige plattegrond

De begane grond van het pand heeft in horizontaal opzicht een rechthoekige plattegrond. Dat wil zeggen dat de plattegrond bestaat uit vier zijden en rechte hoeken. Twee overliggende zijden zijn altijd even lang.

Referentiekader

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar kan worden verwezen.

Renovatie

Vernieuwing.

Respecteren

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen

Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek

Regelmatische herhaling, patroon.

Rollaag

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

Rooilijn

Lijn die in het bestemmingsplan of Bouwverordening aangeeft waarbinnen mag worden gebouwd.

S

Schilddak

Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle zijde en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Slagenlandschap

Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag

Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl

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

T

Tactiel

Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak

Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur

De waarneembare structuur van een materiaal (bij

metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Tympaan

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

U

Uitbouw

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

V

Verdieping

Bouwlaag.

Voorgevellijn

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

Voorkant

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

W

Weg

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

Woning

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

Wolfsdak/wolfseinden

Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfseind).



Z

Zadeldak

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



Bijlage 2 Monumentenlijst

In Nederland zijn er vier typen monumenten: rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten of dorpsgezichten. Op de navolgende lijst staan de rijks- en provinciale monumenten.

Rijksmonumenten:

Borger

Oude begraafplaats

Hunebedstraat 2	- Schaapskooi
Hoofdstraat 19	- Villa (kantoor)
Hoofdstraat 34	- Kerk
Hoofdstraat 34	- Kerktoren

Tweede Exloërmond

Zuiderdiep 190	- Boerderij en woonhuis
Zuiderdiep 192	- Woonhuis
Zuiderdiep 385	- Boerderij

Exloo

Schoolstraat 1	- Boerderij
Zuiderhoofdstraat 6	- Boerderij met schuur
Zuiderhoofdstraat 8	- Boerderij met schuur
Hoofdstraat 29-31	- Boerderij

Nieuw Buinen

Kerklaan 1	- Kerk
Zuiderdiep 140	- Herenhuis met schuur
Noorderdiep 115	- Boerderij

Odoorn

Eendenkuil 1-3	- Boerderij
Hoofdstraat 27	- Burgerwoning
Valtherweg 1	- Kerk
Valtherweg bij 1	- Trafohuisje
Borgerderweg 40	- Buitenhuis
Paasbergen 3	- Voormalig armenhuis

Valthe

Schoolstraat 20	- Boerderij
-----------------	-------------

Valthermond

Zuiderdiep 279	- Boerderij
Noorderdiep 57	- Boerderij
Kavelingen 33	- Boerderij
Zuiderdiep 22	- Vervenerswoning met aangebouwd achterhuis

Westdorp

Borgerderstraat 1	- Schaapskooi
-------------------	---------------

Zandberg

Kerklaan 23	- Kerk
-------------	--------

Provinciale monumenten

Borger

Eeserstraat 33	- Burgerwoning
----------------	----------------

Bronneger

Dorpsstraat 17	- Krimpenboerderij
----------------	--------------------

Bronnegerveen

Buinerstraat	- Ophaalbrug
--------------	--------------

Buinen

Hoofdstraat 86	- Krimpenboerderij
Hoofdstraat	- Transformatorhuis

Exloo

Hoofdstraat 4	- Wapen van Exloo
---------------	-------------------

Nieuw Buinen

Zuiderdiep 50	- Dwarshuisboerderij Nieuw Buinen
Noorderdiep 542	- Kliphuis Supermarkt

Tweede Exloërmond

Zuiderdiep 291	- Dwarsboerderij
Zuiderdiep 43	- Villaboerderij
Exloerkijl 69	- Villaboerderij
Zuiderdiep 123	- Gereformeerde kerk
Zuiderdiep 65 en 65a	- Ensemble Groene Kruisgebouw en brandweergarage

Valthe

Schaapskuilweg 2	- Hallenhuisboerderij
Stationsstraat 1	- Halteplaats

Valthermond

Zuiderdiep 309	- Krimpenboerderij
Zuiderdiep 492	- Burgerwoning
Zuiderdiep 493	- Burgerwoning
Zuiderdiep 505	- Kerk
Zuiderdiep 527	- Boerderij

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Borger-Odoorn,
contactpersoon J. Hermes

Rapport

BügelHajema Adviseurs
C. Folkerts
M. Reessink

Projectnummer

030.00.01.13.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordening 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

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen

Leeuwarden en Amersfoort