

Welstandsnota

Midden-Groningen 2020



gemeente
Midden-Groningen

20200318



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Inleiding.....	1
1.1 Waaron een nieuw welstandsbeleid	1
1.2 Het nieuwe welstandsbeleid	1
1.3 Totstandkoming en vaststelling	2
2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?	3
3 Juridische kaders welstandstoezicht en welstandstoetsing	6
3.1 Het bestaande juridische kader	6
3.1.1 De woningwet, de Wabo en Bor	6
3.1.2 Bestemmingsplan	7
3.1.3 Bouwverordening	7
3.2 Het toekomstige juridische kader: de Omgevingswet	7
3.3 Wet kwaliteitsborging	10
4 Het welstandsbeleid.....	11
4.1 Algemeen	11
4.2 De welstandsgebieden	14
4.2.1 Het buitengebied welstandsluw	14
4.2.2 De linten	17
4.2.3 Beschermd dorpsgezichten.....	22
4.2.4 De parkbuurten	24
4.2.5 De zichtlocaties.....	26
4.2.6 Dorps- en woongebieden welstandsluw	28
4.2.7 Bedrijventerreinen welstandsluw.....	29
4.3 Welstandsvrije gebieden en objecten.....	30
4.4 Ontwikkel- en herstructureringslocaties en beeldkwaliteitsplannen.....	31
4.4.1 Het beeldkwaliteitsplan	31
4.4.2 De maatwerkmethode.....	31
4.4.3 De pilot Overschild	32
4.4.4 Overzicht van de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen en (her)ontwikkellocaties:	32

4.5	Woonschepen.....	33
4.5.1	welstandscriteria	33
4.6	Reclame.....	34
4.6.1	Algemeen	34
4.6.2	De regels.....	34
4.7	Algemene welstandscriteria.....	37
4.7.1	Algemeen	37
4.7.2	De criteria.....	37
4.8	Excessenregeling.....	40
5	Bijlagen	43
5.1	De welstandskaat	43

1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuw welstandsbeleid

De gemeente Midden-Groningen vernieuwt de welstandsnota.

Midden-Groningen had nog geen eenduidig welstandsbeleid voor de gehele gemeente maar hanteerde verschillend beleid vanuit de voormalige gemeenten. Vanwege de gedateerdheid van dit beleid betekende dit ook een actualisatie. De harmonisatie en actualisatie zijn in een breder kader geplaatst voor een heroriëntatie op het welstandsbeleid.

Een plek waar iedereen met genoeg woont en leeft, een plek met een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit waar je met plezier vertoeft. De zorg voor en het bevorderen van de omgevingskwaliteit is één van de taken van de overheid. Het uiterlijk van de individuele gebouwen, de ruimtelijke kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en de erfinrichting zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Welstand is één van de gemeentelijke instrumenten waarmee gestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit. De gemeente kan ermee bepalen, waar wel en waar we niet en in welke mate vooraf een bouwplan- bij de aanvraag omgevingsvergunning- op redelijke eisen van welstand wordt getoetst. En dat achteraf handhavend wordt opgetreden als een gebouw in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand bijvoorbeeld door zorgelijk onderhoud en dat er plekken zijn waar maatwerk wordt geleverd. In de welstandsnota staan de criteria voor het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerken. Een bouwplan voldoet aan “redelijke eisen van welstand” als het past binnen deze criteria. Een bestaand bouwwerk is in “ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand” als het voldoet aan één of meerdere criteria uit de excessenregeling. Welstandsvrije objecten en gebieden worden eveneens in de welstandsnota aangewezen. Voor alle partijen is op deze manier duidelijk aan welke criteria het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. De welstandseisen mogen slechts worden gesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota of een aanvullend beeldkwaliteitsplan. De toetsing vindt plaats bij de indiening voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In hoofdstuk 3.3 “Het toekomstige juridische kader” wordt ingegaan op de gevolgen voor welstandstoetsing die de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2021 zal hebben.

1.2 Het nieuwe welstandsbeleid

De gemeenteraad heeft in oktober 2019 de uitgangspunten voor een nieuw welstandsbeleid vastgesteld. Belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe beleid zijn;

1. Welstand moet zoveel mogelijk geïntegreerd worden in het planproces en aan de voorkant van de planvoorbereiding moet er meer met betrokkenen overlegd worden over de omgevingskwaliteit. De welstandstoetsing achteraf aan het einde van de planvorming, voorafgaand aan de vergunningverlening moet afgebouwd worden. De mogelijkheden hiervoor binnen de bestaande en de toekomstige wetgeving komen aan de orde in hoofdstuk 3.
2. Er komen minder welstandsregels. In gebieden of bij objecten waar waarde wordt gehecht aan het behoud van de bestaande ruimtelijke kenmerken of waar de ruimtelijke kwaliteit een breder algemeen belang dient blijft de volledige welstandstoets. Alle andere gebieden worden welstandsluw en kennen een beperkte welstandstoets. Deze regels zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. welstandsbeleid

3. De criteria voor de welstand toetsing achteraf voor een bestaand bouwwerk worden uitgebreider. Dit is om in handavingsprocedures bij verpaupering over een goed juridische onderbouwing te kunnen beschikken. De zogenaamde excessenregeling. De excessenregeling is uitgewerkt in hoofdstuk 4.8.

Andere belangrijke punten uit de uitgangspuntennotitie en in de raadsbehandeling zijn

- Het afwijken van een welstandsadvies. We willen dat het college van B&W een gemotiveerde, evenwichtige afweging kan maken met alle motieven die bij een project aan de orde zijn. Onder 3.1.1. 'negatief welstandsadvies' wordt de mogelijkheid hiervan aangegeven.
- De evaluatie van het nieuwe welstandsbeleid. Een jaar na inwerkingtreding van het nieuwe beleid wordt er een evaluatie gehouden. De gefaseerde invoering van het Omgevingsplan is een goed moment om telkens per gebied op basis van de evaluatie en de participatie het welstandsdeel aan te passen en op te nemen in het omgevingsplan. In hoofdstuk 3.2 wordt dit verder toegelicht.

1.3 Totstandkoming en vaststelling

De uitgangspuntennotitie waarop deze welstandsnota zich baseert is op 17 oktober 2019 vastgesteld door de raad. In dezelfde raadsvergadering zijn de vigerende beeldkwaliteitsplannen van de voormalige fusie gemeentes opnieuw vastgesteld. Deze blijven hiermee na 1 januari 2020 en na vaststelling van een nieuwe welstandsnota een onderdeel van de welstandsnota. In december 2019 is aan inwoners en betrokkenen na verzoek van raad voor meer burgerparticipatie de mogelijkheid geboden mee te denken met het nieuwe welstandsbeleid zoals vastgesteld door de raad. Vier inwoners hebben een reactie op de uitgangspuntennotitie gemaild. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de vastgestelde uitgangspunten.

Het College van B&W de concept-welstandsnota zes weken ter inzage gelegd voor inspraak. Op de conceptnota zijn geen inspraakreacties ingekomen. De welstandsnota Midden-Groningen wordt ongewijzigd aangeboden voor vaststelling door de gemeenteraad. Na vaststelling en publicatie is de welstandsnota rechtsgeldig en het toetsingskader voor de beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

Welstandsbeleid is binnen de bestaande wetgeving de 'finishing touch' van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, het ligt in het verlengde van andere ruimtelijke beleidsstukken.

Het Kompas

Het Kompas schetst de richting voor de toekomst van Midden-Groningen. Het geschetste toekomstbeeld is dat van 'een gemeente met een vitale gemeenschap van 25 zelfredzame, actieve dorpen en wijken, waar mensen met plezier wonen, elkaar kennen en samen werken. De gemeente is eerst en vooral bondgenoot van inwoners, bedrijven en organisaties. Het motto is: minder voorschrijven, meer samenwerken. Van buiten naar binnen werken door initiatieven van burgers te ondersteunen en maatwerk te leveren binnen een overkoepelende visie. En het behoud van de eigenheid en vitaliteit van dorpen en wijken'.

De relatie met het ruimtelijke welstandsbeleid ligt in de waardering voor bestaande (ruimtelijke) identiteiten van dorpen en plekken. En de overtuiging dat door samenwerking met inwoners, bedrijven en organisatie in projecten de omgevingskwaliteit optimaal wordt. Gebiedsgerichte welstandscriteria in de welstandsnota daarentegen kunnen getypeerd worden als 'voorgeschreven maatwerk'.

De Woonvisie

Met de woonvisie leggen we onze koers voor het wonen en de woonomgeving vast. De woonvisie heeft veel raakvlakken met en biedt veel aanknopingspunten voor het welstandsbeleid. Het lijkt vanzelfsprekend dat voor projecten zoals nieuwe en verrassende woonmilieus, een samenhangend plan voor belangrijke entrees, integrale dorpsplannen etc. de ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel gaat uitmaken van het planproces. Per project of thema kan in samenspraak gekeken worden hoe de borging van de ruimtelijke kwaliteit ingevuld wordt.

De Omgevingswet, het bestemmingsplan en de Bouwverordening

In hoofdstuk 3 Juridische kaders welstandstoezicht en welstandstoetsing wordt het bestaande en toekomstige juridische kader uiteengezet.

Gebouwd Erfgoed

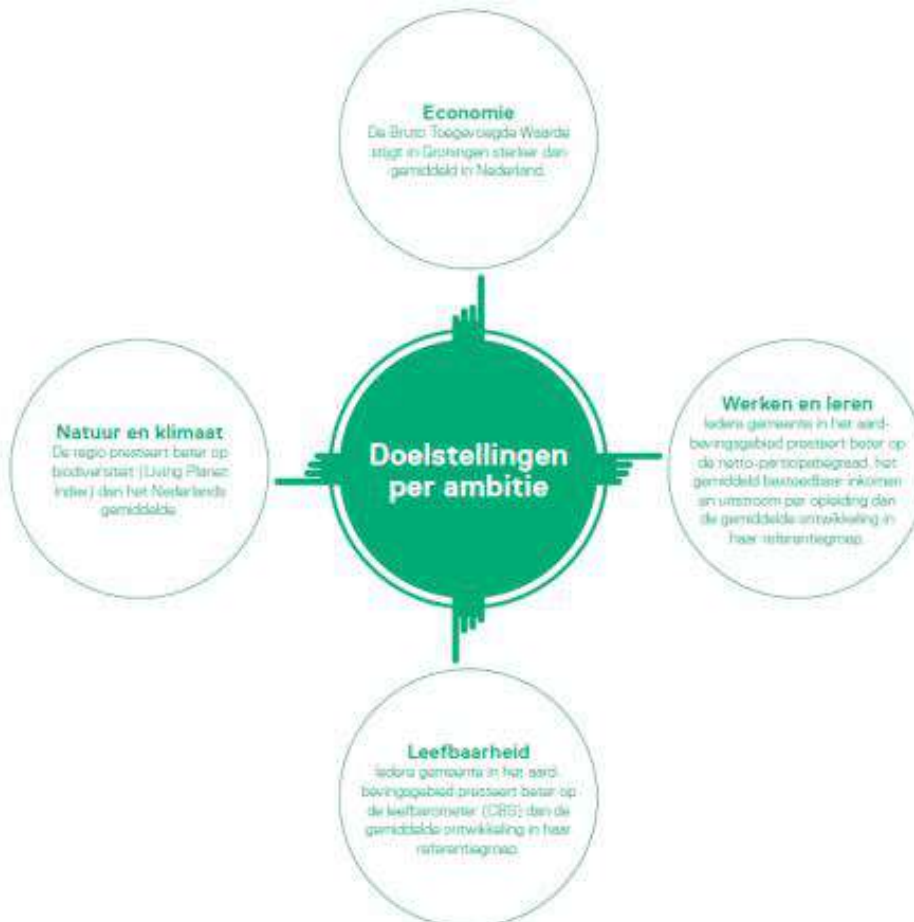
In de gemeente Midden-Groningen zijn 156 rijksmonumenten en 2 rijks beschermde dorpsgezichten. Daarnaast kent de gemeente op 1 januari 2020 135 gemeentelijke monumenten en circa 1200 karakteristieke panden.

Het voornemen is om ongeveer 200 gemeentelijke monumenten te hebben in de gemeente op 1 januari 2023. Op dit moment lopen de aanwysprocedures. Er bestaat een grote zorg voor het gebouwd erfgoed. Door de gevolgen van de gaswinning zijn veel panden beschadigd geraakt. Waardevolle panden, die niet onder de bescherming van de Erfgoedwet vallen dreigen verloren te gaan in de versterkings- en herstelopgave in het kader van de gaswinning. Erfgoed geeft de verschillende dorpen een unieke identiteit en vormt grotendeels het karakter van de gemeente. Erfgoed maakt de gemeente aantrekkelijk en inwoners voelen zich ermee verbonden. In de voormalige fusiegemeenten was een start gemaakt met de inventarisatie van het waardevolle gebouwde erfgoed. Het resultaat is een lijst voor Midden-Groningen met ongeveer 1200 karakteristieke panden en objecten, welke juridisch geborgd zijn in het facetbestemmingsplan karakteristieke objecten. Behoud, het voorkomen van ongewenste sloop en het stimuleren van (her)gebruik van deze karakteristieke objecten is het doel van het vastgestelde facetbestemmingsplan karakteristieke objecten. In dit bestemmingsplan zijn de karakteristieke objecten voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie-

Karakteristiek'. Sloop van deze objecten is alleen onder voorwaarden mogelijk met een omgevingsvergunning. Sloopaanvragen van karakteristieke panden worden getoetst aan het 'Afwegingskader bescherming karakteristieke objecten Midden-Groningen 2020'. Dit kader is vastgesteld in december 2019 en beoogt een zorgvuldige afweging te kunnen maken waarbij de erfgoedwaarde van het pand, de (financiële) gebruikswaarde en de bouwtechnische staat worden afgewogen.

Nationaal Programma Groningen

Het Nationaal Programma Groningen (NPG) heeft tot doel nieuw perspectief te bieden in het gebied dat is getroffen door de gevolgen van de gaswinning. Het Nationaal Programma Groningen streeft naar het verbeteren van de 'brede welvaart' en het 'imago' van onze regio. Brede Welvaart gaat niet alleen over geld maar ook over zaken als gezondheid, welbevinden, veiligheid en vertrouwen in politiek en bestuur. De komende jaren wordt gemeten of inwoners zelf vinden dat het op deze onderdelen beter wordt. Imago gaat over hoe mensen buiten Groningen naar onze provincie kijken. Worden we aantrekkelijker om te bezoeken, om hier te gaan wonen of voor bedrijven om zich hier te vestigen? Vanuit deze doelen zijn 4 ambities geformuleerd.



Bron; programmakader NPG

Gemeenten zijn samen met inwoners en andere betrokkenen aan zet om goede lokale plannen te maken. Deze lokale programma's zullen zich met name richten op leefbaarheid en investeringen in en plannen

voor de directe woon- en leefomgeving van de inwoners. Dit alles in aanvulling op schadeherstel en versterking.

Dit geeft de gemeente Midden-Groningen kansen om samen met inwoners middelen in te zetten voor het uitvoeren van dorpsvisies en dorpsuitvoeringsplannen gericht op het verbeteren van de kwaliteit en staat van onderhoud van de woningvoorraad. In samenhang met energietransitie en het opvangen van de gevolgen van de krimp kan dit bijdragen aan een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad en het verbeteren van de woonomgeving.

Het NPG besteedt ook aandacht aan erfgoed. In "Erfgoedprogramma en NPG" dat binnenkort ter vaststelling wordt aangeboden staan de provinciale ambities voor het erfgoed. De hoofddoelen zijn behoud en doorontwikkeling van erfgoed en behoud van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

Aardbevingen

Onze ruimtelijke omgeving verandert door de aardbevingen; door de schade, de versterking en de sloop van panden. Voor het erfgoed en voor gebieden met een grote versterkingsopgave is al veel in kaart gebracht en wordt nieuw beleid opgesteld. Voor de overige situaties zullen de welstandscriteria en de voorwaarden die een versterking en aardbevingsbestendig bouwen stelt op elkaar af gestemd worden.

Tijdelijke wet Groningen

In juni 2019 is de Tijdelijke Wet Groningen aan de Tweede Kamer ter behandeling toegezonden. De bedoeling is om schadeafhandeling en versterken uiteindelijk in één wet, de Tijdelijke Wet Groningen, te regelen. Het wetsvoorstel dat in juni 2019 is ingediend geeft invulling aan het eerste deel van de wettelijke regeling: de afhandeling van schade.

Het wetsvoorstel regelt de afhandeling van alle vormen van schade als gevolg van bodembeweging als gevolg van de gaswinning uit het Groningenveld of de gasopslag bij Norg. Het wetsvoorstel richt daarnaast een onafhankelijk zelfstandig bestuursorgaan op, het Instituut Mijnbouwschade Groningen. De wettelijke regeling die nodig is voor de invulling van de versterkingsoperatie zal worden toegevoegd aan de Tijdelijke Wet Groningen en zo spoedig mogelijk in procedure worden gebracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor Midden-Groningen en de urgentie wordt steeds indringender gevoeld. De duurzaamheidsvisie Midden-Groningen is op 19 september 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Duurzaamheidsmaatregelen kunnen een ruimtelijke impact hebben.

De plaatsing van zonnepanelen op daken en op achtererven is meestal vergunningsvrij.

Voor duurzaamheidsmaatregelen waar wel een vergunning met een welstandsadvies nodig is, zoals in beschermde dorpsgebieden, zijn duidelijke regels in de welstandsnota opgenomen.

In de planologische procedures die nodig zijn voor de bouw van grootschalige zonneparken en windturbineparken is de inpassing in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit via de zogenaamde maatwerkmethode van de provincie een vast onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

3 Juridische kaders welstandstoezicht en welstandstoetsing

3.1 Het bestaande juridische kader

Het welstandstoezicht en de welstandstoetsing zijn bij wet geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (Mor) en de bouwverordening, dit alles tot 2021 want dan treedt de Omgevingswet inwerking.

3.1.1.1 De woningwet, de Wabo en Bor

De Woningwet schrijft voor dat wanneer gemeenten welstandstoezicht willen uitoefenen, de gemeenteraad een welstandsnota moet vaststellen met beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die worden toegepast bij de beoordeling:

- Of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Bouwwerken met een tijdelijke omgevingsvergunning zijn hiervan uitgezonderd.
- of het uiterlijk van een bestaandbouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Redelijke eisen van welstand

Bij het toepassen van de criteria in deze welstandsnota geldt dat een bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand is een zelfstandige weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij het bevoegd gezag.

De welstandcommissie of stadsbouwmeester

De welstandscommissie beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de criteria en daarmee aan redelijke eisen van welstand. (zie ook Artikel 12 b Woningwet)

Dit betekent in de praktijk dat een welstandsadvies of beoordeling aangevraagd wordt aan het einde van de planvorming bij de aanvraag omgevingsvergunning. Incidenteel is er, op verzoek van de initiatiefnemer een vooroverleg met de welstandscommissie of de rayonarchitect geweest.

Planaanpassingen aan het einde van de planvorming om te kunnen voldoen aan een welstandsadvies leiden in sommige gevallen tot problemen. Er is op dat moment vaak een tijdrovende consensus bereikt tussen de betrokken partijen of de financiële ruimte is er niet meer. Om dit te ondervangen wordt de borging van de ruimtelijke kwaliteit het liefst naar voren gehaald; bij de start van een initiatief of men integreert de ruimtelijke kwaliteit in het planproces met de inschakeling van een supervisor, een kwaliteitsteam of dorpsbouwmeester. Maar het is nu nog een wettelijke verplichting een welstandsadvies in te winnen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Tenzij natuurlijk het betreffende gebied of object door de raad als welstandsvrij is aangewezen.

Kan bepaling

Sinds 1 maart 2013 bestaat de mogelijkheid om bouwplannen ambtshalve te laten toetsen. (Artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht). In de gemeente Midden-Groningen is tot nu toe geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Negatief welstandsadvies

Het bevoegd gezag is niet verplicht een omgevingsvergunning te weigeren bij een negatief welstandsadvies. Volgens de Wabo bestaat de mogelijkheid om toch tot vergunningverlening over te gaan als het bevoegd gezag van oordeel is dat er daartoe andere redenen zijn, zie artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo. Deze afwijking moet in de beslissing op de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het bouwen worden gemotiveerd. Er worden in de Wabo geen afwijkingsgronden genoemd. Het college wil in haar beslissing voor vergunningverlening uiteenlopende gronden van bijvoorbeeld economische, private, duurzaamheids, esthetische of maatschappelijke aard tegen elkaar kunnen afwegen. Dit is een verschil ten opzichte van het welstandsbeleid van de voormalige gemeentes waar zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard als afwijkingsgrond genoemd worden.

Vergunningsvrij bouwen

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) per 1 oktober 2010 en de aanpassing in 2013 zijn de mogelijkheden om zonder vergunning te bouwen verder uitgebreid. Met name voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw in het achtererfgebied. Mits dit bijbehorende bouwwerk op de grond staat en niet hoger is dan 5 meter, is meestal – binnen een oppervlakte limiet van kavel en bijgebouw – voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig en dus ook geen welstandsadvies.

3.1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindende juridische regeling tussen de gemeente en de burger / gebruiker voor wat betreft grondgebruik, bouwen en ruimtegebruik. Het is mogelijk in een bestemmingsplan regels of richtlijnen voor een bepaalde stedenbouwkundige opzet op te nemen. Bestemmingsplannen regelen onder meer de functie en het ruimtebeslag (bouwhoogtes, volumes, bouwvlakken) van bouwwerken. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Als de toepassing van welstandscriteria leidt tot strijd met het bestemmingsplan dan blijven die welstandscriteria buiten beschouwing. Andersom kan een positieve welstandsbeoordeling geen strijdigheid met bestemmingsplan opheffen.

3.1.3 Bouwverordening

In artikel 12b van de Woningwet zijn de kaders voor de welstandscommissie, dan wel de stadsbouwmeester aangegeven. Artikel 8 van de Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad een bouwverordening vaststelt met voorschriften betreffende de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. Als de gemeente bouwplannen ambtshalve wil laten toetsen (artikel 6.2 Besluit omgevingsrecht) zal dit in de bouwverordening opgenomen moeten worden.

In de Bouwverordening Midden-Groningen 2018 staat dat de advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan Libau, de organisatie voor welstands- en monumentenzorg in de provincie Groningen. (artikel 9 Bouwverordening). Daarin zijn ook regels voor de samenstelling en het functioneren van de welstandscommissie opgenomen.

3.2 Het toekomstige juridische kader: de Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt de regels voor ruimtelijke projecten en dus ook het hierboven beschreven bestaande juridische kader voor het welstandstoezicht en de welstandstoetsing. De verwachting is dat de wet per 1 januari 2021 in werking treedt. Het belangrijkste instrument van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie die elke overheid moet opstellen. In die omgevingsvisie bepaalt de overheid samen met onder andere inwoners en ondernemers de waardering voor de bestaande leefomgeving - waar is het al

goed, en waar is een verbetering dringend gewenst? Zo'n omgevingsvisie moet in de waardering alle aspecten betrekken: van de milieu- en waterkwaliteit, tot en met de leefbaarheid en 'schoonheid' van de gebouwde omgeving. Ook stellen overheid en inwoners een wenslijst op, of een agenda voor de toekomst.

Omgevingsvisie Midden-Groningen

De omgevingsvisie voor Midden-Groningen wordt in 2020 opgesteld. Wettelijk is het pas verplicht om een omgevingsvisie te hebben vanaf 1 januari 2024, maar Midden-Groningen heeft behoefte aan een gebiedsbrede integrale visie op de sociale en de fysieke leefomgeving, waarmee keuzes gemaakt en uitgelegd kunnen worden. De visie komt tot stand door gesprekken met de inwoners en ondernemers, zodat de keuzes die gemaakt worden ook gedragen zijn.

De borging van de ruimtelijke kwaliteit is een pijler onder de omgevingsvisie en komt, zoals dat past binnen de Omgevingswet, tot stand middels integrale afwegingen over het gebied. In de omgevingsvisie wordt een proceswijzer opgenomen; hoe werken gemeente en samenleving optimaal samen om bij initiatieven tot een afweging te komen. In de omgevingsvisie wordt met een beleidsregel verwezen naar de welstandsnota. De welstandsnota blijft onder de Omgevingswet van kracht.

Invoering omgevingsplan Midden-Groningen

Het voornemen is het omgevingsplan in onderdelen verspreid in de tijd in te voeren. Vergelijkbaar met een grote legpuzzel waar iedere keer een stukje bijgelegd wordt. Het welstandsaspect, of anders gezegd de omgevingskwaliteit en het uiterlijk van bouwwerken kan hierin telkens integraal per gebied meegenomen worden.

Advisering over de omgevingskwaliteit en welstandstoetsing onder de Omgevingswet

De Omgevingswet onderscheidt verschillende aspecten van de omgevingskwaliteit, zoals (Ow artikel 1.3 en 2.1):

- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- het behoud van cultureel erfgoed;
- de kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de Omgevingswet staat het volgende voor regels over het uiterlijk van bouwwerken(art 4.19):

- Als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de gemeenteraad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

Het huidige welstandsbegrip uit de Woningwet keert niet terug in de Omgevingswet. Gemeenten zijn bij het maken van het omgevingsplan niet meer aan het begrip gebonden. Wel zijn 'redelijke eisen van welstand' als overgangsrecht (Artikel 2.2.7.2.4 van de Invoeringswet) in de zogenaamde bruidsschat opgenomen als criterium waaraan bouwwerken in de overgangperiode moeten voldoen. Conform de oude regeling zoals genoemd onder 3.1 is opgenomen, dat een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit alleen verleend wordt als:

- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Op tijdelijke en welstandsvrije bouwwerken is dit artikel niet van toepassing.

De gemeente kan tot 2029 beslissen of en hoe ze bovenstaande regeling wil opnemen in haar beleid.

Over de advisering over het uiterlijk van een bouwwerk door een welstandscommissie of stadbouwmeester is niets in de Omgevingswet of in het overgangsrecht opgenomen.

(De bouwverordening blijft niet van kracht; het hoofdstuk in de bouwverordening over de bepalingen van een welstandscommissies baseren zich op de Woningwet (artikel 8) en o.a. dit artikel vervalt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.)

De bestaande bepalingen over adviescommissies in de erfgoedwet komen ook te vervallen. Onder de Omgevingswet is een onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie (artikel 16.15a en artikel 17.9 uit de Omgevingswet), die advies geeft over vergunningsaanvragen voor rijksmonumenten wel verplicht. Daarom moet deze commissie op grond van de Omgevingswet vóór 1 januari 2021 opnieuw benoemd en ingesteld worden.

Het staat de gemeente vrij om naast de verplichte gemeentelijke commissie voor rijksmonumenten eventueel andere adviseurs in te schakelen. Advies over het uiterlijk van bouwwerken, over lokaal cultureel erfgoed, de landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteit kan gevraagd worden aan een ambtelijke deskundige, aan een dorpsbouwmeester, een kwaliteitsteam, een gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit, een extern deskundige etc.

En de gemeente kan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet bepalen hoe en wanneer in een planproces en vergunningstraject de omgevingskwaliteit aan de orde komt, hoe het geïntegreerd en geborgd wordt. Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand hoeft na de overgangperiode geen weigeringsgrond meer te zijn voor een omgevingsvergunning. Dit alles sluit goed aan bij de uitgangspunten voor een nieuw welstandsbeleid zoals geformuleerd in de vastgestelde Uitgangspuntennotitie.

De conclusie is dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021 het bestaande erfgoed en welstand adviesstelsel vervalt en de gemeente hierover een besluit moet nemen. De gemeente kan een nieuw adviesstelsel omgevingskwaliteit inrichten, maar ze kan er ook voor kiezen de bestaande adviescommissies conform de Omgevingswet opnieuw te laten vaststellen. In de handreiking Adviesstelsel van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, de koepelorganisatie van welstands- en monumentencommissies, en de VNG wordt hiertoe een tweetraps raket uitgewerkt. De eerste trap is het continueren van het huidige adviesstelsel met de welstandscommissie onder Omgevingswet en de tweede is het doorontwikkelen van dit adviesstelsel in samenhang met de omgevingsvisie en het nieuwe omgevingsplan.

Het inrichten van een nieuw of ander adviesstelsel voor de Omgevingskwaliteit valt buiten de reikwijdte van deze welstandsnota. Er is natuurlijk wel een relatie tussen de criteria in de welstandsnota en het type advisering. In hoofdstuk 4.1 wordt aan de hand van de welstandsgebieden en de plantypes een voorzet gegeven voor het type advisering wat er goed bij past.

Een ander gevolg van de Omgevingswet is dat het vergunning traject voor een aanvraag omgevingsvergunning voor 1 januari 2021 opnieuw ontworpen en ingeregeld moet worden. Dit is een goed moment om een gewenste advisering over de omgevingskwaliteit te integreren en af te stemmen met het vergunningstraject.

De excessenregeling;

Het wetsartikel over de excessenregeling (ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand) komt als bruidsschat /overgangsrecht mee. (bruidsschat-overgangsrecht Artikel 2.2.3.1 Repressief welstand) De gemeente heeft vervolgens 10 jaar de tijd te beslissen of en hoe ze deze regeling in haar eigen beleid op wil nemen. Voor aangewezen gebieden of objecten waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden is dit wetsartikel niet van toepassing. Dit zou betekenen dat tijdens de overgangperiode in welstandsvrije gebieden de excessenregeling niet toegepast kan worden.

Vergunningsvrij bouwen

Het vergunningsvrij bouwen wordt gecontinueerd en blijft hetzelfde. Wel is het gesplitst over twee verschillende regelingen. De vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken komen mee als 'bruidsschat' van het rijk voor de overgangsperiode. De gemeente heeft vervolgens 10 jaar de tijd te beslissen of en hoe ze deze regeling in haar eigen beleid wil op nemen.

3.3 Wet kwaliteitsborging

Behalve de Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. De Wet kwaliteitsborging heeft als doel de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren door inschakeling van private kwaliteitsborgers. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid.

Om de doelen van de Wet kwaliteitsborging te bewerkstelligen wordt het proces voor vergunningverlening in tweeën opgeknipt:

1. De ruimtelijke component (toets aan omgevingsplan en -veiligheid): deze loopt via de gemeente.
2. De bouwtechnische component: hiervoor wordt de papieren toets op het bouwplan vooraf vervangen door toetsing in de praktijk op het bouwwerk zoals gebouwd. De vergunninghouder wordt verplicht een onafhankelijke kwaliteitsborger in te schakelen die tijdens de bouw toetst op conformiteit met de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit en verklaart of de getoetste onderdelen aan de voorschriften voldoen. Dit wordt bij private partijen belegd. Het bouw- en woningtoezicht, zoals gemeenten dat nu uitvoeren, wordt een taak van marktpartijen. Een verklaring van de kwaliteitsborger zal bij oplevering voorwaarde zijn voor ingebruikname.

De welstandstoetsing valt onder de 'ruimtelijke component'.

4 Het welstandsbeleid

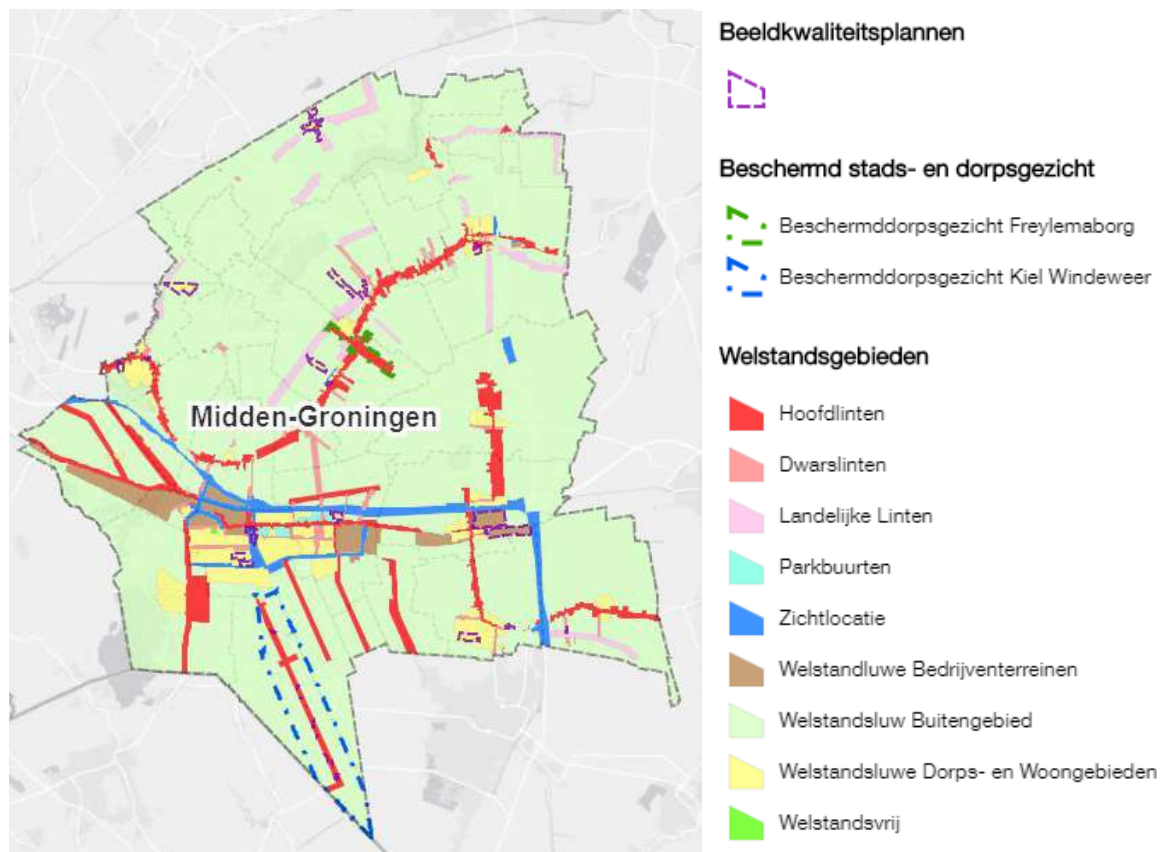
4.1 Algemeen

Een belangrijk uitgangspunt voor het welstandsbeleid is de keuze voor een gerichtere sturing op een goede omgevingskwaliteit; minder welstand waar mogelijk, de reguliere welstandstoets waar nodig. In gebieden en voor objecten waar waarde wordt gehecht aan het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken én in gebieden of voor objecten waar een sterk algemeen belang speelt blijft het welstandsbeleid in grote lijnen zoals het was. Zie ook hoofdstuk 1.2 Het nieuwe welstandsbeleid.

De uitgangspunten zijn als volgt vertaald naar de welstandsgebieden en welstandsobjecten:

1. Buitengebied *welstandsluw*
2. De linten
 - 2.1. De hoofdlinten
 - 2.2. De landelijke linten
 - 2.3. De dwarslinten
3. Beschermde dorpsgezichten
4. Parkbuurten
5. Zichtlocaties
6. Dorps- en woongebieden *welstandsluw*
7. Bedrijventerreinen *welstandsluw*
8. Welstandsvrije gebieden en objecten
9. Ontwikkel- en (her)structureringslocaties en beeldkwaliteitsplannen
10. Woonschepen
11. Reclame

Overzicht welstandskaart



De concept welstandskaart is te openen op

<http://midden-groningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8c0ee3e9d5d24a3fb7ab498839c610c1>

Welstandsregels, plantypes en advisering

De welstandsregels of -criteria zijn de beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Met de opgestelde welstandscriteria wordt een bouwwerk getoetst aan redelijke eisen van welstand. In het navolgende wordt kort toegelicht voor welke type plan de welstandscriteria toepasbaar zijn en wordt een voorzet gegeven van het type advisering wat daarbij goed past.

Gewone plannen, (plantype 1 en 2)

De welstandsregels voor objecten, zoals reclame-uitingen zijn objectief en meetbaar, ze hebben een relatie met de functie. De welstandsregels voor bouwplannen, waar het karakter van de plek en omgeving belangrijk is zoals in de Linten, baseren zich op de bestaande ruimtelijke kenmerken en karakteristieken van deze omgeving. De welstandsregels zijn in dat geval iets relatiever en ze zijn gebiedsgericht. Voor beide type welstandsregels geldt, dat ze zich baseren op de bestaande functie of de plek. Ze zijn goed toepasbaar op 'gewone' plannen die passen bij het bestaande gebouw, functie of de buurt. Dit type bouwplan is eenvoudig als 'passend' aan te wijzen. Hetzelfde geldt voor bouwplannen in een welstandsluw gebied, ook hier is meestal direct te concluderen dat een bouwplan niet leidt tot wantoestanden voor de omgeving. (beide zijn plantype 1). Bij twijfel hierover of voor hoge gebouwen op een bedrijventerrein of voor plannen die op de zichtlocaties staan waar de criteria veel relatiever zijn, omdat de omgeving heel wisselend kan zijn, is er veel meer interpretatie ruimte van de welstandscriteria en kan een gesprek met de initiatiefnemer bij de start zinvol zijn. (plantype 2)
Het grootste deel van de bouwplannen is een 'gewoon' plan.

Bijzondere plannen, (plantype 3)

Bijzondere plannen wijken af van het gewone en het reguliere. Dit kan vanwege een afwijkend gebouwtype; bijvoorbeeld een school of een appartementengebouw in een oud lint of als een initiatiefnemer bewust afwijkt van het karakter van de omgeving en een plan maakt wat 'niet past'. (plantype 3). Vóórdat object of gebiedsgerichte welstandscriteria voor eventuele bijzondere plannen in een buurt op stellen is niet zinvol, omdat het niet is te voorzien. Deze bijzondere plannen kunnen getoetst worden aan de Algemene Welstandscriteria (hoofdstuk 4.7.)

Een karakteristiek pand in een welstandsluw gebied wordt ook getoetst aan de Algemene welstandscriteria.

De Algemene welstandscriteria bieden veel interpretatie ruimte. Een gesprek met de initiatiefnemer voor een juiste of gezamenlijke interpretatie van deze relatieve welstandscriteria is aan te raden.

Welstandsluwe gebieden en bijzondere plannen (plantype 1)

In een welstandsluw gebied zal een bijzonder plan in het algemeen niet strijdig zijn met de regels die voor het gebied opgesteld zijn. Pas als een plan bijvoorbeeld een onevenredige inbreuk is op wat in de omgeving gebruikelijk is en er sprake is van buitensporigheid zal er negatief geadviseerd worden.

Plannen met een grote ruimtelijke impact

Plannen met een grote ruimtelijke impact hebben vaak een grotere omvang en een ander schaalniveau en zijn complexer dan een incidenteel normaal of bijzonder plan. De bestaande stedenbouwkundige hoofdopzet of het landschap kan erdoor veranderen. Meestal passen deze plannen niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De object-, gebieds- en algemene welstandscriteria en de welstandsluwe gebiedscriteria in deze welstandsnota zijn niet bedoeld om toegepast te worden bij dit soort ingrepen. In een nieuwe opzet voor het vergunning traject onder de Omgevingswet kunnen initiatieven die een grote ruimtelijke impact impliceren aangemeld worden bij 'een omgevingstafel' of 'een initiatievenloket' en de dialoog georganiseerd worden. In deze dialoog kunnen ook afspraken gemaakt worden over omgevingskwaliteit. Vragen zoals wat kenmerkt de omgevingskwaliteit in een specifieke situatie, door wie en met partijen worden beslissingen over de omgevingskwaliteit genomen.

Welke externe of interne experts (zoals een dorpsbouwmeester, een welstandscommissie, een kwaliteitsteam of een supervisor) kunnen het beste geconsulteerd en ingezet worden? Een procesvoorstel omgevingskwaliteit kan een van de vereisten worden bij de start van het planproces.

Objectieve welstandscriteria

Voor de navolgende objecten zijn objectieve toetsingscriteria opgesteld;

- Reclame, deze criteria gelden voor de gehele gemeente (hoofdstuk 4.6.);
- Zonnepanelen op een niet-monument in een beschermd dorpsgezicht. (hoofdstuk 4.2.3) ;
- Woonschepen (hoofdstuk 4.5).

Bestaande gebouwen

In de excessenregeling in hoofdstuk 4.8 staan de welstandsregels die aangeven wanneer bij een bestaand bouwwerk sprake is van een exces. Op basis van dit criterium kan handhavend worden opgetreden. (art 13a Woningwet)

Kleine veel voorkomende bouwplannen

De afgelopen jaren heeft het rijk het vergunningsvrij, en dus ook het welstandsvrij bouwen van kleine veel voorkomende bouwwerken gestaag uitgebreid. Dit is één van de redenen dat het opnemen in deze welstandsnota van objectieve criteria voor de welstandstoets voor kleine veel voorkomende bouwplannen die nog wel vergunningplichtig zijn in deze nota achterwege is gelaten. De andere reden is dat objectieve criteria voor veel voorkomende kleine vergunningplichtige bouwplannen niet nodig zijn in de welstandsluwe gebieden, maar alleen in gebieden met een reguliere welstandstoets. Het is daarom het simpelst om hiervoor geen aparte regels op te stellen en deze vergunningplichtige kleine veel voorkomende bouwplannen te toetsen aan de betreffende gebiedscriteria.

Karakteristieke objecten

In de welstandsluwe gebieden zullen de karakteristieke objecten alleen getoetst worden aan de Algemene Welstandscriteria. Voor monumenten zal altijd de redengevende omschrijving bij de aanwijzing door de Erfgoed commissie als toetsingskader gebruikt worden.

Met het facetbestemmingsplan karakteristieke objecten zijn ongeveer 1200 karakteristieke objecten in de gemeente juridisch geborgd. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' is het niet toegestaan de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm en oppervlakte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te wijzigen. Sloop van deze objecten is alleen onder voorwaarden mogelijk met een omgevingsvergunning.

Het grootste deel van de karakteristieke objecten, op de welstandskaart zwart ingevuld, ligt in de welstandsgebieden Hoofdlint, Dwarslint en de Parkbuurten. De beoordeling op redelijke eisen van welstand voor een aanvraag omgevingsvergunning is met de welstandscriteria voor deze welstandsgebieden en natuurlijk met de planregels uit het bestemmingsplan. Een klein deel van de karakteristieke objecten ligt in de welstandsgebieden zichtlocaties, het welstandsluwe buitengebied, de welstandsluwe dorps- en woongebieden en de welstandsluwe bedrijventerreinen. In die gevallen is de beoordeling van redelijke eisen van welstand voor een aanvraag omgevingsvergunning met de Algemene Welstandscriteria uit hoofdstuk 4.7. Eventuele aanvullende informatie over de karakteristieke objecten staat in de lijst Karakteristieke objecten die als bijlage bij het facetbestemmingsplan is gevoegd. De welstandsnota en het facetbestemmingsplan bieden samen voldoende borging van de kwaliteit van het uiterlijk van een karakteristiek object.

4.2 De welstandsgebieden

4.2.1 Het buitengebied welstandsluw

4.2.1.1 Algemeen

Het bestaande landschap vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, ontwatering en de vruchtbaarheidstoestand van de bodem heeft de mens op verschillende manieren en periodes het gebied in gebruik genomen. Hierdoor zijn de verschillende landschapstypen, het wegdorpenlandschap op zeeklei, het wegdorpenlandschap op zand/veen en het veenkoloniale landschap in de gemeente te onderscheiden.

	Hoofdstructuur	Essentiële elementen en kenmerken*	Ondersteunende elementen en kenmerken
<i>Wegdorpenlandschap op zeeklei</i>	grootschalig open landschap met reeksen boerderijen, deels op huiswieren en/of inversieruggen	grootschalige openheid; boerderijreeksen, deels op huiswieren en/of op inversieruggen	meedenverkaveling met terrioriagrenzen (sloten/medenlanen), inversieruggen, opstreckende wegen, borg- en kloosterterreinen
<i>Wegdorpenlandschap op de overgang zand/veen/klei</i>	flauwe zandruggen met wegdorpen (groene linten) overgaand in grootschalig open landschap	grootschalige openheid, reliëf van glaciële ruggen, groene linten, wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting, borgen met landgoedbossen, vesting(terreinen)	dorpsilhouetten, kerken, kerkterreinen en kerkhoven, hoogveenrestanten
<i>Veenkoloniaal landschap</i>	kanaaldorpen met mix van burger-, agrarische en industriële bebouwing in een grootschalig open landschap met wijken	grootschalige openheid, kanalen en wijken	silhouetten kanaaldorpen met agrarisch karakter, verlaten (sluizen) en bruggen, veenkoloniale variant Oldambtster boerderij, kapiteinswoningen

Het wegdorpenlandschap op zeeklei

Het wegdorpenlandschap op zeeklei ligt in het uiterste noorden van de gemeente en is onderdeel van het klei-op-veen-ontginningslandschap: een laaggelegen gebied met huiswieren en verspreide bebouwing op inversieruggen. In deze kleine strook langs het Eemskanaal liggen de gehuchten (geen dorpen) zoals Luddeweer, Blokum en de Viersprong. Het vormt een overgangszone naar de veengebieden, naar het wegdorpenlandschap op zand/veen.

Het wegdorpenlandschap op zand/veen

Het grootste deel van de gemeente bestaat uit dit landschapstype. Vanaf de tiende eeuw ontstaat er in dit gebied een permanente bewoning op de dekzandruggen, de boogvormige bewoningsas van Harkstede – Slochteren – Siddeburen en de dekzandruggen van Noord- en Zuidbroek, Muntendam en Meeden. Vanuit hier en vanuit de wieren ten noorden van het Schildmeer is een aanvang gemaakt met de ontginning van dit gebied waarbij het recht van opstrek gold. Het verkavelingspatroon bestond uit langgerekte, smalle akkers. De opstrek eindigde bij natuurlijke hindernissen en historische grenzen zoals de Scharmer Ae, Slochter Ae, de Siepsloot, de Graauwe Dijk etc. Na de inbraken van de zee in de late middeleeuwen lagen Noordbroek, Zuidbroek en Meeden als langgerekte streekdorpen langs de Dollardkust. De Dollard liet een laag jonge zeeklei achter waarop het na de indijking goed boeren was. Incidenteel is er in het wegdorpenlandschap op zand/veen bebouwing in het open buitengebied. Het grootste deel concentreert zich als lintbebouwing op de oude bewoningsassen. Dit is het welstandsgebied Hoofdlint. Een open lint bebouwing is er langs oude grenzen en dijken zoals de Graauwedijk, de Groenedijk, de Hamweg en de Beneden Veensloot. Deze zijn als Landelijke Linten opgenomen op de welstandskaat.

Het veenkoloniale landschap

Rond 1600 start de stad Groningen met een systematische aanpak van de veenontginning, voor de winning van turf voor de brandstofvoorziening, in wat nu de oude veenkoloniën wordt genoemd. Het Schuitendiep, de natuurlijke veenstroom en oude naam voor dit deel van het Winschoterdiep wordt verlengd. In 1637 werd Winschoten bereikt. Hoogezand en Sappemeer waren de eerste nederzettingen aan dit hoofdiep. De venen van dit gebied werden vanaf 1621 aan snee gebracht. Vanuit Hoogezand en Sappemeer werden hoofdwijken aangelegd, zoals het Kielsterdiep en de Kalkwijk. Haaks hierop werden zijwijken gegraven en verder verveend. Na de vervening werden de gronden, volgens contract, in cultuur gebracht voor de landbouw. De bebouwing staat in de linten langs de diepen en wijken, er buiten komt geen bebouwing voor.



4.2.1.2 Beleid, toetsing en welstandsluwe criteria

In het buitengebied staat de verspreide bebouwing buiten de linten voornamelijk ten noorden van het Winschoterdiep. Een deel van deze bebouwing is karakteristiek en voor een grote uitbreiding (> 1 ha) van een agrarische bedrijf zal de maatwerkmethode van toepassing zijn. Dit en de wens naar minder welstandsregels leidt tot een beperkte welstandstoets voor het buitengebied. De beperkte welstandstoets is gericht op het voorkomen van wantoestanden voor de omgeving waar het bouwwerk staat. Als een welstandsaspect niet benoemd is in de beperkte welstandscriteria dan kan er ook niet aan getoetst worden.

In het welstandsluwe buitengebied voldoet een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand als:

- Een bouwwerk geen onevenredige inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit kan de plaatsing betreffen, maar ook een sterk contrasterende kleur, inferieur materiaalgebruik of extreme schaalverschillen;
- In een omgeving/landschap waar de hoofdgebouwen in een voorgevelliijn zijn geplaatst nieuwe bebouwing in of achter deze voorgevelliijn geplaatst wordt;
- Een gebouw zich aan de voorzijde niet visueel of fysiek van de omgeving afsluit, maar zich oriënteert op de omgeving;

- Het materiaal- en kleurgebruik duurzaam is, in die zin dat het niet snel in verval raakt en er daardoor verloederd en armoedig uit gaat zien. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van ongeschikte bouwmaterialen zoals damwandprofielen of plastic binnenschroten als gevelbekleding voor woningen of piepschuim (EPS blokken) als erfafscheiding of rode kunststof panelen die snel van kleur verschieten en flets worden. Vergrijzing of oxidatie van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld koper, hout of cortenstaal, valt hier niet onder;
- Er geen felle met de omgeving contrasterende kleuren toegepast worden.

Uitgezonderd zijn;

- De karakteristieke objecten; Deze worden getoetst aan de Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4.7). Eventuele aanvullende informatie over de karakteristieke objecten staat in de lijsten Karakteristieke objecten die als bijlage bij het facetbestemmingsplan zijn gevoegd;
- De beeldregels die overeengekomen zijn volgens de maatwerkmethode en zijn vastgelegd in het inrichtingsplan;
- Reclame-uitingen, deze worden getoetst aan de reclameregels in hoofdstuk 4.6.



4.2.2 De linten

4.2.2.1 Beschrijving

Alle dorpen en kernen in de gemeente zijn van oorsprong lintdorpen. I worden eerst de hoofdlinten in de twee landschappen beschreven, vervolgens de landelijke linten en de dwarslinten

4.2.2.1.1 De hoofdlinten

De lintdorpen in het wegdorpenlandschap op zand/klei

Structuur

In het wegdorpenlandschap op zand/veen is de ontginning gestart vanaf de hoger gelegen, langgerekte dekzand- en glaciale ruggen. Er ontstaat een doorlopend bebouwingslint van Noordbroek tot Meeden en van Harkstede tot voorbij Siddeburen. De linten zijn in de loop van de tijd verdicht en veel behuizing is vervangen. De oudste kerken in de linten zijn uit de 13^e eeuw. De meeste historische boerderijen zijn gebouwd tussen 1850 en 1920, de bloeitijd van de akkerbouw. Een groot deel van de woonbebouwing in de linten is gebouwd tussen 1900 en 1940, maar er is ook recentere bebouwing tussen geplaatst. Opvallend op de oude kaarten is de bebouwing in de tweede lijn, aan een paadje haaks op het hoofdlint met behuizing parallel aan de kavelrichting.

In het provinciaal beleid is het lint van Harkstede tot voorbij Siddeburen, het lint van Noordbroek en Zuidbroek en het lint van Meeden aangewezen als groen lint. Dit in contrast met het open buitengebied waar nauwelijks beplanting is. Kenmerkend is de plaatselijk zware wegbeplanting, afwisseling van boerderijen, soms met slingertuin en woonhuizen.

Plaatsing

De bebouwing in het wegdorp is overwegend vrijstaand en meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting geplaatst. Regelmatig onderlinge afstanden tussen de gebouwen met een ondiepe voortuin aan de weg bepalen het beeld. In het centrum staat de bebouwing dichter op elkaar. De bebouwing is altijd op de weg georiënteerd. Kenmerkend is de afwisseling tussen de grote volumes van de boerderijen, die vaak naar achteren zijn geplaatst en de kleinere schaal van de andere bebouwing, die dichter op de weg staat



De veenkoloniale lintdorpen

Structuur

Het waterstelsel aangelegd voor de winning van de turf is de nieuwe hoofdstructuur voor de landbouw en de dorpsbebouwing. Langs de diepen werden wegen aangelegd. Eén van de wegen fungeert als doorgaande weg, de wegzijde. Vanwege de gunstige bereikbaarheid is deze zijde van het kanaaldorp het dichtst bebouwd met gemengde functies. De andere route wordt ontsloten met bruggen, de landzijde. Langs het kaarsrechte diep zijn in het regelmatige patroon van de wijken de Oldambster boerderijen en met daartussen de andere woningen gebouwd. In Kiel-Windeweer, een beschermd dorpsgezicht is deze geschiedenis goed te zien.

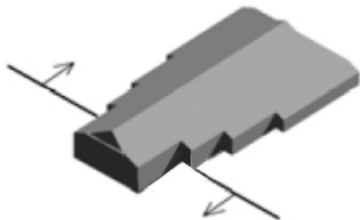
In Hoogezand en Sappemeer is met de demping van het hoofddiep een belangrijk onderdeel van deze hoofdstructuur verdwenen. Met uitzondering van Hoogezand en Sappemeer heeft er geen planmatige uitbreiding in de veenkoloniale dorpen plaats gevonden.

Plaatsing

De bebouwing in het veenkoloniale dorp is vrijstaand, staat in één lijn, dichtbij het diep en met de nok meest haaks op het diep. Bij sommige veenkoloniale dorpen volgt de bebouwing de schuine hoek van de wijken en staat dan onder een hoek ten opzichte van het diep. In het centrum, rondom bruggen, sluizen staat de bebouwing dicht naast elkaar. De bebouwing is altijd op de weg en het diep georiënteerd. Kenmerkend is de afwisseling tussen de grotere volumes van de boerderijen en de kleinere schaal van de andere bebouwing. In het lint van Hoogezand en Sappemeer is dit de kenmerkende afwisseling tussen de grotere volumes van de villa's, de dwarshuizen, de winkelpanden en appartementengebouwen met de kleinere schaal van de andere bebouwing. De afstand van de grote volumes tot de weg is in de veenkoloniale dorpen minder groot dan in de wegdorpen.



Hoofdvorm/aanzicht en opmaak van gebouwen in de lintdorpen



Volume opbouw Oldambtsterboerderij



schets van een krimpen huis

Gebouwtypes die karakteristiek zijn voor deze streek en veel voorkomen in beide gebieden zijn de Oldambtsterboerderij en het krimpenhuis. Bij beide typen zijn woon en bedrijfsdeel onder één doorgaand dak ondergebracht. In de overgang van schuur- naar woondeel 'krimpt' het volume zich en wordt de goot hoog. Het krimpentype werd later de gebruikelijke type arbeiderswoning en keuterboerderij. In de 19e eeuw met grote welvaart voor de boerenstand werden met name in de 'groene linten' de Oldambtsterboerderij en uitgevoerd met grote imposante fronten en fraai aangelegde slingertuinen. In de veenkoloniën is de uitvoerig soberder.

Het bebouwingsbeeld vertoont veel samenhang doordat de hoofdvormen van de gebouwen aan elkaar verwant zijn en door het gebruik van een beperkt palet aan materialen en kleuren; Groninger rode baksteen, donkere gedempte aardtinten en oranje of donkergrijze dakpannen.

Uitzonderingen van bovenstaande gebouwtypes in de linten zijn de villaboerderijen, de renteniers- en directeursvilla's die in naar smaak van de bewoners of in de heersende bouwstijl zijn gebouwd.

En een uitzondering is de plaats Hoogezand-Sappemeer. In de 18^e eeuw begon de Veenkoloniale scheepvaart, die gepaard ging met scheepsbouw, oorspronkelijk in alle Oude Veenkoloniën. Later concentreerde dit zich vooral bij Hoogezand-Martenshoek. Mede vanuit de scheepsbouw en scheepvaart ontwikkelde zich vanaf het midden van de 19e eeuw de landbouwindustrie met veel aardappelmeelfabrieken. Hoogezand en Sappemeer waren hierdoor de snelst groeiende plaatsen in de omgeving. Het lint aan het diep verdichtte, er verrezen voor de gegoede burgerij representatieve villa's, aan de wegzijde, en riante 'dwarshuizen', een symmetrisch woningtype met de nok evenwijdig aan de weg en een schildkap met schoorstenen op de nok, gebouwd in de heersende bouwstijl. En er kwamen meer voorzieningen, zoals winkelbebouwing, in het lint.

4.2.2.1.2 De landelijke linten

Deze landelijke open lintstructuren met weidse gezichten liggen vaak op oude grenzen en dijken. Het zijn doorgaande wegen in het buitengebied met daaraan arbeiderswoningen en agrarische bebouwing. In het provinciaal beleid is een deel aangeduid als structuurbepalende weg. Voorbeelden van landelijke linten zijn de Graauwedijk (Overschild), de Groenedijk (Slochteren en Froombosch), de Hamweg (Harkstede en Lageland) en de Beneden Veensloot (Meeden).

De kavels zijn ruim en de onderlinge afstand tussen de vrijstaande bebouwing is groot. De afstand tot de weg varieert. De bebouwing is één hoog met de nokrichting vaak haaks op de weg. Het kleur- en materiaalgebruik is streekeigen, Groninger rode baksteen, donkere gedempte aardtinten en oranje of donkergrijze dakpannen.



4.2.2.1.3 De dwarslinten

In Hoogezand en Sappemeer werden begin vorige eeuw haaks op de hoofdlinten dwarsstraten met lintbebouwing aangelegd met woningen voor de lage middenklasse en arbeidersklasse; de Kees de Haanstraat, de Lutherse Kerkstraat, de Julianastraat. Ook in de lintdorpen op de dekzandruggen zijn veel dwarslinten loodrecht op het hoofdlint aangelegd, de Burgemeester Venemastraat, de Nieuweweg, de Westerlaan, de Rengerslaan etc. Over het algemeen zijn het smalle straten met aan weersijden kleine vrijstaande huizen, soms zijn de woningen groter en opgebouwd uit samengestelde volumes en hebben ze een rijke detaillering. Een voorbeeld hiervan is de Klaas Woltjerstraat. De woningen in de dwarslinten

zijn staan in één lijn, ze zijn één hoog met het nok over het algemeen haaks op de weg. De dwarslinten hebben in vergelijking met de hoofdlinten een kleinschalig karakter.



4.2.2.2 Waardering

De linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is.

4.2.2.3 De welstandscriteria

De linten hebben ondanks het verschil in ontstaansgeschiedenis ook veel overeenkomsten.

De criteria worden hieronder per thema beschreven en eventuele afwijkingen voor een bepaald lint wordt telkens benoemd.

Algemeen

- Als een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de Algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.7;
- Nieuwe bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- Reclame uitingen worden getoetst aan de reclameregels in hoofdstuk 4.6.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;
- De bestaande hoofdrichting, veelal evenwijdig aan de kavelrichting, wordt gehandhaafd;
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij vervanging en uitbreiding. Eventuele afwijkingen vinden plaats binnen de variatiebreedte van de aanwezige bestaande voorgevelrooilijnen. Op voorwaarde dat een aanwezige kenmerkende afwisseling tussen de grote volumes van de boerderijen, die vaak naar achteren zijn geplaatst en de kleinere schaal van de andere bebouwing, die dicht op de weg staat, instant blijft ;
- Bij vervanging en uitbreiding wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft;
- Bijgebouwen en overkappingen zijn geplaatst achter de voorgevellijn.

Hoofdvorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes;
- De hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn afgedekt met een traditionele kap zoals een schild of zadeldak;
- Grote gebouwen in het hoofdlint in Hoogezand en Sappemeer en in andere dorpen hebben een herkenbare dakverdieping of dak beëindiging (een kap is ook een dak beëindiging) en een herkenbare plint als de voorgevel hoger is dan 2 bouwlagen;

- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de bestaande geleding van het hoofdgebouw gerespecteerd;
- Grote gebouwen in het hoofdlint in Hoogezand en Sappemeer en in andere dorpen worden verticaal geleed, als de breedtemaat de schaal van de omgeving overstijgt;
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Geleding en plastiek is variabel en passend bij de bouwstijl;
- De representatieve gevel is gericht naar de weg en het openbaar gebied;
- Bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn afgedekt met een kap.

Aanzicht en opmaak

- Gevels in rode, rood bruine kleur bij voorkeur in steenachtig materiaal of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk;
- Incidenteel stucwerk in een lichte kleur, of een deel van het gebouw in een lichtere kleur;
- Daken in zwarte, rode of roodbruine of grijze kleur. Bij voorkeur dakpannen of materiaal met vergelijkbaar uiterlijk. Of daken in de naturel kleur van het materiaal zoals riet of zink;
- Aandacht voor mogelijk storende zichtbaarheid in landschap;
- Details in overeenstemming met de bestaande bouwstijl.

4.2.3 Beschermd dorpsgezichten

In de gemeente zijn twee rijksbeschermd dorpsgezichten; "dorpsgezicht Slochteren", een gedeelte in het centrumgebied van Slochteren rondom de Fraeylemaborg en het "dorpsgezicht Kiel-Windeweer". De voor het beschermd dorpsgezicht karakteristieke ruimtelijke kenmerken en het bebouwingsbeeld zijn beschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit en juridisch vertaald naar het bestemmingsplan. Op de welstandskaart zijn de twee beschermd dorpsgezichten gesitueerd in het welstandsgebied Hoofdlint. Een onbebouwde deel van het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer is gesitueerd in het welstandsluwe buitengebied.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst op de planregels voor de waarde beschermd dorpsgezicht uit het bestemmingsplan én op de welstandscriteria in het betreffende welstandsgebied.

4.2.3.1 Zonnepanelen in een beschermd dorpsgezicht

In een beschermd dorpsgezicht is vergunningsvrij bouwen heel beperkt mogelijk en voor de meeste kleine voorkomende bouwwerken is een welstandsadvies nodig.

In het navolgende staan regels zodat vooraf duidelijk is wanneer de plaatsing van zonnepanelen op een niet-monument in een beschermd dorpsgezicht voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Zonnepanelen en collectoren op niet-monumenten in het beschermd dorpsgezicht

Plaatsing van zonnepanelen en collectoren op niet-monumenten in het beschermd dorpsgezicht is slechts vergunningsvrij als ze worden geplaatst op *het achterdakvlak, dat niet grenst aan het openbaar toegankelijk gebied* en als de zonnepanelen passen binnen de gestelde maatvoering van de rijksoverheid voor het vergunningsvrij plaatsen van zonnepanelen. (Besluit omgevingsrecht, Bijlage II artikel 4a lid 2) In alle andere situaties is een omgevingsvergunning nodig en daarmee ook een welstandstoetsing. Hieronder zijn voor de meest voorkomende situaties voor vergunningplichtige zonnepanelen in het beschermd dorpsgezicht welstandsregels opgenomen.

De plaatsing van zonnepanelen en collectoren op *de zijdakvlakken en op de achterdakvlakken, die grenzen aan het openbaar gebied*, van panden in het beschermd dorpsgezicht die geen monument zijn voldoet aan redelijke eisen van welstand als;

- De zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied en geplaatst zijn:
 - binnen het dakvlak;
 - in of direct op het dakvlak ;
 - en waarbij de hellingshoek gelijk is aan de hellingshoek van het dakvlak.
- De zonnepanelen wel zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied en geplaatst zijn:
 - zover mogelijk naar achteren op het zijdakvlak en op minimaal 3m vanaf de voorgevellijn;
 - in één rechthoekige vorm en alle panelen gelijk gericht zijn;
 - onder en parallel aan de daknok;
 - op ten minste 0,5 meter afstand van dakonderbrekingen (schoorstenen, dakkappen) en daknok, hoek- en kilkepers;
 - direct in of op het dakvlak, dus zonder een opbouw ertussen;
 - waarbij de hellingshoek van de panelen gelijk is aan de hellingshoek van het dakvlak;
 - en waarbij kleur van paneel of collector inclusief de randen zwart zijn of afgestemd op de dakbedekking.

De plaatsing van zonnepanelen en collectoren op *het platte dak* van panden in het beschermd dorpsgezicht die geen monument zijn voldoet aan redelijke eisen van welstand als;

- op het platte dak van een karakteristiek pand de panelen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied;

- op het platte dak van een niet-karakteristiek pand: dan geldt dat het paneel ten minste net zo ver verwijderd moet blijven van de dakrand als het paneel hoog is. Is het hoogste punt van de collector bijvoorbeeld 50 centimeter, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter zijn.

In alle hierboven beschreven situaties die voldoen aan redelijke eisen van welstand moet ingeval de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit, die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk geplaatst zijn.

4.2.3.2 Zonnepanelen op monumenten

Voor de plaatsing van zonnepanelen en collectoren op rijks- en gemeentelijke monumenten is altijd een omgevingsvergunning en een advies van de erfgoedcommissie nodig. Het is maatwerk, waar gelet wordt op het unieke karakter van elk pand en de mogelijkheden voor plaatsing van de panelen op niet-monumentale onderdelen.



4.2.4 De parkbuurten

4.2.4.1 Beschrijving

Algemeen en structuur

In de jaren 20 van de twintigste eeuw is de middenklasse fors gegroeid. In Hoogezand en Sappemeer werd een aanvang gemaakt met het ontwerp van planmatige nieuwe groene woonbuurten voor deze groeipering. De ontwerpen zijn in de Engelse landschapsstijl. Als eerste is in Hoogezand het Westerpark aangelegd. Op oude kaarten is te zien hoe het straten patroon behendig om de bestaande bedrijfsgebouwen in het binnengebied heen buigt. De uiteindelijke omvang van het groen is niet heel groot, maar omdat de plantsoentjes aan elkaar zijn geregen ontstaan er lange zichtlijnen en lijkt het ruim en groen. Een groot deel van de bebouwing is voor de oorlog gebouwd, de naoorlogse bebouwing staat op de voormalige bedrijf locaties in het gebied.

Het Oosterpark is ontworpen door de landschapsarchitect J. Vroom jr. Het complete park is voor de oorlog aan gelegd. Midden door het park loopt een fraaie langzaam verkeersroute die de verbinding maakt tussen het hoofdiep en het station. Het grootste deel van de woningen is na de oorlog gebouwd. De parkaanleg is een rijksmonument.

In Sappemeer is als eerste de Parkstraat aangelegd, een licht buigende straat om de koepelkerk heen en met een eenzijdige rand met woningen, die in de jaren dertig van de twintigste eeuw gebouwd zijn. Het bureau van Grandpré Molière ontwierp voor de oorlog het oostelijke deel van het Margrietpark (plan Noordzijde) eveneens in de Engelse landschapstijl. Het plan heeft een mix van middenstands – en arbeiderswoningen. Na de oorlog wordt door ir. De Ranitz het plan Noord-West ontworpen. Het plantsoen uit plan Noordzijde wordt doorgetrokken, door de grote vraag naar betaalbare woningen is dit deel van het Margrietpark dichter bebouwd.

Kenmerkend voor de parkbuurten is dat de park- en plantsoenaanleg de ruimtelijke drager voor de woonbuurt is.

Plaatsing

De woningen staan veelal in een rooilijn die parallel loopt met de gebogen straat en door een voortuin gescheiden zijn van de straat. Alle woningen zijn georiënteerd op de straat en de centrale ruimte van het plantsoen

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak.

In het Oosterpark zijn alle woningen vrijstaand. In het Westerpark staan twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. In het Magrietpark is er een mix met vrijstaande woningen, twee kappers, bungalows en rijtjes duplex woningen. De woningen zijn één- of tweelaags en afgedekt met een kap. De kapvorm varieert evenals de hoofdrichting van de bouwmassa. De woningen richten zich nadrukkelijk met de representatieve gevel naar de weg en het openbaar gebied. Er komen veel bouwstijlen voor; de interbellum architectuur, De Delftse school, de Modernen, Delfts rood, de jaren dertig stijl etc. Veel woningen hebben een rijke detaillering.



4.2.4.2 Waardering

Er is waardering voor bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten en de rijkdom aan bouwstijlen, die samen een tijdsperiode in de ontwikkeling van Hoogezand en Sappemeer vertegenwoordigen .

4.2.4.3 De welstandscriteria

Algemeen

- Als een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de Algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.7;
- Nieuwe bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- Reclame uitingen worden getoetst aan de reclameregels.(hoofdstuk 4.6.)

Plaatsing

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg;
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij uitbreiding of vernieuwing. Eventuele afwijkingen vinden plaats binnen de variatiebreedte van de aanwezige bestaande voorgevelrooilijnen;
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.

Hoofdvorm en aanzichten

- Van één tot twee verdiepingen met kap of andere vorm van dak-beëindiging;
- Geleding en plastiek is variabel en passend bij de bouwstijl;
- Aandacht voor de bijzondere elementen zoals dak overstekken, erkers, balkons, gevelversieringen;
- De representatieve gevel is gericht naar de weg en het openbaar gebied

Opmaak

- Gele, rode tot bruin-rode baksteen, wit gepleisterde geveldelen of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk en/of kleurgebruik;
- Daken in zwarte, rode of roodbruine of grijze kleur. Bij voorkeur dakpannen of materiaal met vergelijkbaar uiterlijk. Of daken in de naturel kleur van het materiaal zoals riet of zink;
- Aandacht voor sobere detaillering en kleurstelling van de Delfts Rode huisjes.

4.2.5 De zichtlocaties

4.2.5.1 Beschrijving en waardering

Algemeen

Zichtlocaties zijn plekken waar veel mensen langskomen. Ze dragen in sterke mate bij aan de indruk die men van een gebied krijgt. Het aanzien van deze locaties overstijgt het particuliere belang. Daarom is het wenselijk dat er enige vorm van sturing op de ruimtelijke kwaliteit is.

Van oudsher is de lintbebouwing langs de historische linten de zichtlocatie. Met de stijging van de mobiliteit en de planmatige ontwikkeling van nieuwe gebieden zijn nieuwe verkeerswegen aangelegd. Voorbeelden zijn de A7, de N33, de N386, de Woldweg, de Industrieweg, de N385 de Kerkstraat of de Abraham Kuypersingel. Hierlangs zijn nieuwe zichtlocaties met bebouwing gekomen. Het planmatige aangelegde winkelcentrum 'De Hooge Meeren' en winkelpark Hoogezand worden vanwege de openbare betekenis en de publieksaantrekking ook gerekend tot een zichtlocatie.

De ruimte

Er is een grote variatie in het uiterlijk van de hoofdroutes. De hoofdroutes die primair voor de verkeersafwikkeling zijn aangelegd hebben een verkeerskundige inrichting met groene bermen en over het algemeen laanbeplanting. Gebouwen en functies langs deze verkeershoofdroutes zijn vaak bereikbaar vanuit het aangrenzende gebied. Soms zijn hoofdroutes parallel langs de oude weg gelegd maar als de verkeersfunctie van de weg minder belangrijk is blijven de woningen en bedrijven direct ontsloten vanaf de oude, verbrede weg. De planmatig aangelegde winkelgebieden 'de Hooge Meeren' en winkelpark Hoogezand zijn sterk intern gericht. De buitenzijde van de bebouwing ligt aan de hoofdroutes.

Plaatsing

Als er langs de hoofdroute een parallelweg is, of als direct vanaf de weg de toegang is tot de gebouwen dan is er een sterke oriëntatie op de weg en staan de gebouwen meestal in een rooilijn. In andere situaties is het beeld van de weg minder eenduidig en wisselen achterkant situaties, groene ruimtes en prominent georiënteerde gebouwen elkaar af.

In het winkelpark Hoogezand staan de gevels van de grootschalige detailhandel in één rechte lijn, direct aan de parallelweg. De toegang tot de winkels is aan de andere zijde. In de 'Hooge Meeren' heeft door de grote afstand tussen de hoofdweg en de geringe hoogte van bebouwing de plaatsing van de winkelbebouwing weinig relatie met de hoofdroute.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Er is een grote variatie in het uiterlijk van de bebouwing langs de hoofdroutes afhankelijk van de mate waarop de gebouwen op de weg zijn georiënteerd.

Naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is mogen er hogere eisen gesteld aan de positieve bijdrage die het levert aan de kwaliteit van de omgeving.



4.2.5.2 Welstandscriteria

In een zichtlocatie voldoet een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand als:

- Plaatsing en uiterlijk zijn afgestemd op het bestaande beeld in de directe omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dat heeft betrekking op zowel de architectonische kenmerken (maat, schaal, kleur en materiaalgebruik) als op de openbare omgeving;
- Het representatieve deel zich, voor zover mogelijk, richt op de hoofdroute;
- De primaire of secundaire oriëntatie van het gebouw, voor zover mogelijk, op de hoofdroute is;
- Hekwerken hoger dan 1 meter langs de hoofdroute transparant zijn (geen dichte schuttingen);
- Geen opslag hoger dan 1 meter voor de gevellijn langs de hoofdroute is.

Uitgezonderd zijn:

- Karakteristieke objecten. Deze worden getoetst aan de Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4.7). Eventuele aanvullende informatie over de karakteristieke objecten staat in de lijsten Karakteristieke objecten die als bijlage bij het facetbestemmingsplan is gevoegd;
- Reclame-uitingen. Deze worden getoetst aan de reclameregels (hoofdstuk 4.6).

Als een aanvraag omgevingsvergunning niet kan voldoen aan bovengenoemde welstandscriteria dan wordt de aanvraag getoetst aan de Algemene welstandscriteria. (hoofdstuk 4.7.)

Bij twijfel of onduidelijkheid over de toepassing van de criteria wordt een stedenbouwkundig advies ingewonnen.

4.2.6 Dorps- en woongebieden welstandsluw

Dit betreft dorps- en woongebieden die grotendeels na 1945 planmatig tot stand zijn gekomen. In deze dorps- en woongebieden worden uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan beperkt getoetst aan redelijke eisen van welstand.. Een uitzondering hierop zijn de monumenten en de karakteristieke panden in deze welstandsluwe gebieden. De karakteristieke panden worden getoetst aan de hand van de algemene welstandscriteria, de monumenten worden getoetst aan de redengevende omschrijving die bij de aanwijzing is opgesteld. De beperkte welstandstoets in welstandsluwe gebieden is gericht op het voorkomen van wantoestanden voor de omgeving waar het bouwwerk staat. De toetsingscriteria zijn gerelateerd aan de criteria uit de excessenregeling. Als een welstandsaspect niet benoemd is in de beperkte welstandscriteria dan kan er ook niet aan getoetst worden.

In een welstandsluw woongebied voldoet een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand als:

- Een bouwwerk geen onevenredige inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit kan de plaatsing betreffen, maar ook een sterk contrasterende kleur, inferieur materiaalgebruik of extreme schaalverschillen;
- In een omgeving waar de hoofdgebouwen in een voorgevellijn zijn geplaatst, nieuwe bebouwing in of achter deze voorgevellijn geplaatst wordt;
- Een gebouw zich aan de voorzijde niet visueel of fysiek van de omgeving afsluit, maar zich oriënteert op de omgeving. Zo is bijvoorbeeld een woning als zodanig herkenbaar vanaf de openbare weg;
- Het materiaal- en kleurgebruik duurzaam is, in die zin dat het niet snel in verval raakt en er daardoor verloederd en armoedig uit gaat zien. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van ongeschikte bouwmaterialen zoals damwandprofielen of plastic binnenschroten als gevelbekleding voor woningen of piepschuim (EPS blokken) als erfafscheiding of rode kunststof panelen die snel van kleur verschieten en flets worden. Vergrijzing of oxidatie van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld koper, hout of cortenstaal, valt hier niet onder;
- Er geen felle met de omgeving contrasterende kleuren toegepast worden.

Uitgezonderd zijn;

- De karakteristieke objecten; Deze worden getoetst aan de Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4.7). Eventuele aanvullende informatie over de karakteristieke objecten staat in de lijsten Karakteristieke objecten die als bijlage bij het facetbestemmingsplan zijn gevoegd;
- Reclame-uitingen; Deze worden getoetst aan de reclameregels in hoofdstuk 4.6.



4.2.7 Bedrijventerreinen welstandsluw

Rondom het Winschoterdiep liggen van oudsher de meeste bedrijventerreinen, van recentere datum is de bedrijfsvestiging aan de zuidzijde langs de A7.

De openbare betekenis van het uiterlijk van bedrijfsgebouwen is het grootst als ze op prominente zichtlocaties staan of als de gebouwen door hun hoogte en omvang over een grote afstand te zien zijn, en herkenbaar zijn in het silhouet van een gebied. In alle andere situaties is het algemeen belang minder sterk aanwezig en een toets aan redelijke eisen van welstand niet nodig.

Voor de navolgende gebieden en objecten wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand;

Zichtlocaties

- Een aanvraag omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen die liggen aan een hoofdroute in een van de zichtlocaties worden getoetst aan de criteria voor Zichtlocaties (hoofdstuk 4.2.5.)

*Gebouwen en bouwwerken hoger dan 20 meter**

- De aanvrager moet inzichtelijk maken dat het hoge bouwwerk geen negatieve invloed heeft op het silhouet en de beleving van het landschap in de omgeving. Het credo 'vorm volgt functie' is niet voldoende. Getoond moet worden hoe bijvoorbeeld met kleur of geleding van de hoofdvorm het hoge bouwwerk zich verhoudt tot de specifieke situatie.

Karakteristieke objecten

- Deze worden getoetst aan de Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4.7). Eventuele aanvullende informatie over de karakteristieke objecten staat in de lijsten Karakteristieke objecten die als bijlage bij het facetbestemmingsplan is gevoegd.

Reclame-uitingen

- Deze worden getoetst aan de reclameregels (hoofdstuk 4.6).

Bedrijventerrein Zuidbroek

- Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bedrijventerrein Zuidbroek wordt getoetst aan de hand van het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen A7/N33.

*Kleinschalige windturbines zijn maximaal 15 meter hoog en vallen op niet-zichtlocaties buiten deze welstandstoets.



4.3 Welstandsvrije gebieden en objecten

In de gemeente is de nieuwbouwlocatie Julianapark in Hoogezand welstandsvrij.

Als eigenaren of organisaties van bewoners en belanghebbenden hun buurt of wijk ook welstandsvrij willen hebben dan kunnen ze hiertoe een verzoek aan het College indienen. Onder de bestaande wetgeving moet het College dit ter besluitvorming voorleggen aan de raad. (zie artikel 12 lid 2 en 4 van de Woningwet). Het ligt voor de hand dat de wens voor een welstandsvrije buurt (of juist meer welstand) een onderdeel is van een integraal dorps- of wijkontwikkelingsplan of omgevingsplan en als zodanig ter besluitvorming komt.

De excessenregeling die de gemeente de juridische mogelijkheid biedt achteraf handhavend te kunnen optreden bij buitensporigheden is in de welstandsvrije gebieden van kracht.

4.4 Ontwikkel- en herstructureringslocaties en beeldkwaliteitsplannen

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden en herstructureringslocaties is het bestaande ruimtelijke kwaliteitsbeleid, waaronder de welstandsnota, over het algemeen ontoereikend.

In de gemeente worden verschillende beleidsinstrumenten toegepast om vooraf en tijdens het planproces te kunnen sturing op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen.

4.4.1 Het beeldkwaliteitsplan

Het tot nu toe meest toegepaste instrument is het beeldkwaliteitsplan. De na te streven ruimtelijke kwaliteit van de eindsituatie wordt in woord en beeld vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, die vervolgens als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De borging van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt door de welstandsc commissie met de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Het is de bedoeling dat na het afronden van de ontwikkelfase het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken, de beheerfase intreedt en een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst zoals bij vergelijkbare gebieden gebruikelijk is. In de gemeente verkeren veel locaties nog in de ontwikkelfase, omdat er nog kavels te koop zijn. Daarom zijn er 14 beeldkwaliteitsplannen.

Een aantal beeldkwaliteitsplannen heeft een gedetailleerdheid die tegenwoordig minder gewaardeerd wordt. In samenhang met de herijking van de woningbouw contingenten, het opstellen van het omgevingsplan en de eigendom situaties zullen de beeldkwaliteitsplannen kritisch gescreend worden. De screening zal ter besluitvorming aangeboden worden.



4.4.2 De maatwerkmethode

Dit instrument wordt voorgeschreven in de Omgevingsverordening en het Provinciaal inpassingsplan van de provincie Groningen. Bij ingrepen met een grote ruimtelijke impact in het buitengebied zoals een zonnepark of de vergroting van het agrarisch bestemmingsvlak vanaf één hectare moet de maatwerkmethode worden toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke, of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Aan de omvang, situering, en inrichting van de ingreep dient een inrichtingsplan ten grondslag te liggen waarin in ieder geval rekening is gehouden met;

- de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de afstand tot andere ruimtelijke elementen;

- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen, bouwwerken en voorzieningen.

De gemeente dient in de vorm van een voorwaarde bij de omgevingsvergunning te borgen dat de gebouwen, voorzieningen en erf-of terreinbeplanting conform het inrichtingsplan worden aangelegd en onderhouden.

4.4.3 De pilot Overschild

Voor de versterkingsopgave van het dorp Overschild is een zogenaamd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. Dit biedt meer mogelijkheden bij de integratie van stedenbouw en welstand en bij de vereenvoudiging en versnelling van procedures. Het is een voorloper van planvorming onder de Omgevingswet. De realisatie van de ruimtelijke kwaliteit is een onderdeel van het planproces geworden. Bewoners en eigenaren besluiten zelfstandig, maar wel in goed overleg met hun omgeving (omwonenden), hoe ze de versterking van hun woning gaan aanpakken. Een dorpsbouwmeester, aangesteld door de gemeente, begeleidt de bouwplannen, organiseert het overleg met de omgeving en adviseert het gemeentebestuur. De welstandstoets aan het einde van het planproces, bij de aanvraag omgevingsvergunning is komen te vervallen.

4.4.4 Overzicht van de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen en (her)ontwikkellocaties:

zoals opgenomen op de welstandskaat

- A. Beeldkwaliteitsplan IJsbaan locatie Sappemeer 2017;
- B. Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer 2010;
- C. Beeldkwaliteitsplan Borgenland;
- D. Beeldkwaliteitsplan Burgem. Venemastraat;
- E. Beeldkwaliteitsplan Tolweg Muntendam;
- F. Beeldkwaliteitsplannen bedrijvenlocatie A7/N33;
- G. Beeldkwaliteitsplan Schatterswold Schildwolde;
- H. Beeldkwaliteitsplan De Weerterij Siddeburen;
- I. Beeldkwaliteitsplan Borgmeren fase 2, 3 en 3a Harkstede;
- J. Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 13-15 Harkstede;
- K. Beeldkwaliteitsplan IJsbaan locatie Lageland;
- L. Beeldkwaliteitsplan Entreegebied Korenmolenweg;
- M. Beeldkwaliteitsplan Verlengde Veenlaan Slochteren – Een nieuw lint;
- N. Concept-beeldkwaliteitsplan Gorecht West*
- O. Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord;
- P. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild.

*bij het opnieuw vaststellen op 17 oktober 2019 van de beeldkwaliteitsplannen uit de voormalige gemeentes in het kader van de harmonisatie is het beeldkwaliteitsplan Gorecht West abusievelijk niet meegenomen. Fase 1 en 2 uit het beeldkwaliteitsplan zijn gerealiseerd, fase 3 en 4 nog niet. Voor fase 3 en 4 zou het concept-beeldkwaliteitsplan opnieuw moeten worden vastgesteld.

4.5 Woonschepen

In het Kieldiep in Hoogezand en in Steendam in de Borgwatering zijn enkele woonschepenligplaatsen. De ligplaatsen staan als functie aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan en vallen onder het welstandsgebied Hoofdlint. Woonschepen zijn vergunningplichtig. Er is behoefte aan iets meer richtlijnen dan in het bestemmingplan gegeven worden. De navolgende welstandscriteria over de opmaak sluiten aan bij de welstandsluwe criteria voor dorps- en woongebieden.

4.5.1 welstandscriteria

Algemeen

- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria in hoofdstuk 4.2 en/of de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.7.

Hoofdvorm

- Als er geen maatvoering opgenomen is in het bestemmingsplan is, dan bedraagt
 - de lengte van de bak niet meer dan 25 meter;
 - de breedte van de bak niet meer dan 5 meter;
 - de totale bouwhoogte niet meer dan 3 meter boven de waterlijn .
- De hoofdvorm van de opbouw is enkelvoudig en rechthoekig, en is afgedekt met een plat dak, een licht gebogen dak of met een dak met een helling van maximaal 15 graden;
- De hoofdvorm van de opbouw past binnen de bak of het casco en overschrijdt de buitenmaten niet;
- De kaprichting is evenwijdig aan de hoofdrichting van het woonschip;
- Een aan-, op- of uitbouw aan de bestaande hoofdvorm overschrijdt de buitenmaten van de bak of het casco niet. Een dak overstek is hiervan uitgezonderd;
- Het dak heeft een overstek van tenminste 10 centimeter.

Opmaak

- Natuurlijke (lijkende) materialen gebruiken, passend in de omgeving;
- Geen steenachtig materiaal m.u.v. de bak en geen inferieur materiaal gebruik, dat snel in verval raakt en er daardoor verloederd en armoedig uit gaat zien. Vergrijzing of oxidatie van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld koper, hout of cortenstaal, valt hier niet onder;
- Geen felle met de omgeving contrasterende kleuren.

4.6 Reclame

4.6.1 Algemeen

Reclames hebben verhoudingsgewijs een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld en het winkelgebied. Ze kunnen de visuele aantrekkingskracht van een commerciële omgeving verhogen, maar kunnen ook, zeker in een niet-commerciële omgeving een stoorzender zijn. Daarom zijn er ook regels voor reclame opgenomen in de welstandsnota.

Voor veel reclame-uitingen is, omdat deze met een constructie aan het gebouw of de grond is bevestigd een omgevingsvergunning nodig en daarmee ook een welstandstoets. Reclame valt niet onder de vergunningsvrije bouwwerken.

Deze welstandsnota bevat regels voor handelsreclame die zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied geplaatst wordt door ondernemers en andere organisaties. Handelsreclame in openbaar gebied zoals reclame opabri's, billboardreclame, reclame op rotondes, lichtbakken aan lantaarnpalen etc., zonder directe relatie met de in de omgeving aanwezige activiteiten, en waar sprake is van contracten tussen de gemeente en de adverteerder, komen in deze welstandsnota niet aan de orde. Verwijsborden in openbaar gebied naar bijvoorbeeld een winkel of bedrijf komen ook niet aan de orde in deze nota. Voor losse en verplaatsbare reclameborden, terrassen en uitstallingen waar geen omgevingsvergunning voor vereist is, zijn in deze welstandsnota geen regels opgenomen. Het college kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen (artikel 2.10, APV Midden-Groningen 2020).

Er zijn in deze welstandsnota algemene regels opgenomen voor alle reclame-uitingen én reclameregels die horen bij de betreffende functie. Voor bijvoorbeeld reclame in het buitengebied bij een boerderij zijn andere regels opgenomen dan voor een winkelpand in een winkelstraat. Voor het winkelgebied De Hooge Meeren zijn de reclameregels uit de welstandsnota Hoogezand-Sappemeer 2004 overgenomen en voor het Winkelpark Hoogezand zijn de reclame regels uit de toelichting van het bestemmingsplan Woonplein de Vosholen 2005 overgenomen. Voor het bedrijventerrein de Gouden Driehoek wordt voor de reclameregels verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen A7/N33.

De toetsing aan de reclame regels vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.6.2 De regels

4.6.2.1 Algemene reclameregels

Voor alle reclame-uitingen gelden de volgende regels;

- de reclame-uiting wordt beoordeeld aan redelijke eisen van welstand aan de hand van de regels van de welstandsnota;
- Als een reclame-uiting, om wat voor reden, niet past binnen de hiervoor van toepassing zijnde reclameregels dan kan de aanvraag getoetst worden aan de betreffende gebiedscriteria (hoofdstuk 4) en/of aan de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4.7)
- reclame mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- reclame mag de constructieve veiligheid of brandveiligheid niet in gevaar brengen;
- reclame heeft een relatie met de bestemming of het feitelijk gebruik van het pand of het perceel, of met het gedeelte daarvan waarop de reclame wordt aangebracht; geen reclame op een onbebouwd perceel.

Een uitzondering hierop zijn tijdelijke reclames, naamborden én reclame en meningsuitingen die volgens de APV, het bestemmingsplan of een besluit van het bevoegd gezag zijn toegestaan;

- reclame is niet in strijd met de openbare orde of de goede zeden;
- reclame is een ondergeschikt element van of bij het gebouw;

- reclame past qua plaatsing, vorm en grootte, kleur- en materiaalgebruik en/of detaillering bij de architectuur en omvang van het hoofdgebouw;
- geen bewegende lichtreclame of mechanisch bewegende delen;
- geen spandoeken*;
- reclame verkeert in een goede of redelijk staat van onderhoud;

* een doek opgespannen in een frame en banieren (dit zijn verticaal opgespannen vlaggen) wordt niet beschouwd als een spandoek. Een spandoek is een los, met enkele touwen bevestigd doek.

4.6.2.2 Reclame regels per functie en plek

Voor reclame-uitingen gelden de algemene regels voor reclame én de reclame regels die bij de desbetreffende functie of plek horen.

Reclame op winkels en bedrijfspanden

met uitzondering van reclame op de buitengevels van winkelcentrum De Hooge Meeren, Winkelpark Hoogezand en grootschalige bedrijfspanden op bedrijventerreinen.

- Per pand maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel;
- Reclame wordt vlak of loodrecht aan de gevel aangebracht;
- Haaks op de gevel steekt de reclame maximaal 0,5 meter uit en heeft een maximaal oppervlak van 0,80 m²;
- Platte borden tegen de gevel zijn maximaal 0,5 meter hoog en zijn niet breder dan 50% van de gevelbreedte;
- Reclame wordt aangebracht dicht bij de betreffende functie;
- Geen reclame bovenop luifels en niet boven de goot- en daklijn.

Reclame op de buitengevels van Winkelcentrum De Hooge Meeren ;

- Reclame wordt geplaatst onder de luifels en de keramische gevelbekleding;
- Reclame wordt evenwijdig aan de gevel aangebracht;
- Reclameborden zijn maximaal 0,5 meter hoog en zijn niet breder dan 60% van de gevelbreedte met een maximale bord breedte van 3,50 meter;
- Op en achter het glas van de bovenlichten in de winkelpuien kan reclame geplakt worden



Reclame Winkelpark Hoogezand

- Reclame op de dwarsgevels van de gebouwen, dit zijn de gevels aan de parkeer en entree pleinen, is over de gehele geveloppervlakte toegestaan;
- Reclame op de langsgevels van de gebouwen, dit zijn de gevels langs de straten, mag op een minimale hoogte van 6,5 meter geplaatst worden met een maximale lengte van 10meter en een maximale hoogte van 1,5 meter.
- Vrijstaande borden en vlaggenmasten zijn geplaatst op de parkeer en entreepleinen tussen de gebouwen ;



Reclame op grootschalige bedrijfspanden

- Per bedrijf niet meer dan twee reclame-uitingen op één gevel of één reclame-uiting op het dak;
- De maximum hoogte van de platte borden of open belettering is 0,75 meter. De breedte is maximaal tweederde van de gevelbreedte met een maximum van 8 meter.;
- Per bedrijf maximaal twee vrijstaande borden, geplaatst in relatie tot de entree. De maximale hoogte is 3,5 meter en de maximale breedte is 1 meter;
- Per bedrijf niet meer dan drie vlaggenmasten, hoogte en plaatsing conform het bestemmingsplan.

Reclame bij agrarische bedrijven

- Per bedrijfspand/-deel niet meer dan één reclame-uiting op de bedrijfsgevel met een maximale oppervlakte van 2,5 m²;
- Per bedrijf niet meer dan één vrijstaand reclamebord, geplaatst in relatie met de erftoegang met een maximale oppervlakte van 2,5 m².

Reclame bij een woning met beroep aan huis

- Per pand niet meer dan één reclame-uiting aan de gevel op de begane grond met een maximale oppervlakte van 0,5 m²;
- Per woning niet meer dan één vrijstaande reclame-uiting, geplaatst in relatie met de erftoegang met een maximale oppervlakte van 1 m².

Reclame op bedrijventerrein de Gouden Driehoek

Voor het bedrijventerrein de Gouden Driehoek zijn in het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen A7/N33 criteria opgenomen voor de reclame-uitingen. Dit beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar op ruimtelijke plannen, Bestemmingsplan Zuidbroek en staat als bijlage bij de regels.

4.7 Algemene welstandscriteria

4.7.1 Algemeen

De gebieds- en objectgerichte welstandscriteria zijn zo concreet als mogelijk. Hoe concreter, hoe meer duidelijkheid vooraf. Dit kan beperkend zijn en soms zijn de gebieds- of objectgerichte criteria ontoereikend. Er kan dan terug gegrepen worden op de Algemene welstandscriteria.

Het gebruik van algemene criteria

In situaties waar de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn of als het plan niet past in de omgeving of binnen de opgestelde welstandsregels dan kan het nodig zijn terug te grijpen naar de meer Algemene welstandscriteria. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, bijvoorbeeld een schoolgebouw in een woonbuurt of een brug, een afwijkend gebouw, bijvoorbeeld een appartementengebouw in een wijk met overwegend eengezinswoningen of een bijzonder architectonisch ontwerp. Het kan ook zijn dat door de bijzonderheid van een plek de gebiedsgerichte welstandscriteria niet toereikend zijn. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan op grond van deze Algemene welstandscriteria wordt beoordeeld. Het welstandsadvies dient ook in die gevallen duidelijk te verwoorden, in begrijpelijke taal, en te onderbouwen waarom het plan wel of niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bij elk welstandsgebied of welstandsobject in deze welstandsnota is opgenomen dat "Als een bouwplan niet past binnen de gestelde welstandscriteria, het bouwplan getoetst wordt aan de Algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.7". Deze regel is niet opgenomen bij welstandsluwe gebieden, omdat een bijzonder of afwijkend plan in het algemeen niet strijdig zal zijn met de welstandsluwe regels die voor het gebied opgesteld zijn. Pas als een plan in een welstandsluw gebied een onevenredige inbreuk is op wat in de omgeving gebruikelijk is en er sprake is van buitensporigheid zal er negatief geadviseerd worden.

De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. Tj. Dijkstra, die hij in 1985 schreef als Rijksbouwmeester.

4.7.2 De criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

omgeving niet ontkent. Waar het om gaat, is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

4.8 Excessenregeling

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

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

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

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

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

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

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

Toelichting

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

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

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

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



Foto 1

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

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

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

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



Foto 2



Foto 3

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



Foto 4

5 Bijlagen

5.1 De welstandskaat

De welstandskaat is te openen op

<https://experience.arcgis.com/experience/e42e580f3def430bb9098c078ba7d194>

