



# BEELDKWALITEIT BEBOUWDE OMGEVING

WELSTANDSNOTA Gemeente Oldambt

14 januari 2013

(vastgesteld in de gemeenteraad op 21 maart 2013)



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Doel, inleiding, totstandkoming van de Welstandsnota</b>	<b>3</b>	
	1.1 Algemeen	3	
	1.2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid Oldambt	3	
	1.3 Leeswijzer, hoe kunt u de welstandsnota gebruiken?	4	
	1.4 Experimenteerparagraaf	4	
<b>2</b>	<b>Algemene criteria welstand</b>		<b>7</b>
	2.1 Algemeen	7	
	2.2 De criteria	7	
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk kwaliteitskader Oldambt,</b>		<b>11</b>
	<b>Identiteitsonderlegger</b>		
	3.1 Identiteit Oldambt	11	
	3.2 De bebouwing van Oldambt	11	
<b>4</b>	<b>Gebiedsgerichte criteria</b>		<b>17</b>
	4.1 Algemeen	17	
	4.2 De criteria	17	
<b>5</b>	<b>Reclame</b>		<b>69</b>
	5.1 Wat is het belang van reclame?	69	
	5.2 Wat is de relatie tussen een vergunningaanvraag en de welstandscriteria?	69	
	5.3 Hoe vindt de welstandstoetsing plaats?	69	
	5.4 Welke welstandscriteria zijn van toepassing?	69	
<b>6</b>	<b>Welstandsaspecten Landbouw</b>		<b>73</b>
	6.1 Schaalvergroting van agrarische bedrijven	73	
	6.1.1 Nieuwe stallen en loodsen	73	
	6.1.2 Silo's	76	

<b>7</b>	<b>Criteria voor specifieke bouwwerken</b>		<b>81</b>
	7.1 Paardenbakken		81
	7.2 De Oldambtster boerderij		82
	7.3 Het Groninger dwarshuis		85
<b>8</b>	<b>Beeldkwaliteitsplannen</b>		<b>89</b>
	<b>Bijlagen</b>		<b>91</b>
<b>I</b>	<b>Welstandsbeleid en Welstandstoets</b>		<b>93</b>
	I.1 De welstandsprocedure		
	I.2 Welstandsbeleid		
	I.3 Relatie welstand en bestemmingsplan		
	I.4 Rol welstandscommissie		
	I.5 Excessenregeling		
	I.6 Bevoegdheden (B&W/Raad/Libau)		
<b>II</b>	<b>Spelregels voor veel voorkomende “kleine” bouwactiviteiten</b>		<b>103</b>
	II.1 Vergunningvrij		
	II.1.1 De spelregels voor vergunningvrij		
	II.2 Vergunningplichtig		
	II.3 De criteria voor bouwplannen		
<b>III</b>	<b>Begrippenlijst</b>		<b>112</b>
<b>IV</b>	<b>Welstandsgebiedenkaart incl. ensembles</b>		<b>119</b>
<b>V</b>	<b>Beeldkwaliteitsplannenkaart</b>		<b>121</b>
<b>VI</b>	<b>Monumentenlijst</b>		<b>123</b>
<b>VII</b>	<b>Reclamecriteria</b>		<b>125</b>
<b>VIII</b>	<b>Omgevingsloket</b>		<b>133</b>
<b>IX</b>	<b>Kwalitatief ruimtelijk ontwikkelingsperspectief gemeente Oldambt</b>		<b>135</b>

## **1.0 Aanleiding en doel van de welstandsnota**

## 1.1 Algemeen

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd.

De nota is gebaseerd op de identiteit van de gemeente en is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauwestad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen (miniwelstandsnota's van specifieke ontwikkelingsgebieden) gekoppeld. De wijzigingen door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn eveneens in deze geactualiseerde nota verwerkt.

De gemeente Oldambt dient in 2012 haar nieuwe welstandsnota vast te stellen, omdat het beleid van de voormalige gemeenten dan moet zijn overgenomen in het beleid van de nieuwe gemeente Oldambt. Dit is namelijk wettelijk geregeld in het kader van de herindeling van de gemeente Winschoten, Scheemda en Reiderland.

### Welstand

Wat is welstand? Het begrip is letterlijk het 'wel staan' van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 gebruiken gemeenten een welstandscommissie. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object zelf, maar ook in relatie tot de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat bebouwing passend moet zijn in de omgeving, omdat dit voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt.

Iedere vergunning voor een omgevingsaanvraag met activiteit 'bouwen' in Nederland wordt dus getoetst aan 'redelijke eisen van welstand' door de welstandscommissie van de gemeente.

### Waarom een welstandsnota?

De welstandsnota maakt op een inzichtelijke manier de welstandseisen duidelijk voor aanvragers van een vergunning, de architect/aannemer, de omwonenden en de welstandscommissie. Met de welstandsnota is voor alle partijen, vooraf al tijdens het vooroverleg met de gemeente en dus bij het begin van het bouwproces, duidelijk aan welke criteria een bouwwerk moet voldoen. Door de vaststelling in de raad, zorgt de welstandsnota voor bestuurlijk draagvlak en politieke betrokkenheid. Daarnaast mogen welstandseisen slechts worden gesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van beeldkwaliteit. De nota maakt deel uit van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Oldambt en zal daarom worden vertaald in bestemmingsplannen.

## 1.2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid Oldambt

De gemeente Oldambt heeft op 21 april 2010 de Toekomstvisie Oldambt Grenzeloos Goud vastgesteld. Deze toekomstvisie gaat uit van de eigen identiteit van Oldambt. Het bereiken van ruimtelijke kwaliteiten en het veiligstellen van de leefbaarheid staan centraal. Ook het POP (Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Groningen) stelt de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de gebouwde omgeving voorop.

Het identiteitsdenken is vertaald in ruimtelijke structuurvisies voor delen van de gemeente Oldambt, zoals de Centrumvisie Winschoten 2025 en de ontwikkelingsvisie Blauwestad.

De uitwerking van het rijksbeleid en provinciaal beleid zal binnenkort plaatsvinden in een integrale Wro-structuurvisie voor de gemeente Oldambt. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de welstandsnota zal onderdeel zijn van de nieuwe structuurvisie.

Naast de vorengenoemde recente visies kent de gemeente oudere vastgestelde visies die ruimtelijk van belang zijn.

- Stedenbouwkundige visie Oostrand; Beerta, Finsterwolde, Blauwestad;
- Gebiedsvisie Oostereinde, mei 2007;
- Openbare ruimte centrum Winschoten Bouwstenen voor kwaliteit, april 2003;
- Visie lanengebied Winschoten;
- Visie Zeeheldenbuurt;
- Noordrand Stedenbouwkundige visie, februari 2010;

- Spa-world, stedenbouwkundige uitgangspunten 19 juni 2012;
- Beerta centrumvisie;
- Masterplan Bad Nieuweschans 2001;
- Visie A7 zone;
- Visie Ekamp.

### 1.3 Leeswijzer, hoe kunt u de welstandsnota gebruiken?

De welstandsnota is vooral gemaakt voor vergunningplichtige ‘grotere’ bouwwerken. Voor kleine, veel voorkomende bouwplannen waarvoor wel een omgevingsvergunning en daarmee een welstandsadvies is vereist, zijn in bijlage II.2 en II.3 heldere en meetbare welstandseisen opgenomen.

Veel bouwactiviteiten zijn echter vergunningvrij te realiseren. Voor een toelichting hierover wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage II. In deze bijlage wordt omschreven hoe en in welke gevallen vergunningvrije bouwwerken worden getoetst aan de welstandsnota.

Hoofdstuk 1 geeft het doel van welstandsbeleid aan. Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria. Hoofdstuk 3 gaat in op de gelaagde identiteit van Oldambt en geeft de ordening van bebouwing en landschap weer. Per identiteitsdrager en per dorp worden in dit hoofdstuk regieaanwijzingen gegeven.

In hoofdstuk 4 staan de welstandgebieden en hun criteria. De gemeente is verdeeld in 24 gebieden die een overeenkomstig karakter hebben. Daar hoort tevens de uitvouwbare welstandkaart bij. Voor de welstandstoets dienen hoofdstuk 3 en 4 in samenhang te worden gebruikt.

Hoofdstuk 5 gaat in op waar wel en geen reclame-uitingen mogen worden toegepast en hoofdstuk 6 geeft criteria voor agrarische erven en criteria voor Oldambtster boerderijtypen.

In de bijlage I vindt u de welstandsprocedure, in bijlage II de spelregels voor veel voorkomende kleine bouwactiviteiten. Bijlage V is de kaart met de vigerende beeldkwaliteitsplannen en in bijlage IX vindt u het rapport ‘Kwalitatief ruimtelijk ontwikkelingsperspectief gemeente Oldambt.

### 1.4 Experimenteerparagraaf

De gemeente Oldambt wil, op het beleidsterrein van welstand, ruimte geven aan vernieuwing en experimenten. Ze wil verantwoordelijkheden zoveel mogelijk bij de burgers zelf laten en alleen het noodzakelijke regelen. Daarom is een onderscheid gemaakt in welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden.

Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt door de gemeentelijke afdeling Ruimte & Economie (team vergunningen) getoetst aan de WABO, met daarin de toetsing aan het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Ook wordt gekeken of het bouwplan past in de omgeving. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Oldambt.

In welstandsvrije gebieden wil de gemeente meer experimenteerterruimte bieden dan in, voor de identiteit van Oldambt, bepalende karakteristieke gebieden. Daarom zijn een aantal gebieden (in de nota welstandscategorieën genoemd) welstandsvrij gemaakt. Hier zal de gemeente ruimhartiger toetsen aan hetgeen in de Welstandsnota is verwoord dan in de welstandsplichtige gebieden. De toets vindt niet plaats in het vergunningetraject maar eraan voorafgaand. In de welstandsvrije gebieden heeft de burger zelf de verantwoordingsplicht hoe zijn bouwwerk in de omgeving past. Daarvoor kan de burger de omgevingskenmerken in de Welstandsnota raadplegen. Zonodig kan de initiatiefnemer van hulpverlenend welstandsadvies gebruik maken door vooraf de welstandscommissie te raadplegen.

Welstandsvrij betekent dus niet dat alles toegestaan is. Om te voorkomen dat de gemeente in bestuurlijk lastige (en voor de gemeente dure) handhavingstrajecten terecht komt, worden 3 principes gehanteerd.

1. De gemeentelijke behandelaar (en niet de welstandscommissie) doet de toetsing op de gebiedscriteria uit de Welstandsnota en komt tot de conclusie dat het bouwwerk past in de richtlijnen van de nota. De omgevingsvergunning kan, wat betreft het uiterlijk beeld, direct door in de procedure.
2. Het is, volgens de gemeentelijke behandelaar, onmiskenbaar een exces. Er is sprake van een exces indien overduidelijk forse strijdigheid bestaat met in de Welstandsnota opgenomen criteria. Burgemeester en wethouders wijzen het bouwinitiatief direct af (bijvoorbeeld extreem afwijkend kleurgebruik, of een gebouw/ingreep met een verwarrend gevelbeeld).
3. Twijfelgeval; dan wordt de welstandscommissie om welstandsadvies gevraagd. De welstandscommissie (in de persoon van de rayonarchitect) gaat hulpverlenend vooroverleg met de initiatiefnemer voeren. In samenspraak met de initiatiefnemer wordt het bouwplan opgewaardeerd tot een haalbaar plan.

Welstandsvrij zijn de volgende welstandscategorieën 8, 12, 13, 21 en 22 uit hoofdstuk 4:

- + Lijnvormige gebieden;
- + Naoorlogs gepland projectmatig;
- + Naoorlogs particulier;
- + Vlakvormige restgebieden;
- + Groene laan.

Gedurende 2 jaar zal worden geëxperimenteerd met deze vorm van welstandsvrij bouwen. Bij de evaluatie van de welstandsnota in 2015 worden de experimenten beoordeeld op de structurele inpassing in het welstandsbeleid.

Concluderend ligt de prioriteit van het welstandstoezicht bij de gebieden van het grondgebied van Oldambt waar beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en veel andere bouwwerken met cultuurhistorische waarden, zoals in de bebouwingslinten en de polders, voorkomen. Daarnaast hebben de grotere ontwikkelingen (via beeldkwaliteitsplannen) en de verbetering van de bedrijventerreinen de aandacht. Die gebieden zijn welstandspflichtig.



## **2.0 Algemene criteria welstand**



## 2.1 Algemeen

In de welstandsnota worden de welstandscriteria benoemd voor de bouwplannen die zich moeten voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Oldambt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. Het zijn criteria zoals die algemeen gelden binnen de vakwereld van de bouwkunde. Ze vormen de grondslag voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In hoofdstuk 4 worden gebiedsgerichte criteria omschreven en voorbeelden van objectgerichte criteria zijn te vinden in hoofdstuk 7.

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn terug te grijpen naar de meer algemene welstandscriteria. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria.

De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere architectonische schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het bouwkundig vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

## 2.2 De criteria

De volgende algemene criteria worden toegepast bij de beoordeling aan de redelijke eisen van welstand.

### 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 van invloed kunnen zijn, 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 hij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

### Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte.

Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare beeldbetekenis 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.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zullen in eerste instantie bij de beoordeling van een plan basis zijn. Bij de beoordeling worden ook de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving betrokken. Aanvullend zullen hierbij de volgende aspecten een belangrijke rol spelen.

### Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context

Met betrekking tot de vormgeving geldt dat de kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt in de wijze waarop in de bouwstijl gebruik wordt gemaakt van verwijzingen en de gedachtegang naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. Zo zal bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving duidelijk moeten zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

### Schaal en maat

Hiervoor geldt dat goede maatverhoudingen tussen gebouwen onderling het ervaren van een bepaalde omgeving aangenamer, evenwichtiger en/of spannender kunnen maken.

### Plasticiteit, kleur, licht en evenwicht

Materialen, kleuren en lichttoetreding maken dat het bouwwerk zichtbaar en “voelbaar” wordt. Een belangrijke eis die verder aan een ontwerp voor een gebouw wordt gesteld, is dat er een heldere structuur in het beeld wordt aangebracht. Voorkomen dient echter te worden dat het ontwerp onsamenhangend wordt en ontaardt in simpelheid.



### **3.0 Ruimtelijk kwaliteitskader, kenmerken Oldambt, identiteitsonderlegger**

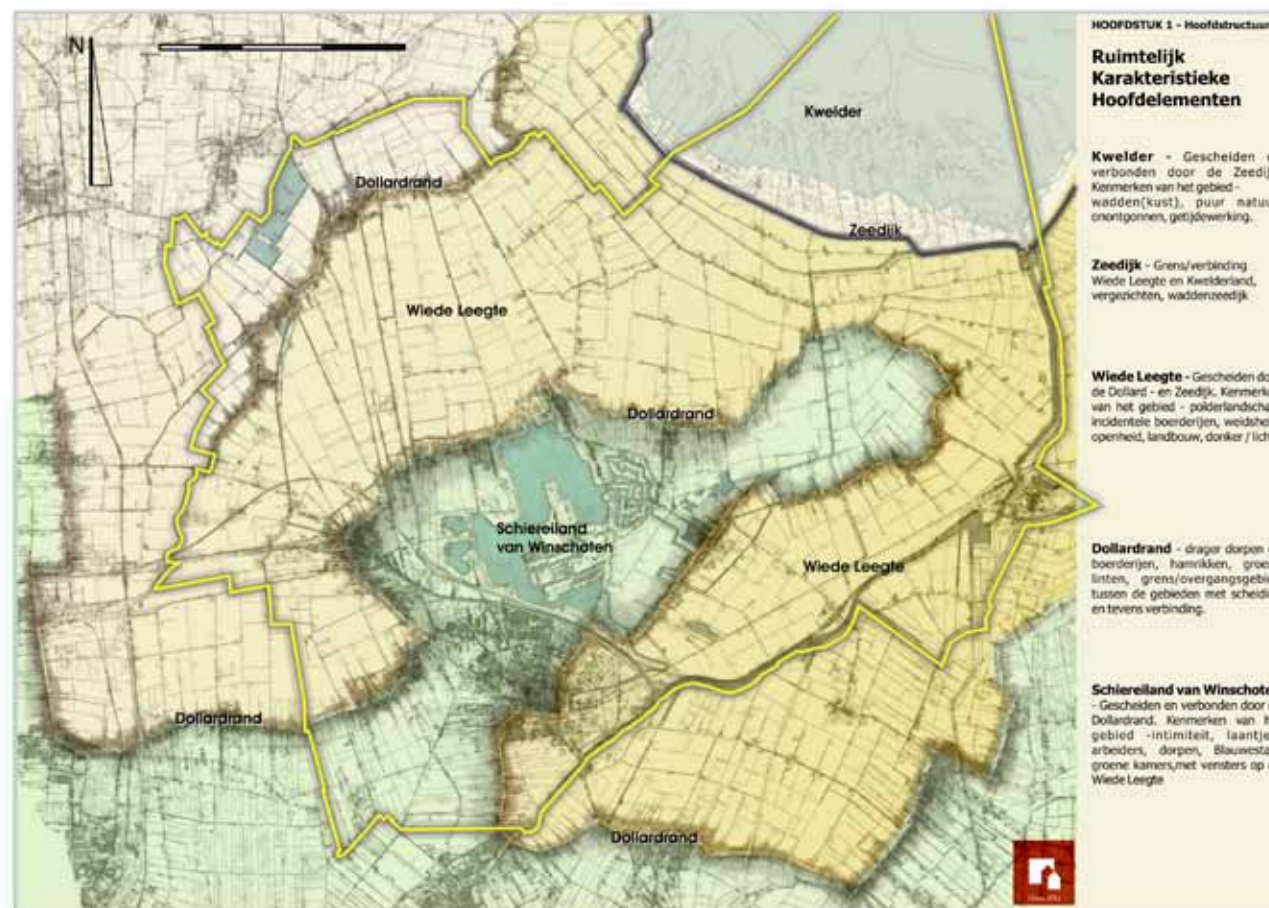
### 3.1 Identiteit Oldambt

De gemeente Oldambt bestrijkt een buitengewoon interessant grondgebied met een diversiteit aan functionele lagen. Zo is het Oldambt een grensgemeente (Duitsland), een waddegemeente (Dollard), een agrarische gemeente met landbouwgronden met een voor Nederland uitzonderlijke ruime schaal en openheid, een watergemeente, versterkt door de aanleg van het Oldambtmeer en verbindende vaarcircuits, een centrumgemeente door de kleine stad Winschoten, een dorpengemeente door de verschillende kernen en linten en een 'bad'gemeente door het bijzondere thermaal water in Bad Nieuweschans.

De verschillende functionele lagen vinden hun oorsprong in de ontwikkeling door de eeuwen heen en de daarmee gepaard gaande interactie tussen mens en omgeving. Een interactie die zich laat samenvatten als de strijd om het bestaan, leven en overleven, met als afgeleide de strijd met de elementen, de strijd met de zee, de strijd met andere mensen, de strijd met het weerbarstige land.

Die interactie mens en omgeving, die regionale en lokale strijd om het bestaan, hebben een scala aan bijzondere en specifiek eigenaardige sporen achtergelaten, zowel in de bodem, in het landschap, in de bebouwing, als in de mensen. Ze kenmerken daarmee de cultuurhistorische identiteit(en) van dit gebied.

De interactie mens en omgeving gaat natuurlijk gewoon door. Groei of krimp van de bevolking, groei of krimp van de economie, klimaatverandering. De cultuurhistorie is een basisgegeven, die tot het nu heeft geleid. Hoe die te gebruiken naar de toekomst toe is een keuze.



### 3.2 De bebouwing van Oldambt

De bebouwing in de gemeente heeft in de huidige verschijning een sterke samenhang met het ontstaan en het geleidelijk gegroeide totaalbeeld van het landschap.

De structuur van bebouwing, ook in Winschoten, is gekoppeld aan verbindingen die door de gehele gemeente (en daarbuiten) zichtbaar zijn. Gedoeld wordt op de oude handelswegen, de dijken, de kanalen en de verhoogde zandruggen.

Centraal in de gemeente is het schiereiland van Winschoten gelegen, het gebied dat in de tijd van de doorbraak van de Dollard boven het water bleef. Hierop bevindt zich het grootste deel van de bebouwing in de vorm van de oude Dollardranden (de buitenste hoge rand van het schiereiland) en de verbindingswegen daartussen. De oude handelsweg tussen de stad Groningen en de steden in Duitsland (Munster e.a.) loopt van west naar oost over het schiereiland en verder via de Dollardranden en dijken naar Oudeschans en Nieuweschans.

De ring van dijken om de Dollardpolders heen loopt via Scheemda, Nieuw Scheemda, 't Waar naar Nieuwolda aan de noordzijde van de gemeente, en via Winschoten, Oudeschans, Ulsda (Hamdijk) en Nieuweschans aan de zuidzijde. De bebouwing heeft zich hier ontwikkeld van transparante lintbebouwing tot plaatselijk aaneengesloten dorps- en stadsstructuren. Ook in de verdichtingen blijven de oude routes in beeld als 'drager' van het dorps- en stadslandschap.

Het tussengebied tussen de randen van het schiereiland en de ring van dijken aan de noord- en zuidzijde, de Wiede Leegte, is qua ruimtelijk beeld vooral leeg. De bebouwing die hier aanwezig is, oogt nietig in het open polderland. Vaak zijn de aanwezige boerderijen voorzien van afschermdende boomsingels, zodat het

beeld van een eiland in de zee wordt opgeroepen. Het enige dorp in dit gebied is Bad Nieuweschans, aan de sluis in de Westerwoldse A. Deze vestingplaats kwam met de inpoldering en de verschuiving van de sluizen oostelijk van Oudeschans te liggen. De oude vestingwerken zijn deels bebouwd met een woonwijk uit de jaren zestig-zeventig en een bedrijventerrein uit de jaren negentig van de vorige eeuw aan de A7.

De bebouwing op de dijken en de randen van het schiereiland is zichtbaar in de vorm van afwisselend-open en meer gesloten structuren. De verdichte structuren van de dorpen hebben een geleidelijke overgang naar de open delen waar boerderijen en arbeiderswoningen nog beeldbepalend zijn. Vanwege de door de natuur bepaalde hoogtelijnen hebben de wegstructuren een slingerend beloop. Soms zijn de bochten kortgesloten en dan is het wegverloop recht. De boombeplanting langs deze stukken is regelmatig met strakke boomrijen. Er is in het beeld een duidelijk verschil tussen de hoofdlinten en de ook veelvoorkomende dwarslinten met arbeiderswoningen, die later zijn ontstaan. De hoofdlinten vormen het hart van de dorpen op de hogere gronden, terwijl de dwarslinten zijn ontstaan door woonbehoefte van agrarische arbeiders, meestal gebouwd aan landwegen in de nabijheid van de boerderij. De hoofdlinten zijn herkenbaar door het bochtig verloop, de wisselende rooilijn en een afwisseling van groene boerderijerven, statige woningen, winkelpanden en incidentele arbeiderswoningen. De dwarslinten met vrijwel alleen arbeiderswoningen zijn gelijkmatig bebouwd en ook recht van loop. Hier overheerst een woonsfeer met (moes)tuinen en bijgebouwen.

De oude industrie heeft zich gevestigd buiten de linten op plaatsen waar vervoer over het water en het spoor eenvoudig was. Deze concentreerde zich langs het Winschoterdiep, de Rensel en in mindere mate de Westerwoldse A.

Meest na de Tweede Wereldoorlog zijn er woonwijken gebouwd bij Winschoten en de dorpen rondom. Deze wijken zijn meestal niet groot en zijn opgenomen in het vertakte stelsel van arbeiderslinten. Door de ligging in de 'oksels' van de hoofdlinten en arbeiderslinten zijn deze wijkjes vaak onzichtbaar vanuit het landschap. Bedrijfsterreinen zijn eveneens achter de linten aangelegd. De voorzieningen in de vorm van winkels, scholen kerken en dergelijke bevinden zich in principe in de hoofdlinten. In beperkte mate zijn voorzieningen ook in de wijken gebouwd. De Blauwestad bevindt zich, net als de wijken binnen de structuur van de hoofdlinten, op een plaats waar de grond te laag was voor bebouwing. Slechts aan de noordrand is er een directe aansluiting op het lint Midwolda-Oostwold. Dit betekent dat vanaf de oude hoofdstructuur een weids zicht over het meer is ontstaan tussen de verdichtingen van beide dorpen. De woonbebouwing van Blauwestad is geconcentreerd op een aantal (schier)eilanden in en langs het meer, los gehouden van de bestaande dorpen.

De waardering voor de bestaande bebouwingsstructuren is gebaseerd op de herkenbaarheid ervan in relatie tot de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Cultuurhistorisch zijn de boerderijen van waarde, omdat deze een grote rijkdom ten toon spreiden qua architectuur en tuinaanleg.

De combinatie van boerderijen en kleine arbeiderswoningen vormt plaatselijk, door de contrastwerking, markante ensembles die uniek zijn in ruimtelijk opzicht. De aanwezigheid van oude (strokarton)fabrieken naast clusters met arbeiders-, en middenstandswoningen vormt plaatselijk een herkenbare verschijning in het lanengebied bij Winschoten en Nieuweschans.

De middenstandsbuurt die in de jaren dertig zijn gebouwd, hebben stedenbouwkundige en architectonische waarde en zijn in trek als woonplek. Ook dit beeld is karakteristiek voor de streek.

De naoorlogse woningbouw is zichtbaar in de wijken in Winschoten noord (Zeeheldenbuurt). In deze wijken zijn vernieuwingsoperaties in gang gezet die de toekomst bepalen, soms met een mix van oud en nieuw (Ozmi-terrein Winschoten).

De wijken van de jaren zeventig en later vertonen een zeer divers beeld van wonen in het groen en aan het water, zoals dat in de rest van Nederland gangbaar was. Hier is de bebouwing niet specifiek op de situatie ontwikkeld, maar op ruimere kavels, minder dominant in beeld, los in de ruimte en het groen gesitueerd. Soms is de stedenbouwkundige aanleg weinig helder en sluit deze nogal abrupt aan op de omgeving.

#### **Kwaliteitskader**

In de regieaanwijzingen is per gebied en plaats een richting aangegeven die kan leiden tot een optimale ontwikkeling qua beeld en eigen karakteristiek. Hierbij speelt mee dat de beleefbaarheid van het grotere geheel en het landschap centraal staat. Voor karakteristieke aspecten, zoals de vestingwerken, dijken, sluiscomplexen, en dergelijke is getracht deze onder andere door inrichting van de ruimte weer zichtbaar te maken, eventueel via een ontwerpogave.

In alle plaatsen en dorpen worden de gegroeide structuren zoveel mogelijk behouden. Daar waar de oude linten onduidelijk zijn en verworpen tot anonieme restgebieden zal het verdwenen karakter teruggegeven worden. Een fietsverbinding kan een oude structuur herstellen en kan een dwarslaantje een functie terugkrijgen als uitloop vanuit het dorp naar het landschap. Bij nieuw in te vullen gebieden of voor herinrichting in aanmerking komende delen van structuren is een ontwerpogave aan de orde. Voor Bad Nieuweschans geldt dat de vesting weer zichtbaar wordt gemaakt, ook vanuit het open landschap en vanaf de A7.

Voor de Blauwestad is het uitgangspunt dat het tussengebied naar de dorpen zo vorm worden gegeven dat oud en nieuw los van elkaar blijven en elkaar niet verstoren. De verschillende karakteristieke zichtlijnen vanaf het water naar de diverse randen van het meer moeten in stand blijven en wellicht met een zorgvuldig geplaatst accent worden verrijkt.

Zie voor een uitgebreide toelichting en kaartmateriaal Bijlage IX, de rapportage “Kwalitatief Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief” gemeente Oldambt, 2011-2012.

### Open landschap, Wiede Leegte

De boerderijen zijn meest gekoppeld aan de dijktracés van de opeenvolgende inpolderingen. In de latere inpolderingen staan de boerderijen vrij in de ruimte.

### Dijken noord- en zuidzijde gemeente

#### Nieuw Scheemda- 't Waar- Nieuwolda en Ulsda- Bad Nieuweschans

De bebouwingslinten op de oude dijken zijn oorspronkelijk vaak -op basis van de landaanwinning- aan één zijde bebouwd met soms zeer rijk vormgegeven boerderijen. Er is afwisseling tussen transparante, agrarische delen waar mogelijk ook nog arbeiderswoningen aanwezig zijn en versmalde en verdichte dorpslinten met (winkel)voorzieningen en bedrijvigheid. De verdichte delen hebben ook steeds weer groene boerderijerven en laantjes naar het open landschap die het contrast tussen open en gesloten structuur beleefbaar maken.

### De Dollardrand, hoofdlint Scheemda- Midwolda- Oostwold- Finsterwolde- Ganzedijk- Oude Dijk- Drieborg- Nieuw Beerta- Beerta- Winschoten

De bebouwingslinten op de Dollardrand zijn te vergelijken met de linten op de oude dijken. De bebouwing kan ook tweezijdig zijn, met boerderijen aan de ene zijde en arbeiders- /burgerwoningen met voorzieningen aan de andere zijde. Het wegverloop kent in de dorpen vaak scherpe hoeken op de plaats waar de ondergrond en de verkaveling daar aanleiding toe gaven. De dorpen zijn hier groter gegroeid vanwege de nabijheid van Winschoten. De aanwezigheid van de Dollard gaf plaatselijk aanleiding voor een haventje voor de meer oostelijk gelegen dorpen.

#### Kwaliteitskader

Bij uitbreidingen wordt de bestaande verkavelingsstructuur aangehouden. Begroeiing en beplanting op en rondom de erven worden op gebiedseigen wijze in stand gehouden. Nieuwe bebouwing en begroeiing worden zo geplaatst dat de oude zichtlijnen en de open ruimtelijkheid van het gebied niet worden verstoord. Nieuwe ontwikkelingen worden vermeden, of op de voor het totaalbeeld minst schadelijke punten opgesteld. Voor Bad Nieuweschans wordt onderzocht hoe het dorp zich kan presenteren als historisch vestingstadje in een open gebied.

#### Kwaliteitskader

De inzet is er primair op gericht de hoofdlinten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene aankleding ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft ook in de dorpen zo veel mogelijk intact. Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkenmerk en de ritmiek kunnen worden ingepast, blijven in het lint geconcentreerd. Pleinvorming in de kernen en massieve, het zicht afsluitende, dorpsbosjes aan de randen worden vermeden.

#### Kwaliteitskader

De inzet is er primair op gericht de hoofdlinten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene aankleding ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft zo veel mogelijk intact, ook in dorpen. Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkenmerk en de ritmiek kunnen worden ingepast, blijven in het lint geconcentreerd. Achter het lint gesitueerde woonwijken worden losgehouden van de lintbebouwing. Pleinvorming in de kleine kernen en massieve, het zicht afsluitende, dorpsbosjes aan de randen worden vermeden. In Scheemda kan de oorspronkelijk loop van de weg- en waterstructuur oplossing bieden aan het qua beeld rommelige straatpatroon.



### De handelsroute, Westerlee- Heiligerlee- Winschoten

De bebouwing langs de route naar Duitsland loopt deels door het verstedelijkte gebied van Winschoten. Hier is de oude structuur minder zichtbaar vanwege de achtergelegen wijken. Heiligerlee is ten opzichte van Winschoten nog wel wat landelijker van bebouwing en oogt intiemer. In de stad zijn delen van de route met grootschalige bedrijven en appartementen bebouwd, terwijl in het hart van Winschoten het lint is opgesplitst in evenwijdige staten met verschillend karakter. Hier loopt het gedempte Winschoterdiep (Venne) pal naast de Langestraat, die vrijwel geheel met winkels is bebouwd. Waar het lint een scherpe knik maakt (overgang Langestraat-Torenstraat), gaat het doorgaande karakter enigszins verloren.

De dwarsstructuur in de vorm van de Vissersdijk is door pleinvorming en een winkelpassage onduidelijk geworden. Hier is de relatie met het lint naar Pekela verbroken, terwijl het lint naar Blijham via de Markt door de inrichting van het Schonfeldplein is verstoord. De Blijhamsterstraat is ruimtelijk nogal losgesneden van het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn.

#### Kwaliteitskader

De inzet is er primair op gericht de hoofdlinten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene erfinrichtingen ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft buiten het verstedelijkte gebied zo veel mogelijk intact.

In de bebouwing blijft de lintstructuur los van de meer open en groene achterliggende wijken. De eigen identiteit van Heiligerlee ten opzichte van Winschoten blijft herkenbaar in het lint. De Hoorntjesweg krijgt als deel van de oude structuur weer een verbinding met het overige deel van het hoofdlint.

De oorspronkelijke aansluiting van de oude structuurlijnen, inclusief het oude verloop van de kanalen op elkaar in het hart van Winschoten, kan een oplossing bieden voor de plaatselijk onduidelijke ruimtevormen (Vissersdijk). Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkarakteristiek en ritmiek kunnen worden ingepast, blijven in het lint geconcentreerd. Inpassingen worden qua positie, hoofdvorm en aanzichten geënt op de directe omgeving. In de context van Winschoten kunnen grotere volumes worden ingepast, mits altijd een front naar de straat wordt gevormd, het ritme van de gevels aansluit en de rooilijn wordt gevolgd.

#### De arbeiderslaantjes in de dorpen

De dwarslinten (algemeen bekend als arbeiderslinten) zijn minder waardevol qua beeld en ogen soms onsamenhangend. Toch zijn deze structuren waardevol als onderdeel van het geheel met de hoofdlinten, van waaruit deze zijn ontstaan.

Door de ligging geven de dwarslinten en laantjes een directe verbinding met het omringende, vaak open landschap, waardoor een ruimtelijk contrast aanwezig is.

De laantjes vormen qua bewoning tevens een aantrekkelijk gegeven vanwege de vaak ruime kavels met zichtlijnen naar het landschap en de mogelijkheid voor relatief grote bijgebouwen. De woonlinten in Winschoten geven een beeldbepalend patroon aan de wijken rondom de binnenstad. De afwisseling van diverse bouwmassa's en stijlen biedt tevens een aantrekkelijk leefklimaat en ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid.

#### Kwaliteitskader

De "arbeiderslaantjes" bieden ook in de toekomst perspectief op een landelijk en waardevol woonmilieu. Bij vervanging van de vaak kleine bouwmassa is een respectvolle benadering ten opzichte van de positie en bebouwingschaal in de omgeving aangewezen. Qua vormgeving kan worden gevarieerd, mits de materialen en details van de omgeving uitgangspunt blijven. Bij grotere of dubbele kavels kunnen afwijkende volumes worden ingepast. In deze gevallen zal ook worden afgeweken van de rooilijn. De dichter bebouwde dwarslinten in de agglomeratie van Winschoten blijven door schaal en diversiteit zichtbaar als de ruggengraat van de wijk. Indien het oude verloop niet meer intact is, wordt er naar gestreefd dit te herstellen.

## **4.0 Gebiedsgerichte criteria**

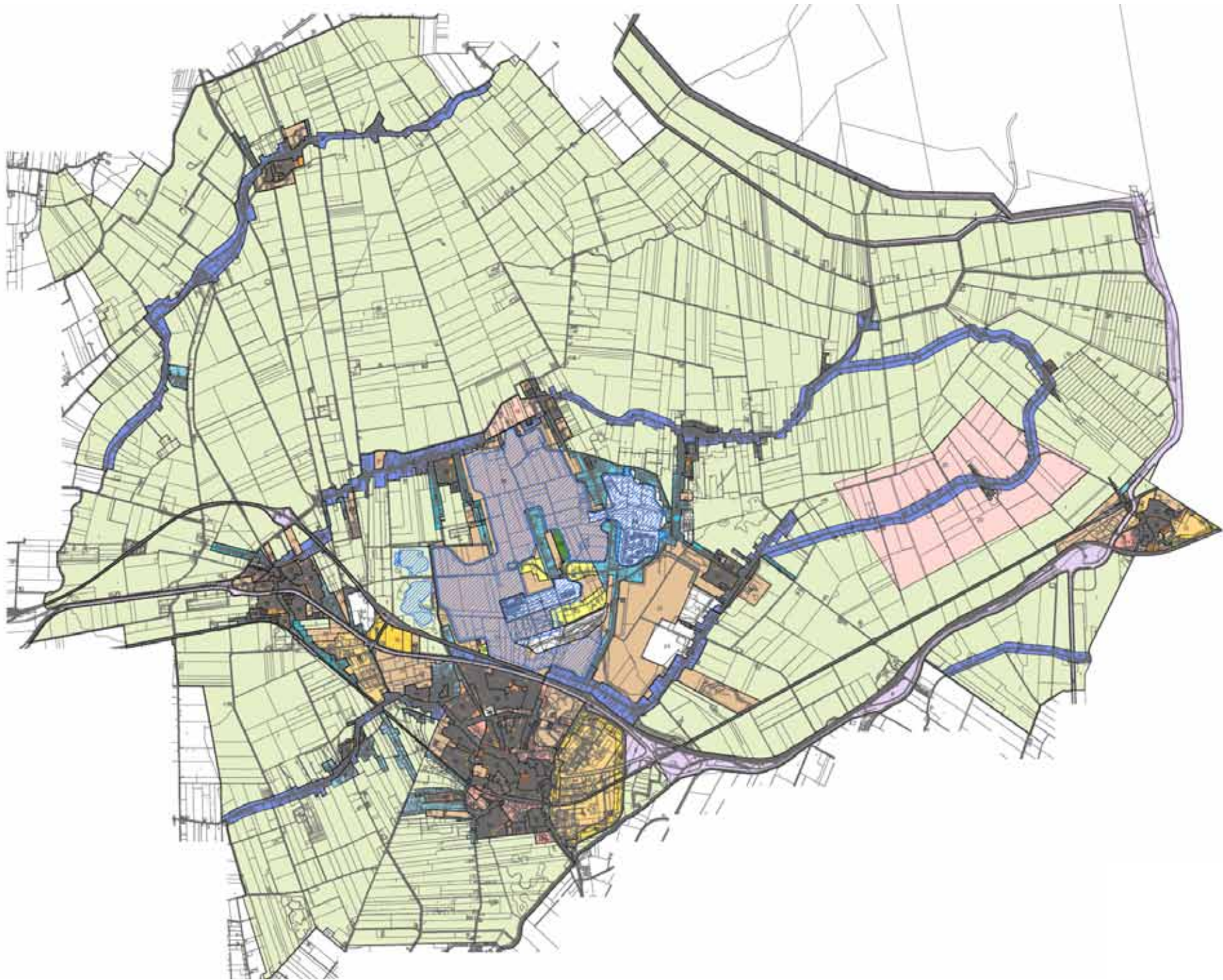
## 4.1 Algemeen

De gemeente is opgedeeld in zogenaamde welstandsgebieden. Per gebied is aangegeven op welke wijze een bouwplan zich tot de omgeving verhoudt. Staat het handhaven van het bestaande beeld centraal of kan er veel veranderd worden. Het geeft aan welke beleidsintentie er van toepassing is.

- + **Handhaven**  
Hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zo veel mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen.
- + **Respecteren**  
Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.
- + **Incidenteel wijzigen**  
Hier krijgt het continue veranderingsproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg wordt vervangen door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.
- + **Planmatig wijzigen**  
Dit beleid is gericht op gehele verandering. Het gaat hier om een bewuste wijziging van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit.

## 4.2 De criteria

Per welstandsgebied is in steekwoorden een set richtlijnen gegeven voor situering, hoofdvorm, gevelaanzicht en materiaalgebruik van het bouwwerk. Er is aangegeven waar de nadruk op ligt met betrekking tot het welstandsbeleid.



## Legenda


### *Karakteristiek A:*


Bebouwing in het open landschap


 1. zeer verspreide bebouwing


### *Karakteristiek B:*


Bebouwing in de vorm van linten

 2. historisch lint

 3. verbindingslint

 4. verbindingslint De Blauwe Stod

 5. dwarslint


 6. stedelijk lint


 7. bijzonder lint Scheemda

 8. lijnvormige restgebieden


### *Karakteristiek C:*


Bebouwing in ooneengesloten bebouwd gebied


 9. voorzieningencentrum in oude kern


 10. woonbuurt in oude kern


 11. vooroorlogs geplande buurt


 12. naoorlogs gepland projectmatig


 13. naoorlogs gepland particulier


 14. losstaande gebouwen in het groen


 15. bedrijventerrein industrieterrein


 16. bedrijventerrein zichtlocatie

 17. bijzonder gebied Winschoten Stationsbuurt

 18. beschermd dorpsgezicht Oostwold


 19. beschermd dorpsgezicht Nieuweschans


 20. beschermd dorpsgezicht Nieuw Beerto

 21. vlokvormige restgebieden

### *Karakteristiek D:*

Herstructureringsgebieden

 22. groene laan

 23. erven

 24. herstructureringsgebieden / ontwikkelingsgebieden

 water

## 1 Zeer verspreide bebouwing

### Analyse gebied

#### Algemeen

Na circa 1550 werd het gebied ten noorden van de lijn Midwolda-Oostwold-Finsterwolde langzaam ingepolderd. Lagen boerderijen eerst in de historische linten, bij de inpoldering schoof boerderijbebouwing naar het noorden op en kwam te liggen eerst langs dijken en later langs polderwegen.

#### Ruimte

De bebouwing is veelal gesitueerd langs vrij smalle doorgaande betonwegen; beplanting langs deze wegen komt zelden voor. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een grasberm en soms een sloot waarna het uitgestrekte (akker)land begint. Bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen met soms in de directe omgeving een of meer arbeiderswoningen.



#### Plaatsing

De bebouwing staat in het algemeen op door bomen en sloten of grachten afgekaderde rechthoekige vlakken, grenzend aan de weg en omgeven door het wijde land. Boerderijen hebben of hadden grote representatieve voortuinen aan de voorkant van het voorhuis. Arbeiderswoningen staan op het terrein van de boerderij of nabij de boerderij aan de overkant van de weg. Boerderijen en arbeiderswoningen staan haaks op de weg, vaak een oude dijk, of liggen evenwijdig aan de weg. Bij plaatsing van de boerderijen haaks op de weg is het voorhuis gericht op de weg en het achterhuis gericht op het land, waarbij de boerderij dan vaak op de dijk staat.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Boerderijen en arbeiderswoningen bestaan veelal uit één verdieping met kap, waarbij de zolderverdieping van de oudere boerderijen deels is opgetrokken en voorzien van zogenaamde zaadvensters.



Hoewel boerderijen en arbeiderswoningen in hoofdform veel overeenkomsten vertonen, is het verschil in omvang zeer groot. Arbeiderswoningen zijn veelal van het krimpentype, de voorhuizen van boerderijen worden gebouwd in de dan heersende bouwstijl, ook met krimpen, waarbij de stijl uiting geeft aan de rijke en belangrijke positie van boeren in die tijd en waarbij het contrast tussen boerderijen en arbeiderswoningen kenmerkend voor deze streek is. Verticale geleding en een tamelijk gesloten gevelopbouw overheersen. Bij arbeiderswoningen wordt een sobere architectuur in rode baksteen, rode of zwarte dakpannen aangetroffen en witte kozijnen en daklijsten; bij boerderijen worden naast rode baksteen, afhankelijk van de stijl, wit gepleisterde gevelvlakken en rijke witte ornamenten rond ramen en deuren toegepast. Daken van schuren waren oorspronkelijk bedekt met rode pannen die nu in een aantal gevallen zijn vervangen door golfplaten. De voorhuizen van de boerderijen zijn bedekt met veelal zwarte dakpannen.

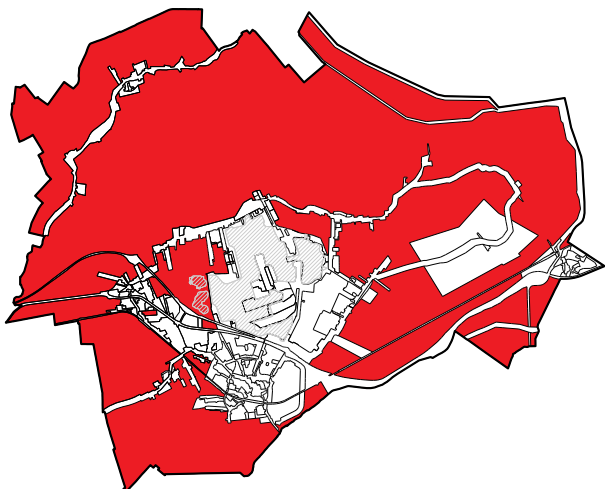


## Waardering

De waarde van de bebouwing ligt in de situering in de open ruimte, als ritme van boerderijeilanden in de polder, die de leesbaarheid van de inpolderingsgeschiedenis vormt. De grote omvang en rijke vormgeving van de boerderijen in contrast met de arbeiderswoningen en het uitgestrekte open land is tevens waardevol.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'in stand houden' waarbij er een opdeling is te maken naar: plaatsing en hoofdvorm in stand houden en aanzicht en opmaak respecteren.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- boerderijen op ruime afstand tot de weg; voorhuis op de weg gericht, of gericht naar de kavelvorm van het landschap;
- kleine woningen op enige afstand van de weg;
- bijgebouwen, achter de brandmuur, terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw in een heldere groepering op het erf;
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal haaks op de weg of evenwijdig aan de weg;
- voor nieuwe -agrarische- bedrijfsvestigingen geldt dat een heldere, aansprekende groepering wordt gemaakt. De groepering dient in te spelen op de verkaveling, met een zorgvuldige terreininrichting inclusief bijkomende silo's, verhardingen, beplantingen en nieuwe grootschalige schuren die op voldoende tussenmaat van de oude erfbebouwing worden geplaatst.

### Hoofdvorm

- tot twee à drie forse bouwlagen met kap;
- relatieve omvang per bouwtype en per reeks onderling overeenkomstig;
- geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grote gebouwen meer samengesteld en minder sober.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande;
- compositie en transparantie ondergeschikt aan de gekozen stijl;
- nieuwe schuren qua ensemble aansluitend op bestaande oudere bebouwing en in schaal aangepast aan het bestaande beeld.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode of zwarte dakpannen; respectievelijk achter en voor;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grote gebouwen ook enigszins rijk mogelijk.

## 2 Historisch lint

### Analyse gebied

#### Algemeen

De dekzandruggen in het gebied zijn bepalend geweest voor de huidige nederzettingen-structuur. Vanuit deze zandruggen werd het omliggende land in cultuur gebracht. Deze ruggen en de lintbebouwing daarop volgen een slingerend verloop, overwegend zuidwest-noordoost gericht. Zij vormen daarmee de hoofdstructuur van Oldambt. Latere uitbreiding en verdichtingen hebben in het lint geleid tot komvorming. In het meest noordelijke lint liggen de plaatsen Nieuw-Scheemda, 't Waar, Westeind en Nieuwolda. Daaronder ligt in één groot gebaar het lint Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta en Beerta. Daaronder ligt het lint van Westerlee, Heiligerlee en Winschoten. Tenslotte ligt het meest zuidelijk een uitloper van Winschoten (Zuiderveen) en vrij liggend, in de voormalige oostelijke Dollardarm, Bad Nieuweschans.



#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande weg in het buitengebied begrensd door wegbermen (soms met bomen) en soms een sloot, in de kom begrensd door een trottoir. In het historische lint zijn alle functies ondergebracht die ook in een compleet dorp zijn te vinden, namelijk boerderijen, woonhuizen, kerken, scholen, bedrijven en winkels. De oudste aanwezige bebouwing is tot stand gekomen rond 1780-1850 (de kerken zijn zelfs veel ouder). Tot circa 1940 is het lint geleidelijk verdicht.

#### Plaatsing

De positie van de bebouwing wordt bepaald door de functie en door de plaats in het lint. Boerderijen zijn meestal op ruime afstand tot de weg geplaatst, terwijl met name de eenvoudige woonhuizen direct op de weg zijn geplaatst.



Nabij de kom van het dorp neemt het aantal woningen toe en treedt er een verdichting op, terwijl buiten de kom het aantal boerderijen toeneemt, de afstand tot de weg groter wordt en ook de onderlinge afstand toeneemt. Voortuinen van boerderijen hadden in het verleden en nu nog een representatieve functie. De gevels volgen de verkavelingsrichting, niet de weg. De bebouwing staat vaak scheef op de weg gericht, dan wel evenwijdig aan de verkavelingsrichting.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing is overwegend één verdieping met kap. In omvang vormen boerderijen en arbeiderswoningen twee groepen: boerderijen zijn fors van omvang en arbeiderswoningen zijn klein van omvang. Middenstandswoningen en andere functies liggen in omvang hiertussen. Geleding en plastic zijn van oorsprong eenvoudig, waarbij de krimp zowel bij arbeiderswoningen als boerderijen een opvallend kenmerk is.





Bij de verdichting en vervanging na 1900 nemen in samenhang met de heersende bouwstijl de geleding en plastic toe. Traditionele stijl, verticaal aanzicht en gesloten gevelopbouw overheersen in het lint, maar jongere bouwstijlen zijn in boerderijen en rentenierswoningen prominent aanwezig. Kleuren worden overwegend bepaald door rode/ roodbruine baksteen en rode of zwarte dakpannen. Vooral negentiende-eeuwse en begin twintigste-eeuwse boerderijen kennen rijke ornamenten en versieringen.

### Waardering

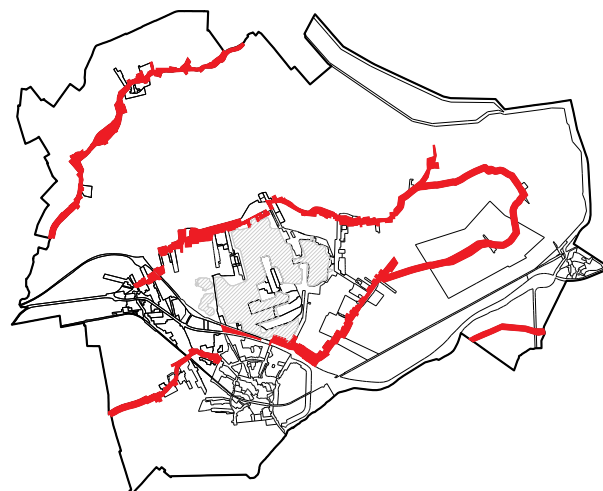
De waarde wordt bepaald doordat het historische lint de ontwikkeling van het gebied duidelijk maakt: het contrast tussen de kleine arbeiderswoningen en de grote boerderijen, rentenierswoningen, winkels, werkplaatsen, kerken en scholen, de aansluiting bij de toen heersende bouwstijl en de verbondenheid met de structuur van het omringende land.



Vanuit de linten zijn er karakteristieke doorzichten naar het open polderland. De linten zijn van oorsprong transparant. De soms vervallen en/of met grove details verbouwde oude arbeiderswoningen doen afbreuk aan het totaalbeeld.

### Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de hiervoor omschreven waarden. Nieuwbouw, verbouw en uitbreiding zijn mogelijk wanneer plaatsing en hoofdvorm van de bestaande structuur en transparantie worden gerespecteerd.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door grootte, functie en plaats in het lint;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw (bij boerderijen achter de brandmuur); richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap, op ruime kavel, afhankelijk van de plaats in het lint zijn ook twee verdiepingen met kap mogelijk;
- geleding en plastic voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder sober.

### Aanzicht

- zichtbare bijgebouwen aan voorzijde ontworpen in stijl;
- grote schuren naast oude bebouwing in schaal optisch gecorrigeerd;
- stijl verbouw in samenhang met het bestaande;
- overwegend verticale of wisselende compositie;
- gevels tamelijk gesloten.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen, schuren donkergroene of donkerrode gevelplaat;
- rode of zwarte dakpannen, schuren een donkergrijs, zwart of donkerrood dak;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grotere gebouwen ook enigszins rijk mogelijk.

## 3 Verbindingslint

### Analyse gebied

#### Algemeen

Door inpoldering steeg de werkgelegenheid in de landbouw. Naast verdichting van het historische lint ontstond de behoefte aan nieuwe arbeiderswoningen. Vanaf circa 1900 tot circa 1940 werden deze gerealiseerd in de vorm van verbindingslinten (bebouwing langs bestaande of nieuwe wegen) die een verbinding vormen tussen de historische linten op de ruggen.

Deze verbindingslinten komen voor aan de rand van Scheemda, vanuit Midwolda in zuidelijke richting, als verbinding tussen Oostwold, Oostereinde, Finsterwolde en Beerta en aan de rand van Bad Nieuweschans.



#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande weg, veelal van asphalt, zonder beplanting en een trottoir aan één of twee zijden van de weg. In het verbindingslint zijn arbeiderswoningen te vinden. De woningen zijn vrijwel uitsluitend tussen 1900 en 1940 gebouwd.

#### Plaatsing

De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand tot de weg, circa 3 m tot 5 m. De woningen hebben een kleine voortuin en diepe moestuinen. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig en het geheel van de straatwand maakt een tamelijk gesloten indruk. De bijgebouwen bevinden zich achter de woningen. De hoofdrichting van de woning is in hoofdzaak haaks op de weg, maar soms ook evenwijdig aan de weg en schuin op de weg, de verkaveling van het achterliggende land is daarbij vaak maatgevend.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen zijn voor het grootste deel één bouwlaag met kap en vertonen veel overeenkomst in omvang en vorm, waarbij een opvallend kenmerk de krimpens zijn, een versmalling aan de voorzijde door het naar binnen verspringen van de zijgevel. Dit zogenaamde krimpentype vertoont een sterke overeenkomst in vorm met de Oldambtster boerderij. De oudere huizen hebben soms kenmerken van de neorenaissance, dat wil zeggen horizontale gepleisterde banden en versieringen boven ramen en deuren. De jongere typen uit de jaren dertig en veertig zijn strakker van opzet met soms Amsterdamse en Delftse School-ornamenten. Gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleding en een tamelijk gesloten indruk. De woningen zijn gebouwd van roodbruine (oudere) tot helderrode (jaren dertig en veertig) baksteen en afgedekt met rode, roodbruine of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en veelal wit geschilderd.

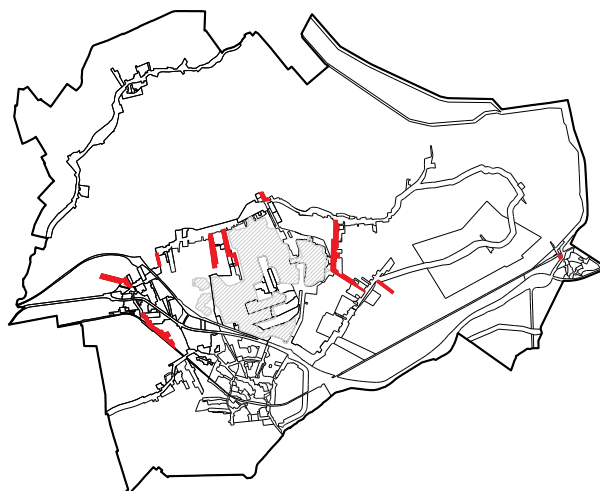


## Waardering

Er is waardering voor de lintvorm als gebouwde structuur, veelal in het open land en voor de karakteristieke samenhangende bebouwing in het lint. De soms vervallen en/of met grove details verbouwde oude arbeiderswoningen doen afbreuk aan het totaalbeeld.

## Beleidsintenties

Als beleid geldt hier 'respecteren' waarbij ruimte en plaatsing vooral worden gehandhaafd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd. Op grotere kavels kan afwijkend, bijvoorbeeld eigentijds, worden gebouwd op minimaal 15 m - 20 m achter de rooilijn. Wel dienen de bestaande nokrichting en één bouwlaag met kap van het verbindingslint te worden gerespecteerd.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn;
- onderlinge afstand regelmatig;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van hoofdgebouw;
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting en haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap;
- steiler dak mogelijk; geen wolfseinden
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding enkelvoudig.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande en met respect voor het type;
- overwegend verticale compositie;
- gevels tamelijk gesloten.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- bescheiden detaillering en ornamenten.

## 4 Verbindingslint Blauwestad

### Analyse gebied

#### Algemeen

Door inpoldering steeg de werkgelegenheid in de landbouw. Naast verdichting van het historische lint ontstond de behoefte aan nieuwe arbeiderswoningen. Vanaf circa 1900 tot circa 1940 werden deze gerealiseerd in de vorm van verbindingslinten (bebouwing langs bestaande of nieuwe wegen) die een verbinding vormen tussen de historische linten. Deze verbindingslinten komen voor aan de rand van Scheemda, vanuit Midwolda in zuidelijke richting, als verbinding tussen Oostwold, Oostereinde, Finsterwolde en Beerta en aan de rand van Bad Nieuweschans.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande weg, veelal van asphalt, zonder beplanting en een trottoir aan één of twee zijden van de weg. In het verbindingslint zijn in hoofdzaak arbeiderswoningen te vinden.



Gebied 4 onderscheidt zich van de andere verbindingslinten doordat één zijde van het verbindingslint grenst aan het gebied van Blauwestad. De woningen zijn tot stand gekomen tussen 1900 en 1940.

#### Plaatsing

De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand tot de weg, circa 3 m tot 5 m. De woningen hebben een kleine voortuin. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig en het geheel van de straatwand maakt een tamelijk gesloten indruk. Bijgebouwen bevinden zich in hoofdzaak achter de woningen. De hoofdrichting van de woning is in hoofdzaak haaks op de weg, maar soms ook evenwijdig aan de weg en schuin op de weg, de verkaveling van het achterliggende land is daarbij vaak maatgevend.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen zijn voor het grootste deel één bouwlaag met kap en vertonen veel overeenkomst in omvang en vorm, waarbij een opvallend kenmerk de krimp zijn, een versmalling aan de voorzijde door het naar binnen verspringen van de zijgevel. Dit zogenaamde krimpentype vertoont een sterke overeenkomst in vorm met de Oldambtster boerderij. De oudere huizen hebben soms kenmerken van de neorenaissance, dat wil zeggen horizontale gepleisterde banden en versieringen boven ramen en deuren. De jongere typen uit de jaren dertig en veertig zijn strakker van opzet. Gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleiding en een tamelijk gesloten indruk. De woningen zijn gebouwd van roodbruine (oudere) tot helderrode (jaren dertig en veertig) baksteen en afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en veelal wit geschilderd.



## Waardering

Er is waardering voor de lintvorm als gebouwde structuur, veelal in het open land en voor de karakteristieke samenhangende bebouwing in deze linten. Bovendien is er waardering voor de nieuwe positie van het lint aan Blauwestad. De soms vervallen en/of met grove details verbouwde oude arbeiderswoningen doen afbreuk aan het totaalbeeld.

## Beleidsintenties

Als beleid geldt hier 'incidenteel wijzigen' waarbij ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen worden gewijzigd als reactie op Blauwestad. Ook kan worden gedacht aan dijkwoningen of andere typen woningen met een hoog uitzicht.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn of 15 m - 20 m van de weg, gericht op de weg en op Blauwestad (tweezijdige oriëntatie);
- onderlinge afstand regelmatig;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw;
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap; 15 m - 20 m van de weg ook twee verdiepingen plat mogelijk;
- omvang onderling overeenkomstig; 15 m - 20 m van de weg ook onderling Verschillend mogelijk;
- geleding enkelvoudig;
- sobere plastic; 15 m - 20 m van de weg ook minder sobere plastic mogelijk.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande; 15 m - 20 m van de weg ook eigentijdse stijl mogelijk;
- verticale en horizontale compositie mogelijk;
- gevels tamelijk gesloten, op Blauwestad gericht ook open;
- bijgebouwen aan voorzijde ontworpen in stijl.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen; 15 m - 20 m van de weg ook andere materialen in gedempte kleurtonen mogelijk;
- bescheiden detaillering en ornamenten; 15 m - 20 m van de weg ook rijke detaillering en ornamenten mogelijk.

## 5 Dwarslint

### Analyse gebied

#### Algemeen

Door inpoldering steeg de werkgelegenheid in de landbouw. Naast verdichting van het historische lint en de aanleg van verbindingslinten werd op een aantal plaatsen, vanuit de bestaande kern of vanaf een bestaand lint, een dwarslint, in de volksmond: laantje, aangelegd in de richting van het open land. Vanaf circa 1900 - 1940 werden deze dwarslinten (in hoofdzaak bestaande uit arbeiderswoningen) aangelegd langs bestaande wegen/dijken of langs nieuw aangelegde wegen. De verkaveling van de bebouwing volgt vrijwel altijd de verkaveling van het land. Deze dwarslinten komen overal voor waar het hoofdlint verdicht is.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doodlopende weg, een tweede weg die via een dwarsverbinding aantakt op de oudere structuur, dan wel een weg die overgaat in een landweg, vaak zonder trottoir en zonder beplanting.



In het lint zijn in hoofdzaak arbeiderswoningen te vinden die zijn gebouwd tussen 1900 en 1940. Soms liggen deze laantjes in open gebied, op andere plaatsen is het aantal laantjes bij elkaar zo groot dat er nauwelijks open ruimte overblijft.

#### Plaatsing

De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand tot de weg, circa 3 m tot 5 m. De woningen hebben een kleine voortuin. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig, maar kan per situatie verschillen, waarbij kavels soms aan elkaar liggen en soms worden gescheiden door stukken open land.

De straatwand geeft in de meeste gevallen een tamelijk open indruk. In een aantal gevallen zijn jongere woningen (na 1945) tussen de oorspronkelijke woningen geplaatst.



Bijgebouwen bevinden zich zowel naast als achter de woningen. De hoofdrichting van de woningen is zowel haaks op de weg alsook evenwijdig aan de weg.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Het merendeel van de woningen is gebouwd in één bouwlaag met kap. Twee woningtypen zijn opvallend aanwezig. Het krimpentype met de kap meestal dwars op de weg, en het symmetrische type, een twee-onder-een-kapwoning met de kap evenwijdig aan de weg. Opvallend is dat in deze linten veel woningen sterk zijn verbouwd waardoor de oorspronkelijke woning niet meer is te herkennen.

Gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleding en een tamelijk gesloten indruk.



De woningen zijn gebouwd van helder- tot donkerrode baksteen en afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte gebakken dakpannen, in een aantal gevallen is de oorspronkelijke gebakken pan vervangen door de moderne sneldekpan van cement.

Detailering en opmaak zijn veelal zeer bescheiden. Enerzijds dreigt, door de vele verbouwingen of nieuwbouw, op sommige plaatsen het oorspronkelijke karakter te worden aangetast, anderzijds krijgen deze van oorsprong armoedige linten een wat rijkere uitstraling en daardoor meer toekomstwaarde.



### Waardering

Er is waardering voor de lintvorm die sterk verwijst naar de maatschappelijke verhoudingen in het recente verleden. Er is woonkwaliteit door de vrijstaande woningen op een diepe kavel.

### Beleidsintenties

Als beleid geldt hier 'incidenteel wijzigen', waarbij de ruimte wordt gehandhaafd, de plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.



### Welstandscriteria

#### Plaatsing

- nabij bestaande rooilijn (+ of - 1 m);
- onderlinge afstand inpassen in situatie ter plaatse, daarbij open bebouwingsbeeld handhaven;
- bijgebouwen naast of achter het hoofdgebouw; dubbele woning of rijen evenwijdig aan de weg.

#### Hoofdvorm

- één verdieping met kap;
- in omvang is enig onderling verschil mogelijk;
- geleding enkelvoudig tot eenvoudig samengesteld;
- plastiek van sober tot gemiddeld.

#### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande, eigentijds mogelijk;
- compositie en transparantie ondergeschikt aan de gekozen stijl.

#### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- detailering en ornamenten eenvoudig.

## 6

## Stedelijk lint

### Analyse gebied

#### Algemeen

In de negentiende en begin twintigste eeuw maakte Winschoten een bloeiperiode door en namen handel en industrie toe. Naast de uitbreiding van het centrum vond ook uitbreiding plaats langs de bestaande (toegangs)wegen in de vorm van lintbebouwing.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande weg rond het centrum of als een radiaal naar het centrum. De weg is veelal van asfalt, wel of niet voorzien van laanbomen en aan weerszijden van de weg bevinden zich betegelde stoepen. Wonen heeft de nadruk, maar ook winkels, bedrijven en openbare voorzieningen komen voor. De leeftijd van de bebouwing is zeer gevarieerd en bestrijkt de periode van 1800 tot heden. De nadruk ligt op de bebouwing die is ontstaan tussen 1900 en 1930.

#### Plaatsing

De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand van de weg, circa 3 m à 4 m, tot direct op de weg. De onderlinge afstand van de bebouwing is vrij gelijkmatig en varieert van aan elkaar gebouwd tot een beperkte afstand, zodanig dat het straatbeeld een tamelijk gesloten indruk geeft. Bijgebouwen zijn veelal aan het hoofdgebouw gebouwd, sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw.

De hoofdrichting van de bebouwing volgt de oorspronkelijke percelering en is in de meeste gevallen haaks of met een hoekverdraaiing op de weg gericht.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Het merendeel van de gebouwen bestaat uit één bouwlaag met kap. Het krimpentype, dat zo opvallend is voor dit gebied, komt in de stedelijke linten veel minder voor (het krimpentype hoort bij boerderijen en arbeiderswoningen). De woningen vertonen in omvang veel onderlinge overeenkomsten; winkels, bedrijven of voorzieningen wijken in omvang soms sterk af. Geleding en plastiek zijn enkelvoudig en sober. Bouwstijlen die tussen 1900 en 1940 aan de orde waren, overheersen in het stedelijk lint waarbij de nadruk ligt op een verticale geleding en een tamelijk gesloten gevelopbouw. Bebouwing bestaat overwegend uit rode/roodbruine baksteen en grijze of zwarte dakpannen. Ornamenten en details ontbreken of zijn bescheiden. Bij koopmanswoningen wordt meer variatie aangetroffen.





## Waardering

Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkeling en de structuur van de stad duidelijk maakt en voor de variatie in de bouwstijlen, vooral uit de periode tussen 1900 en 1930.

## Beleidsintenties

Als beleid geldt hier 'respecteren' waarbij ruimte en plaatsing vooral worden gehandhaafd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd, eigentijdse nieuwbouw afgestemd op de omgeving is mogelijk.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn;
- onderlinge afstand regelmatig, leidend tot een tamelijk gesloten beeld;
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw;
- richting overwegend haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap, dan wel twee verdiepingen plat;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding enkelvoudig;
- plastiek van sober tot gemiddeld.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met de bestaande bebouwing;
- compositie en gevelopeningen ondergeschikt aan de gekozen stijl.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- detaillering en ornamenten eenvoudig.

## 7 Bijzonder lint Scheemda, Finsterwolde

### Analyse gebied

#### Algemeen

De aanleg van de spoorlijn Groningen-Nieuweschans (1868) betekende een belangrijke impuls voor de bebouwing in Scheemda ten zuiden van het Winschoterdiep. Vooral na 1900 werden tussen de brug en het station aan weerszijden van de Stationsstraat villa's tussen boerderijen gebouwd. In Finsterwolde werden in diezelfde periode aan de C.G. Wiegersweg een aantal villa's gebouwd.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande asfaltweg met aan één of twee zijden een trottoir. Op veel plaatsen bevindt zich een groenstrook met laanbomen. In dit lint zijn in hoofdzaak villa's geplaatst in de periode 1900-1940. In het zuidelijke deel van het gebied zijn de villa's later gebouwd.

#### Plaatsing

De villa's zijn globaal in een rooilijn geplaatst op enige afstand tot de weg. Door het bouwen op ruime kavels is er een redelijke afstand tussen de afzonderlijke villa's en maakt de straatwand een open, groene indruk. Het hoofdgebouw is prominent en de bijgebouwen zijn veelal aangebouwd achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting is zowel haaks of met een hoekverdraaiing op de weg.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit één of twee forse bouwlagen met een forse kap, waarbij de omvang van de verschillende villa's voor het grootste deel met elkaar overeenkomt.

De villa's zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd die voorkwamen in de periode 1900-1940. Gevels kennen een verticale geleding en raamvorm en een enigszins rijke versiering van de gebouwen tot circa 1920. De bebouwing uit de jaren dertig is meer horizontaal geleed en heeft daarbij een sobere uitstraling. De woningen en boerderijen zijn gebouwd van rode/roodbruine bakstenen en de daken zijn afgedekt met rode, donkergrijze of zwarte pannen. Opvallend in de straat zijn een aantal met riet afgedekte villa's.



## Waardering

Er is waardering voor de typische opbouw van de straat als verbinding tussen de oude kern en het station met zijn laanbeplanting en villabebouwing. Voor de C.G. Wiegersweg in Finsterwolde is er waardering voor het ensemble.

## Beleidsintenties

In dit bijzondere gebied geldt een beleid van 'handhaven' voor plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn;
- onderlinge afstand gelijkmatig, leidend tot een tamelijk open beeld;
- bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw;
- richting evenwijdig aan of haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- maximaal twee verdieping plat of met kap;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding van enkelvoudig tot samengesteld;
- plastiek rijk met bijpassende details.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met de bestaande bebouwing, gevarieerd met hoogwaardige architectuur;
- nieuwe eigentijdse invullingen mogelijk, indien vrij geplaatst en architectonisch zorgvuldig behandeld;
- compositie en transparantie overwegend verticaal en gesloten.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen en/of wit gepleisterde gevelvlakken;
- rode, grijze of zwarte dakpannen of rietgedekt;
- detaillering in samenhang met de bouwstijl van sober tot rijk.

## 8 Lijnvormige restgebieden

### Analyse gebied

#### Algemeen

Het gebied van de gemeente wordt doorsneden door een aantal grotere infrastructurale elementen. Het Winschoterdiep en de Westerwoldse Aa zijn daarbij de oudste elementen die vervoer mogelijk maakten naar de stad en omringend gebied. Later kwam daar het spoor bij (1868) waardoor personen- en goederenvervoer sneller kon worden. Toen vervoer over de weg steeds belangrijker werd en ook de verbinding tussen Noord-Nederland en Duitsland voor de ontwikkeling van handel en verkeer in de jaren negentig steeds belangrijker werd gevonden, kwam de aanleg en verdubbeling van de A7 tot stand. Tenslotte zijn er een aantal oudere zeedijken, als restant van eerdere inpolderingen en de laatste zeedijk als begrenzing tussen land en zee.



#### Ruimte

De infrastructuur ligt vlak in het landschap. Civieltechnische kunstwerken en gebouwen verheffen zich boven het landschap in de vorm van bruggen, sluizen, viaducten, tankstations en dergelijke. Ze maken echter steeds in functionele zin onderdeel uit van het landschap.

#### Plaatsing

De plaatsing van de zich boven het landschap verheffende gebouwen en kunstwerken wordt bepaald door de kruisingen en technische logica die voortkomen uit de aard van de infrastructuur.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Voor alle onderdelen heeft zich een standaard ontwikkeld waarbinnen een beperkte ruimte is voor variatie in hoofdvorm, aanzicht of opmaak. Daarbij gaat het om de vorm van bruggen, sluizen, viaducten, halteplaatsen, verkeersborden, vangrails, geluidwerende maatregelen, aanlegplaatsen, dijkcoupures enzovoort.

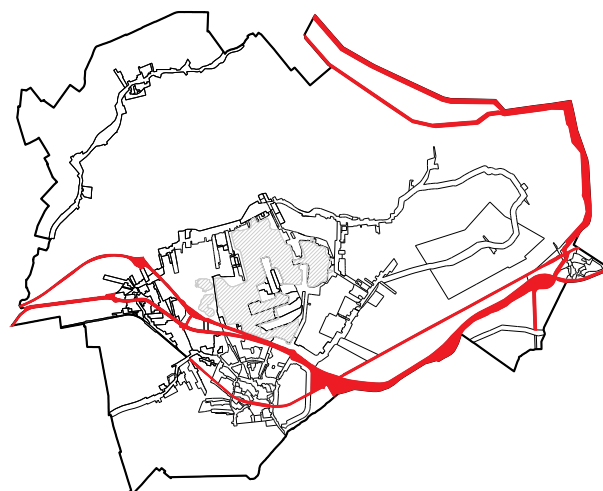


## Waardering

Er is waardering voor het functionele karakter van de gebouwde onderdelen en hoe deze zich hebben ontwikkeld in de loop van de tijd.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij vooral waardevolle onderdelen zoals kleine gebouwtjes en 'kunstwerken' worden gehandhaafd.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- ondergeschikt aan infrastructuur.

### Hoofdvorm

- relatie tussen de hoofdvorm, de functie en de infrastructuur waar het gebouw mee te maken heeft.

### Aanzicht

- relatie tussen het aanzicht, de functie en de infrastructuur waar het gebouw mee te maken heeft.

### Opmaak

- kleuren van midden naar donkere kleurtonen;
- materiaal, detaillering en ornamenten functioneel.

## 9 Voorzieningencentrum in de oude kern

### Analyse gebied

#### Algemeen

De hoofdplaatsen in het gebied, Scheemda, Winschoten en Bad Nieuweschans vormden al vroeg een kern. In Scheemda en Winschoten ontstond deze verdichting tot kernvorming op verhoogde gebieden bij de samenkomst van land- en waterwegen. In Bad Nieuweschans ontstond de kernvorming door de bouw in 1628 als vestingdorp. De bebouwing in de oude kern wordt gekenmerkt door variatie in functie, bouwvorm en leeftijd. Naast de oorspronkelijke bebouwing zijn er panden sterk verbouwd of vervangen door bebouwing van recentere datum. De bebouwing is in hoofdzaak aan te merken als particuliere bouw. Veel panden hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld, van woning naar winkel of andere voorziening en ook omgekeerd van voorziening naar woning. In veel gevallen is deze aanpassing ten koste van de architectonische kwaliteit gegaan en bij vervangende nieuwbouw ten koste van de schaal van de oude kern.



#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een weg met aan weerszijden een trottoir, dan wel een verbreding in het doorgaande profiel of een pleinvormige ruimte. De woningen zijn vaak van voor 1900, voorzieningen zijn ook van die tijd, maar zijn aangepast of vervangen om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Voorzieningen bevinden zich vaak op de begane grond, op de verdieping wordt soms gewoond.

#### Plaatsing

De bebouwing staat in een rooilijn direct op de weg. Gebouwen zijn meestal tegen elkaar gebouwd of gescheiden door een smalle doorgang naar achteren. Bijgebouwen ten behoeve van de opslag van winkelvoorraad zijn meestal achter het hoofdgebouw geplaatst en worden soms vanaf de voorkant, soms vanaf de achterkant bevoorraad.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De gebouwen bestaan uit één verdieping, plat of met kap. In meer stedelijk gebied, zoals Winschoten, bestaan de gebouwen uit twee of drie verdiepingen, plat of met kap. De omvang van de bebouwing vertoont onderling nogal wat verschil, waarbij de gevelbreedte van nieuw gebouwde voorzieningen groter is dan die van oudere bebouwing. De geleding van de bouwmassa is meestal enkelvoudig, de plastic varieert van sober tot zeer complex. In stijl is er in een aantal gevallen tussen de begane grond en de verdieping een groot verschil ontstaan, waarbij de compositie op de begane grond horizontaal en transparant is en op de verdieping verticaal en tamelijk gesloten. Er is een grote variatie in kleur- en materiaalgebruik, waarbij lichte kleurtonen het meest voorkomen. In detail spelen reclame-uitingen een belangrijke rol in het beeld.



## Waardering

Er is een positieve waardering voor het levendige beeld en de vermenging van oud en nieuw. Te grote commerciële uitstraling door te veel reclame en vlaggen geeft een negatieve verstoring van het beeld.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak incidenteel worden gewijzigd. Reclame-uitingen in Winschoten worden gereguleerd in de nota Winkelfronten Winschoten.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn direct op de weg;
- geen of weinig onderlinge afstand, leidend tot een gesloten beeld;
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg;
- hoofdrichting haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap tot twee verdiepingen plat in de dorpen, twee verdiepingen plat of met kap of drie verdiepingen plat in de stad, aansluitend bij de omgeving, één verdieping plat wordt vermeden, in dorpen kan een kap of een woonverdieping worden toegevoegd, in stedelijke gebieden ook meerdere woonlagen;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding en plastic van enkelvoudig en sober tot samengesteld en complex, aansluitend bij de omgeving.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande;
- bij nieuwbouw ook eigentijdse vormen mogelijk, mits van architectonisch goed niveau;
- bij grotere invullingen wordt de omringende pandbreedte als ritme in de gevelindeling gerespecteerd;
- compositie wisselend;
- transparantie van gesloten tot open;
- geen uitkragende balkons, luifels beperkt tot 1,5 m uitkraging.

### Opmaak

- van rode/roodbruine baksteen tot gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen;
- variatie in kleur en materiaalgebruik;
- reclame op basis van de nota 'bouwstenen voor kwaliteit' hoofdstuk 'gevelreclame en puien' zoals in het betreffende beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

## 10 Woonbuurt in oude kern

### Analyse gebied

#### Algemeen

Direct rondom de oude kernen liggen karakteristieke woonbuurten. De hoofdplaatsen in de gebieden Scheemda, Winschoten en Bad Nieuweschans vormden al vroeg een kern. In Scheemda en Winschoten ontstond deze verdichting tot kernvorming op verhoogd gebied bij de samenkost van land- en waterwegen. In Bad Nieuweschans ontstond de kernvorming door de bouw in 1628 als vestingdorp. De woonbebouwing in de oude kern wordt gekenmerkt door variatie in bouwvorm en leeftijd, van voor 1850 tot recente invullingen of vervangende nieuwbouw. Bebouwing bestaat in hoofdzaak uit particuliere bouw.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een weg met aan weerszijden een trottoir en is vaak ontstaan op oude paden, wegen of kavelstructuren.



De woningen, met daartussen soms andere functies, zijn in hoofdzaak voor 1900 ontstaan.

Op enkele locaties zijn invullingen of vervangende nieuwbouw gerealiseerd van jongere datum.

#### Plaatsing

De bebouwing staat in de rooilijn of enigszins verspringend en direct op de weg of gescheiden van de weg. Er is een kleine voortuin met soms een haag of een gesmeed metalen hekje, passend bij de architectuur, tussen weg en tuin. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig en varieert van tegen elkaar gebouwd of gescheiden door een smalle brandgang of een smalle zijtuin. Het geheel van de straatwand maakt een tamelijk gesloten indruk. Bijgebouwen bevinden zich altijd achter de woningen. De hoofdrichting van de woningen is zowel evenwijdig aan de weg als haaks op de weg, afhankelijk van het woningtype.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen bestaan voor het grootste deel uit één bouwlaag met kap (Scheemda, Bad Nieuweschans). In meer stedelijk gebied (Winschoten) komen twee bouwlagen plat of met kap veelvuldig voor. Omdat de oude kern een hoge leeftijd heeft, is er in de loop van de tijd veel vervangende bebouwing gerealiseerd. De omvang, het aanzicht en de opmaak zijn daarom verschillend. Het verschil wordt daarbij sterk bepaald door de leeftijd en de bij die tijd passende bouwstijl. Contour en relatieve omvang liggen bij elkaar in de buurt, gevels zijn over het algemeen tamelijk gesloten en de gebouwen zijn gemaakt van roodbruine (oudere) tot helderrode (jaren dertig en veertig) baksteen. Ook gedeeltelijk of geheel wit gepleisterde gevels komen voor. De gebouwen zijn afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en veelal wit geschilderd.





## Waardering

Er is waardering voor de compacte manier van wonen in het verleden, de variatie zowel in ruimtelijk als in typologisch opzicht en de heldere, afwisselende stedenbouwkundige opzet, met deels eigentijdse, deels historische vormgeving.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'respecteren', waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel worden gewijzigd.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn direct op de weg of op kleine afstand van de weg;
- geen of weinig onderlinge afstand, leidend tot een gesloten beeld;
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg;
- hoofdrichting haaks op de weg voor vrijstaande bebouwing.

### Hoofdvorm

- van één verdieping met kap in de dorpen tot twee of meer verdiepingen plat of met kap in de stad;
- bij nieuwbouw ook eigentijdse vormen mogelijk, mits van architectonisch goed niveau;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding enkelvoudig;
- plastiek van sober tot gemiddeld.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met de bestaande bebouwing;
- compositie verticaal;
- transparantie tamelijk gesloten tot open bij erkers.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen; wit gepleisterde geveldelen mogelijk;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- detaillering en ornamenten gemiddeld en met aandacht uitgevoerd; afscheiding tussen voortuin en straat aansluitend bij de stijl van de woning.

## 11 Vooroorlogs geplande buurt

### Analyse gebied

#### Algemeen

Naast de bebouwing langs bestaande wegen (lintbebouwing) en de verdichting van de oude kern, ontstond in de jaren dertig vooral in de grotere plaatsen de behoefte om op een meer planmatige wijze een woonwijk aan te leggen. In Finsterwolde beperkte zich dit tot een enkel straatje, in Winschoten werd een stratenpatroon ontworpen en werden kavels uitgegeven aan particuliere bouwers. Er ontstonden vrijstaande of dubbele woningen, veelal in een stijl die verwant is aan de Amsterdamse School. Ook werden er samenhangende arbeidersbuurten ontworpen zoals in Winschoten.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een of meer, bij voorkeur gebogen straten (voortkomend uit de dan heersende tuinstadgedachte) van asfalt of klinkers met aan weerszijden een trottoir van tegels en soms laanbeplanting.



De woningen (vrijstaand of twee onder een kap) voor beampten en middenstanders zijn in de periode 1920-1940 tot stand gekomen.

#### Plaatsing

De woningen staan veelal in een rooilijn, door een kleine voortuin gescheiden van de weg. De zijtuinen zijn bescheiden van formaat en bijgebouwen staan aangebouwd achter de woningen waardoor een tamelijk gesloten gevelwand ontstaat. Vrijstaande woningen staan haaks op de weg, twee-onder-een-kapwoningen staan evenwijdig aan de weg.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen hebben één bouwlaag met kap en de relatieve omvang van de bebouwing vertoont onderling veel overeenkomsten. De geleding is enkelvoudig, de plasticiteit in zijn eenvoud soms opvallend.



Deze woningen, in de stijl van de jaren twintig en dertig, vertonen verwantschap met de Amsterdamse School of Delftse School, waarbij de geleding verschuift van verticaal naar horizontaal en waar door de toepassing van erkers de gevel transparanter wordt. De gevels zijn gemaakt van metselwerk in de kleur rood tot donkerrood. Door toepassing van metselwerkversieringen en brede, strak vormgegeven goten, ontstaat soms enige plasticiteit in de gevels. De daken worden belegd met rode, grijze of zwarte dakpannen.



## Waardering

Er is waardering voor de bouwstijl en de daaruit voortvloeiende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang in deze gebieden. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen, stijlen en kleuren.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'respecteren' waarbij de ruimte incidenteel kan worden gewijzigd, maar waar plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd. Bij ver- en nieuwbouw wordt sterk gelet op de mate van zorgvuldigheid van de ingreep en de architectonische uitwerking.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn op enige afstand tot de weg;
- de beperkte onderlinge afstand leidt tot een tamelijk gesloten beeld;
- bijgebouwen sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw;
- vrijstaande woningen haaks op de weg;
- twee-ondereen-kapwoningen evenwijdig aan de weg.

### Hoofdvorm

- van één verdieping met kap tot twee verdiepingen plat of met kap;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding en plastiek meer dan gemiddeld.

### Aanzicht

- stijl gerelateerd aan de bestaande bebouwing, waarbij de bijzondere elementen per woning zoals balkons, erkers, ingangsportalen en andere gevelversieringen van belang zijn;
- compositie van verticaal tot horizontaal;
- transparantie van tamelijk gesloten tot enigszins open.

### Opmaak

- rode tot donkerrode baksteen; wit gepleisterde geveldelen mogelijk;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- detaillering en ornamenten meer dan gemiddeld in samenhang met de bouwstijl; afscheiding tussen voortuin en straat aansluitend bij de stijl van de woning.

## 12 Naoorlogs gepland projectmatig

### Analyse gebied

#### Algemeen

Na de Tweede Wereldoorlog bestond er een grote vraag naar woningen. Aan deze vraag werd door gemeenten en woningbouwverenigingen voldaan door op projectmatige wijze woningbouw te plegen. De tot dan toe meest gebruikte wijze om langs bestaande wegen lintbebouwing te realiseren, werd losgelaten en woningbouw werd op planmatige wijze in de vorm van rijtjeswoningen tot stand gebracht.

In de jaren vijftig tot zeventig werden woningen gebouwd in een strak grit van wegen en bestonden woningen uit een strak blok. In de jaren zeventig en tachtig werd het wegpatroon lossier en werden woningen veelvormiger. Deze projectmatige woningbouw kwam overal in de kernen van Oldambt tot stand. In de meeste gevallen direct achter het oudere lint.



#### Ruimte

De straten zijn in de eerste plaats woonstraten. De straatprofielen zijn over het algemeen ruim van opzet met trottoirs aan weerszijden van de straat. Er zijn in de plannen vaak ruime plekken ontworpen voor groen en spelen. Parkeren in de straat vond in de jaren zeventig en tachtig meestal op de aangelegde plekken plaats. Menging van functies komt nauwelijks voor, wonen in rijtjeswoningen is de hoofdfunctie, soms is een school ingepast.

#### Plaatsing

De bebouwing staat in een strakke rooilijn die soms per cluster verspringt of verdraait. De woningen hebben allemaal een voortuin die varieert in diepte van circa 3 m tot 5 m. De onderlinge afstand tussen de bouwvlakken is gelijkmatig en de straatwand maakt een gesloten indruk.



Bijgebouwen (schuurtjes), aangebouwd of losstaand, bevinden zich achter het bouwblok en zijn niet zichtbaar vanaf de weg. De hoofdinrichting van de bouwvlakken is evenwijdig aan de weg. Soms staat de hoofdinrichting per cluster verdraaid ten opzichte van de weg.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen uit de jaren vijftig tot zeventig bestaan bijna allemaal uit twee verdiepingen en een flauw hellend dak. In de jaren zeventig en tachtig ontstond er meer variatie en werd per cluster zowel een verdieping met kap alsook twee verdiepingen met kap gebouwd.

De omvang vertoont per cluster veel overeenkomst. De woonblokken vertonen nauwelijks geleding of plasticiteit. In de jaren vijftig zijn de ramen gaten in een baksteen-gevel. Daarmee is een overgang gekomen van een verticale naar een horizontale compositie.



Daarbij maken gevels nog een vrij gesloten indruk en zijn details als gootklossen, schoorstenen en omranding rond de voordeur kenmerkend.

Kleuren zijn overwegend rood voor de baksteen en rood of grijs voor de dakpannen. In de jaren zestig tot tachtig is er een overgang naar een horizontale compositie. De gevels worden steeds opener, goten worden strakker, schoorstenen verdwijnen en geveldelen worden bekleed met hout of ander materiaal om de gevelcompositie te verlevendigen. Kleuren zijn dan roodbruin of geelbruin voor de gevels, donkergrijs voor de daken en verschillende kleurtonen in zowel licht, midden en donker voor de gevelbekledingen.



### Waardering

Er is positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet en de methodische aanpak van de grote vraag naar woningen. Bovendien is er waardering voor de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur wordt negatief gewaardeerd.

### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen' van alle onderdelen. Ook planmatig wijzigen is mogelijk, maar dan wordt het ondergebracht in herstructureringsgebied 24.



### Welstandscriteria

#### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn of per cluster in gewijzigde rooilijn;
- onderlinge afstand gelijkmatig en beperkt;
- bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw.

#### Hoofdvorm

- één verdieping met kap, twee verdiepingen plat of met kap, drie verdiepingen plat;
- enig onderling verschil in omvang is mogelijk;
- geleding en plastic van enkelvoudig en sober tot samengesteld en gemiddeld; bij drie verdiepingen onderscheidt de derde verdieping zich;
- aanbouw in schaal ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- grotere ingrepen worden op blokniveau afgestemd.

#### Aanzicht

- stijl eigentijds;
- compositie wisselend;
- transparantie open, bij vernieuwing ook meer gesloten onderdelen mogelijk.

#### Opmaak

- van rode/roodbruine baksteen tot gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen;
- roodbruine, grijze of zwarte dakpannen.

## 13 Naorlogs gepland particulier

### Analyse gebied

#### Algemeen

Werd in de jaren vijftig tot tachtig maar sporadisch een vrijstaande woning gebouwd, meestal onder architectuur, in de jaren negentig tot heden werden woonwijken ontwikkeld waar vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen de boventoon voeren. Soms wordt één woning of een cluster woningen door een architect ontworpen, maar in de meeste gevallen komt de woning uit de catalogus van een projectontwikkelaar/aannemer of wordt deze door bewoners zelf ontworpen. Deze woonwijken komen in de wat grotere plaatsen Scheemda, Winschoten, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Beerta en Bad Nieuweschans voor, achter het oude lint, tussen de laantjes of achter de naorlogs geplande buurten.



#### Ruimte

De straten zijn in de eerste plaats ontworpen woonstraten in een ontworpen patroon. Zij maken een vrij ruime indruk door de grotere voortuinen en

de vrijstaande woningen. Soms is er aan één of twee kanten een smal trottoir, soms is er geen trottoir en grenzen voortuinen direct aan de weg. Andere functies dan wonen komen nauwelijks voor.

#### Plaatsing

De woningen staan in de rooilijn of enigszins verspringend. De woningen hebben allemaal een voortuin van 4 m tot 6 m diep en ook onderling worden de vrijstaande woningen of tweeonder-een-kapwoningen van elkaar gescheiden door een zijtuin. Het hoofdgebouw is altijd prominent naar de weg gekeerd en bijgebouwen staan meestal naast en achter de woning en zijn via een inrit vanaf de weg bereikbaar.



De richting van de bouwvorm is soms zeer divers, maar in de meeste gevallen haaks op of evenwijdig aan de weg.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen bestaan meestal uit één bouwlaag met een forse kap. In de kap bevinden zich de slaapvertrekken. Soms komen twee verdiepingen met een kleinere kap voor en is het onderlinge verschil met andere woningen vrij groot. Op kleine kavels zijn bouwmassa's meestal eenvoudig, terwijl op de grotere kavels ook samengestelde kappen en zijvleugels voorkomen. De compositie van de gevels is wisselend, zowel verticaal als horizontaal en soms maken gevels een transparante indruk, een andere keer ook een gesloten indruk. Als materiaal worden in hoofdzaak baksteen en dakpannen gebruikt, soms komt houtbouw voor of worden delen van gevels met hout bekleed.



Kleuren zijn overwegend in de middentoon te vinden, maar soms zijn er zowel in steen, dakpannen en overige onderdelen uitschieters naar lichte of donkere kleurtonen en felle kleuren.

### Waardering

Er is vooral waardering voor de individualiteit die hier voor bewoners mogelijk is.

### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd, maar hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen worden gewijzigd. Hier is ruimte voor bouwkundige experimenten.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel enigszins verspringend op 4 m tot 6 m uit de weg;
- onderlinge afstand enigszins wisselend en ruim, waardoor er een tamelijk open beeld ontstaat;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

### Hoofdvorm

- één of twee verdiepingen met kap;
- enig onderling verschil in hoofdvorm is mogelijk;
- aanbouw in schaal ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- geleding en plastiek van enkelvoudig en sober tot samengesteld en complex.

### Aanzicht

- stijl verschillend;
- compositie wisselend;
- transparantie van tamelijk gesloten tot open.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen en/of aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- roodbruine, grijze of zwarte dakpannen;
- variatie aan vormen, kleuren en materialen;
- detaillering in samenhang met de bouwstijl.

## 14 Losstaande gebouwen in het groen

### Analyse gebied

#### Algemeen

In de twintigste eeuw werden vaak losstaande gebouwen ten behoeve van openbaar gebruik (scholen, sportvoorzieningen, kantoren, een ziekenhuis en andere zorginstellingen) geplaatst in een aaneengesloten, parkachtige omgeving. In Winschoten liggen deze gebieden aan de noordrand van het centrum, direct bij het centrum en aan de zuidrand van de stad.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een gebied, grenzend aan een doorgaande weg, waarin bijzondere gebouwen zijn geplaatst in een groene omgeving, meestal in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw.

#### Plaatsing

De bebouwing is in deze gebieden geplaatst op een ruime afstand tot de weg, solitair of onderling geschakeld in een zeer ruime setting zonder duidelijke voorkeur voor een richting.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De hoofdvorm is, afhankelijk van de functie, één tot vier bouwlagen hoog, afgedekt met een plat dak. Geleding ontstaat veelal door bouwonderdelen van verschillende hoogte met elkaar te schakelen. De stijl is kenmerkend voor de in de jaren zeventig en tachtig heersende bouwstijl, voortgekomen uit het Nieuwe Bouwen van voor 1940 waarvan horizontale geleding en transparante gevelopbouw kenmerken zijn. Voor de gevels worden vaak rode of gele bakstenen gebruikt of wordt een gevel ingevuld door puien met paneelvulling. Soms worden heldere, felle kleuren toegepast in de gevelpuien en dakranden.

### Waardering

Er is hier vooral waardering voor de groenaanplant die, door middel van deze opzet, wordt ingebracht in de stedelijke omgeving en voor de plaatsing van een aantal voorzieningen direct nabij woonbuurten en centrum.

### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van het handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur en het 'incidenteel wijzigen' van de plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak, waarbij vooral de bestaande situatie in de aanliggende gebieden als leidraad wordt genomen voor de grote wijzigingen en de bebouwing in het gebied zelf als leidraad dient voor kleine wijzigingen.







## Welstandscriteria

### Plaatsing

- de plaatsing is onbepaald op een ruime afstand tot de weg;
- aandacht voor de ontsluiting en de ingang;
- voldoende tussenmaat tussen de gebouwen;
- de onderlinge afstand is zo groot dat er een open beeld met veel groen ontstaat;
- hoofd- en bijgebouwen aan elkaar geschakeld;
- richting speciaal ontworpen op de situatie.

### Hoofdvorm

- één of twee verdieping plat of met kap tot maximaal vier verdiepingen plat;
- samengestelde geleding; -met voldoende consistente en boeiende plastische behandeling.

### Aanzicht

- stijl gevarieerd;
- compositie horizontaal;
- gevelopbouw soms geheel open;
- variatie met nadruk op de alzijdige zichtbaarheid van de gebouwen.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen en/of aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen;
- donkergrijze of zwarte dakpannen;
- detaillering en ornamenten in samenhang met de bouwstijl.

## 15 Bedrijventerrein industrieterrein

### Analyse gebied

#### Algemeen

Oorspronkelijk maakten kleine ambachtelijke bedrijven onderdeel uit van de oude kern en de lintbebouwing, maar door schaalvergroting en milieuaspecten werden speciale bedrijven- en industrieterreinen aangelegd. Eerst was er rond 1900 al de kartonfabriek De Dollard in Nieuweschans. Na de oorlog ontstonden bedrijventerreinen in Scheemda (Eextahaven) en Winschoten (Reiderland, Rensel en Hoogebrug) en recent in Bad Nieuweschans (Bolwerk).

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit brede, geasfalteerde straten, gelegd in een efficiënt patroon. Daaraan gekoppeld is de hoofdgroenstructuur.

#### Plaatsing

De bebouwing staat meestal enigszins verspringend op enige afstand van de weg. Door de ruime afstand tussen de bebouwing ontstaat een open bebouwingsbeeld, waarbij de verschillende onderdelen zijn geclusterd op de kavel en het representatieve deel naar de weg is gekeerd. De bebouwing staat veelal haaks op de weg, waarbij er geen voorkeur is voor de langs- of dwarsrichting.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat voornamelijk uit één, soms twee verdiepingen, meestal met plat dak. Bij de oudere bebouwing komen ook flauw hellende daken voor. Tussen de verschillende bedrijven is er enig onderling verschil in omvang. De geleding is meestal enkelvoudig, soms samengesteld door het in elkaar schuiven van verschillende bouwvolumes. De plasticiteit neemt dan vaak ook iets toe. De stijl is aan te duiden als blokvormig met een voorkeur voor een horizontale compositie en een enigszins open gevelopbouw. Kleuren en materialen zijn variërend van rode, gele of witte baksteen naar beplating in diverse kleuren.



## Waardering

Er is positieve waardering voor de functionele opzet en vormgeving van straten en hoofdgroenstructuren.

Er is negatieve waardering voor de soms rommelige plaatsing van de gebouwen en de zichtbare opslag en/of uitstalling van materialen.

## Beleidsintenties

Er is een beleid van 'incidenteel wijzigen' voor plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- plaatsing in de rooilijn of enigszins verspringend;
- onderlinge afstand is zodanig dat er een enigszins open beeld ontstaat;
- representatieve deel meer prominent aanwezig en naar de weg gekeerd, opslag buiten zo veel mogelijk van de weg afgekeerd;
- hoofdrichting evenwijdig aan of haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- één of twee verdiepingen plat of met kap;
- eenvoudige hoofdvorm;
- geleiding en plasticiteit gebruiken om grote gevelvlakken in te delen.

### Aanzicht

- stijl eigentijds;
- zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk;
- zowel gesloten als open gevelopbouw is mogelijk.

### Opmaak

- rode/roodbruine of grijze steen en/of aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen;
- grijze of zwarte beplating en glas op hellende daken;
- geen witte gevels voor eenvoudige, doosvormige volumes;
- reclame in samenhang met bedrijfsgrootte en gevels.

## 16 Bedrijventerrein zichtlocatie

### Analyse gebied

#### Algemeen

Een aantal bedrijventerreinen in de gemeente grenzen aan een belangrijke doorgaande weg. Ondernemers willen de laatste jaren graag gebruikmaken van deze ligging om bekendheid bij het publiek te vergroten. De welstandsnota wil door een aantal aanvullende regels, in vergelijking met gebied 15, hierop inspelen zodat op deze locaties een aantrekkelijke ordening ontstaat. Deze locaties zijn te vinden in Winschoten langs de N367 (de rondweg aan de oostzijde van Winschoten) en in Nieuweschans langs de A7 (de snelweg Groningen-Duitsland).

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een brede, geasfalteerde, doorgaande weg vanaf waar voorbijgangers zicht hebben op het gebied en een weg in het gebied zelf van waaraf bedrijven voor het publiek bereikbaar zijn.



#### Plaatsing

De bebouwing staat meestal enigszins verspringend op enige afstand van de weg. Door de ruime afstand tussen de bebouwing ontstaat een open bebouwingsbeeld, waarbij verschillende onderdelen zijn geclusterd op een kavel. De opzet is tweezijdig, waarbij het representatieve deel is gericht op de doorgaande weg en de toegankelijkheid zich aan de achterkant op het bedrijventerrein bevindt. Veelal is er bij deze bedrijven geen ruimte voor opslag buiten wanneer er geen vergaande afscherpende maatregelen worden getroffen.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing is meestal één, soms twee verdiepingen, meestal met plat dak. Tussen de verschillende bedrijven is er enig onderling verschil in omvang. De geleding is meestal enkelvoudig, soms samengesteld door het in elkaar schuiven van verschillende bouwvolumes, de plastic neemt dan vaak ook iets toe. De stijl is aan te duiden als blokvormig, waarbij het niveau van de vormgeving op deze zichtlocaties bovennormaal is. Kleuren en materialen zijn gevarieerd, maar onderling goed op elkaar afgestemd.



## Waardering

Er is positieve waardering voor de kwaliteit van de vormgeving en de samenhang, er is negatieve waardering voor de soms te commerciële uitstraling met opzichtige kleuren en reclame-uitingen.

## Beleidsintenties

Er is hier binnen de eisen van vormgeving en samenhang een beleid van 'respecteren'.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- plaatsing in de rooilijn of enigszins verspringend, zowel in de richting van de doorgaande weg als in de richting van de ontsluitingsweg;
- de onderlinge afstand is zodanig dat er een enigszins open beeld ontstaat;
- het representatieve deel is prominent aanwezig en gericht op de doorgaande weg.

### Hoofdvorm

- 2 tot 3 bouwlagen plat afgedekt;
- geleding en plasticiteit gebruiken om grote gevelvlakken in te delen;
- zowel gesloten als open gevelopbouw is mogelijk.

### Aanzicht

- stijl eigentijds met extra aandacht voor de vormgeving aan de zichtzijde;
- hoge kwaliteit van de gevelarchitectuur;
- zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk;
- zowel gesloten als open gevelopbouw is mogelijk.

### Opmaak

- rode/roodbruine of grijze steen en/of aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen; grijze of zwarte beplating en glas op hellende daken;
- reclame zorgvuldig aangepast aan de situatie.

## 17 Bijzonder gebied Winschoten Stationsbuurt

### Analyse gebied

#### Algemeen

De aanleg van de spoorlijn Groningen-Nieuweschans (1868) betekende een grote impuls voor de uitbreiding van Winschoten in zuidelijke richting. Tussen 1868 en 1910 werd het gebied, gelegen tussen de achttiende-eeuwse stad en de spoorlijn, volgebouwd met villa's in de neoclassicistische, eclectische en neorenaissancestijl tot art nouveau, chaletachtige en Berlagiaanse stijl. Deze rijke bebouwing is van zodanige kwaliteit dat het gebied als bijzonder wordt aangemerkt. Al voor de ontwikkeling van het woongebied werd vanaf 1926 begonnen met de aanleg van het Sterrebos in het kader van de werkverschaffing. De stationsbuurt en het Sterrebos vormen nu een samenhangend geheel.



#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een aantal in verschillende richtingen verlopende straten tussen het station en het centrum van Winschoten, voorzien van klinkerbestrating met aan weerszijden trottoirs. Aan de straten staan grote villa's en kleinere vrijstaande woonhuizen (Stationsweg) ontstaan in de periode 1868-1910.

#### Plaatsing

De bebouwing staat veelal in een rooilijn vrij dicht op de weg. Een kleine voortuin wordt van de weg afgescheiden door een haag of een karakteristiek hekwerk. Zijtuinen zijn beperkt van grootte waardoor in combinatie met de hoge bebouwing een tamelijk gesloten beeld ontstaat. Bijgebouwen bevinden zich achter de hoofdbebouwing en zijn maar zeer beperkt zichtbaar vanaf de weg. De richting is veelal haaks op de weg, maar door het grillige stratenverloop ontstaat er op straathoeken een indifferent beeld.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. Langs de randen (Stationsweg) bestaat zij uit één bouwlaag met kap. Het betreft qua type vaak de voorhuizen van het Groninger dwarshuis. De omvang vertoont per straat veel overeenkomsten. De geleding en plastiek zijn bij de grote villa's samengesteld en complex. Voor de kleinere woonhuizen is de geleding en plastiek eenvoudiger. Vooral bij de grote villa's komt de toen heersende bouwstijl goed tot uiting en is de daarbij passende compositie overwegend verticaal en zijn de gevels tamelijk gesloten. De gevels zijn gemaakt van rode/roodbruine baksteen, veelal voorzien van sierpleister in de vorm van banden, lijsten of gevelvlakken in lichte kleuren. De daken zijn voorzien van rode, donkergrijze of zwarte dakpannen. In een aantal gevallen worden leien toegepast.



Vooral de grote villa's zijn veelal rijk versierd met banden, lijsten, rijk gedetailleerde goten, giet- of smeedijzeren hekwerken, gekleurd glas, voortkomend uit de toen heersende bouwstijlen.

### Waardering

Er is waardering voor de typische opzet als stationsbuurt, de samenhang en de sterk vertegenwoordigende voorbeelden van de heersende bouwstijlen uit de periode 1868-1940.

### Beleidsintenties

De kwaliteit van het gebied is zodanig dat het als bijzonder kan worden aangemerkt, waarbij het beleid is gericht op handhaven. Daarbij geldt voor de ruimte, de plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak een beleid van 'handhaven'.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- plaatsing in de rooilijn of enigszins verspringend, direct op de weg of op enige afstand van de weg;
- de onderlinge afstand is zodanig dat er een enigszins gesloten beeld ontstaat;
- bijgebouwen terugliggend naast of achter het hoofdgebouw;
- hoofdrichting zo veel mogelijk haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- één hoge verdieping met grote kap, twee hoge verdiepingen met kap of overeenkomstig;
- omvang per straat of straatdeel onderling overeenkomstig;
- geleding van enkelvoudig tot samengesteld;
- plastic van gemiddeld tot complex.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande, gericht op behoud van het bestaande beeld;
- compositie van verticaal tot wisselend;
- transparantie van gevels is van tamelijk gesloten tot enigszins open door toepassing van veel erkerramen;
- bij verbouw hoogwaardige architectuur, reagerend op het bestaande beeld.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen, gepleisterde gevels of geveldelen in wit of lichte kleuren;
- rode, grijze of zwarte gebakken dakpannen;
- toepassing van brede of rijk versierde goten, erkers en balkons;
- tussen tuin en straat een haag of hekwerk in de stijl van het gebouw.

## 18 Beschermd dorpsgezicht Oostwold

### Analyse gebied

#### Algemeen

Nadat in de zestiende eeuw een reeks van inpolderingen in De Dollard op gang was gekomen, kreeg Oostwold en het beschermde gebied in beginsel zijn huidige vorm. De structuur van Oostwold wordt bepaald door de weg naar Midwolda en de loop van het vroegere Koediep, met daartussen enkele parallelle lijnen, de lanen, waaraan het merendeel van de bebouwing staat waaronder een aantal karakteristieke Oldambtster boerderijen met slingertuinen. Het middenterrein binnen de rechthoekige structuur bij het dorp wordt door de pastorie, de kerk en de school ingenomen. De overige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit van oorsprong voor arbeiders en ambachtslieden gebouwde kleinschalige woonhuizen.



#### Ruimte

De ruimte bestaat uit twee evenwijdige lanen, die haaks staan op de weg naar Midwolda en samenvallen met de opstreckende verkaveling. Tussen de twee lanen bevindt zich een meer open gebied. Langs de lanen zijn woonhuizen gesitueerd en in het middengebied liggen de kerk, de pastorie en de school. Vanaf de Huningaweg springt de pastorie met de grote parkachtige voortuin en de omgrachting het meest in het oog. De opzet van het geheel geeft een symmetrische indruk waarbij zich een belangrijke zichtas langs de Kerksingel bevindt.

#### Plaatsing

De woningen langs de oostzijde van de Wilhelminalaan, langs de Huningaweg en langs de Egbertlaan zijn in een vrij strakke rooilijn geplaatst op enige afstand tot de weg, circa 5 m. De woningen aan de westkant van de Wilhelminalaan staan meer verspringend ten opzichte van de weg.



De onderlinge afstand tussen de woningen is wisselend, maar zodanig dat er een tamelijk gesloten beeld ontstaat. De grotere woningen langs het Schoolpad, de kerk, de school en de pastorie staan meer onbepaald op de grotere kavels, waarbij de pastorie midden op de grote kavel staat en sterk de symmetrische indruk bepaalt.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen langs de lanen en langs de Huningaweg bestaan voor het grootste deel uit één bouwlaag met kap, hebben een enkelvoudige geleding en vertonen veel overeenkomsten in omvang en vorm (krimpen). De woningen langs het Schoolpad, de kerk, de school en de pastorie bestaan ook uit één bouwlaag met kap, maar zijn beduidend groter van omvang, waarbij de pastorie op de verdieping de zogenoemde zaadvensters heeft en daarmee sterke overeenkomsten vertoont met de grote kleiboerderijen verderop aan de weg richting





Midwolda, die ook onderdeel zijn van dit beschermd dorpsgezicht. De gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleding en maken een tamelijk gesloten indruk. De gevels van de bebouwing bestaan uit rode baksteen en de daken zijn belegd met rode of zwarte pannen. Detaillering en opmaak zijn bij de woningen langs de lanen en langs de Huningaweg zeer bescheiden. De grotere bebouwing in het middengebied vertoont een enigszins rijke opmaak, vooral rond de voordeur. In de goten wordt een rijkere opmaak aangetroffen, terwijl ook metselwerk meer plasticiteit vertoont in de vorm van pilasters. Het hek langs de Huningaweg en voor de begraafplaats maakt een belangrijk onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

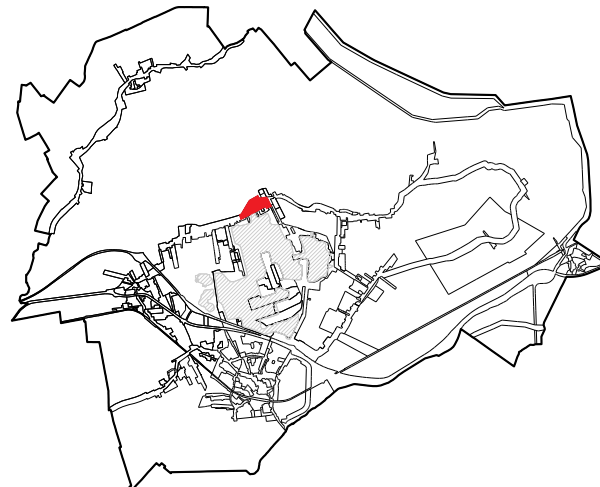


### Waardering

Er is waardering voor de herkenbaarheid van deze opmerkelijke en goed bewaard gebleven historisch-ruimtelijke structuur, ondersteund door het aanwezige bebouwings- en beplantingspatroon. Het gebied is door het Rijk in 1991 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Afzonderlijke woningen zijn soms storend door grove gevelwijzigingen. Houten schuttingen op de erfscheiding naar de weg zijn niet passend.

### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'handhaven' waarbij de toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, waar het beschermingsbelang betreft, als uitgangspunt dient.



### Welstandscriteria

#### Plaatsing

- voorgevel in de rooilijn, langs de westkant van de Wilhelminalaan enigszins verspringend, op enige afstand van de weg;
- onderlinge afstand wisselend en zodanig dat er langs de lanen een enigszins gesloten beeld ontstaat;
- bijgebouwen terugliggend naast of achter de woningen;
- hoofdrichting overwegend haaks op de weg.

#### Hoofdvorm

- één verdieping met kap;
- langs de lanen, langs het Schoolpad en langs de Huningaweg is de omvang onderling overeenkomstig;
- enkelvoudige geleding en sobere plasticiteit.

#### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande, gericht op behoud van het bestaande beeld;
- verticale compositie en een tamelijk gesloten beeld.

#### Opmaak

- bescheiden, met uitzondering van de kerk met pastorie, alsmede een enkele woning aan de Huningaweg;
- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte gebakken dakpannen;
- zorgvuldige traditionele detaillering met goten op klossen en daklijsten, langs de Wilhelminalaan bescheiden, langs de Huningaweg meer rijk.

## 19 Beschermd dorpsgezicht Bad Nieuweschans

### Analyse gebied

#### Algemeen

In 1628, tijdens de laatste fase van de Tachtigjarige Oorlog, werd ter vervanging van de Oudeschans, die door inpoldering te ver landinwaarts was komen te liggen, op een kleistrook aan de kust een nieuwe versterking aangelegd: Nieuweschans.

De schans kreeg de vorm van een gebastioneerde vijfhoek, omgeven door wallen en grachten. Een bestaande waterloop vormde binnen de schans een gracht (nu plantsoen) waarlangs aan weerszijden de bebouwing ontstond (Voorstraat). Daarachter ontstond aan weerszijden een straat (Achterstraat) waarlangs bebouwing werd gerealiseerd. Later is de Molenstraat op de vestingwal gelegd. In 1870 werd de vesting opgeheven en ontmanteld. Het oorspronkelijke stratenpatroon met bebouwing is nog duidelijk herkenbaar en vormde de aanleiding voor de aanwijzing van dit deel van Bad Nieuweschans tot beschermd dorpsgezicht.



#### Ruimte

De ruimte bestaat nu uit twee parallelle, noord-zuid lopende straten aan weerszijden van een plantsoenstrook (voormalige gracht) met oude bomen en een gedeeltelijke verharding. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit wat grotere, voorname woonhuizen, waarvan een groot deel rijksmonument is. Aan weerszijden hierachter liggen twee smalle straten, de Molenstraat en de Achterstraat. De binnenzijde van deze straatjes wordt gekenmerkt door stallen, opslagplaatsen en de achteruitgang van huizen aan de Voorstraat. Aan de buitenzijde van de Achterstraat liggen kleine woonhuizen en open erven en de synagoge. Dwars hierop liggen een aantal smalle straten die worden gekenmerkt door zijgevels en door een aantal kleine woningen.



#### Plaatsing

Bebouwing staat in een vrij strakke rooilijn direct op de weg waardoor een stedelijk beeld ontstaat. Aan de oost- en westzijde van de Voorstraat komt voornamelijk gesloten bebouwing voor en op de gedempte wal komen vrijstaande villa's voor. Achterstraten en dwarsstraten variëren van open bebouwing naar gesloten bebouwing.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen aan de Voorstraat bestaan uit één of twee verdieping(en) met zadeldak, schilddak of dak met wolfseind. De gebouwen aan de overige straten bestaan uit één verdieping met kap, soms twee verdiepingen met kap, maar kleiner van schaal dan in de Voorstraat. De nok ligt in hoofdzaak haaks op de weg. De gevels hebben een verticale geleiding en raamvorm en maken een tamelijk gesloten indruk. Zij zijn gebouwd van rode/roodbruine baksteen, soms gedeeltelijk, soms geheel wit gepleisterd.



De daken zijn gemaakt van rode of zwarte gebakken pannen, soms met schoorstenen. Voorgevels hebben soms een brede gevellijn in lichte kleuren geschilderd. De kozijnen zijn in lichte kleuren geschilderd, de ramen en deuren zijn in donkere kleuren geschilderd.

### Waardering

Er is een positieve waardering voor de herkenbaarheid van deze opmerkelijke en goed bewaard gebleven historisch-ruimtelijke structuur, ondersteund door het aanwezige bebouwings-, beplantings- en bestratingspatroon. Het gebied is door het Rijk in 1974 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

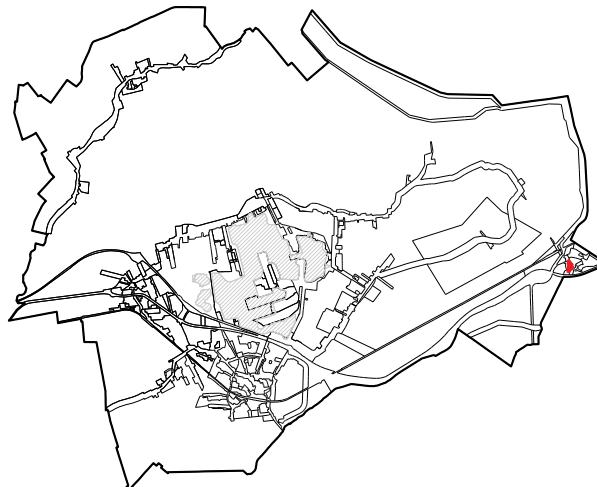
### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'handhaven' waarbij de toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, wat het beschermingsbelang betreft, als uitgangspunt dient.

### Welstandscriteria

#### Plaatsing

- voorgevel in de rooilijn, direct op de weg of op enige afstand van de weg;
- gesloten bebouwingsbeeld door aan elkaar of op beperkte afstand van elkaar te bouwen;
- bijgebouwen achter het hoofgebouw;
- hoofdrichting overwegend haaks op de weg.
- de oude kavelpatronen van de vesting respecteren



#### Hoofdvorm

- afwisselend één verdieping met kap of twee verdiepingen met kap;
- de omvang is per groep van één of twee verdiepingen onderling overeenkomstig;
- enkelvoudige geleding en tamelijk sobere plastiek.

#### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande, gericht op behoud van het bestaande beeld;
- verticale compositie en een tamelijk gesloten gevelbeeld.

#### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen en/of wit gepleisterde gevels en gevelbanden;
- rode, grijze of zwarte gebakken dakpannen.

## 20 Beschermd dorpsgezicht Nieuw Beerta

### Analyse gebied

#### Algemeen

Het lint Beerta-Nieuw Beerta is van nationaal belang vanwege zijn cultuurhistorische ruimtelijke historische en architectonische waarden en de tamelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid. Het is een gaaf boerderijlint in het karakteristieke open landschap, waar bovendien het architectuurhistorische gehalte van de bebouwing en erfbeplanting zeer hoog is.

#### Ruimte lint Beerta-Nieuw Beerta

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de weg, die de voormalige dijktracés volgt. Langs de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg strekt zich een transparante lintbebouwing uit. De bebouwing is, met uitzondering van de bebouwde kom van Nieuw Beerta van oudsher aan de westzijde gelegen. Enkele nieuwere rentenierswoningen en enkele veeboerderijen zijn aan de overkant gelegen. Er is een continue relatie met het open landschap.

#### Plaatsing lint Beerta-Nieuw Beerta

De bebouwing wordt hoofdzakelijk gevormd door boerderijen die op een afstand van 15 m tot 30 m van de weg en evenwijdig aan de as van de voormalige percelen zijn gebouwd. Door het bochtige verloop van de weg verschuiven ze ten opzichte van elkaar. De erven van de boerderijen zijn in veel gevallen rijk beplant en bepalen het groene karakter. Tussen en tegenover de boerderijen staan enkele rentenierswoningen en arbeiderswoningen. De bebouwing langs de Hoofdweg ter hoogte van de bebouwde kom van Nieuw Beerta is kleinschalig en grotendeels vernieuwd of verbouwd.

#### Hoofdvorm/ aanzicht/ opmaak lint Beerta-Nieuw Beerta

De boerderijen zijn vrijwel allemaal oorspronkelijk van het Oldambtster type, maar hebben al naar gelang hun ouderdom een aangebouwd voorhuis, een symmetrisch dwarshuis, een aangebouwde of zelfstandige villa. Van enkele is alleen het woonhuis over dat dan oogt als een rentenierswoning. Enkele voorhuizen uit de periode 1850-1940 zijn getransformeerd tot ware kasteeltjes. Veel boerderijen hebben een moderne bijsschuur. Rentenierswoningen en arbeiderswoningen liggen dicht bij de weg dan de boerderijen en hebben één bouwlaag met kap. De arbeiderswoningen zijn oorspronkelijk van het krimpentype, maar in veel gevallen zijn ze verbouwd of vernieuwd. De woningen en de boerderijen zijn gebouwd van rode/roodbruine bakstenen en de daken zijn afgedekt met rode, grijze of zwarte pannen. Een enkel wit voorhuis op de hoek vormt de uitzondering.

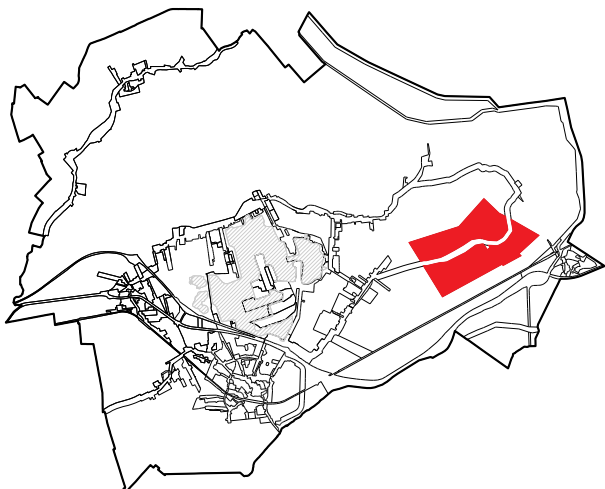


## Waardering

Het is een gaaf boerderijenlint met renteniersvilla's en arbeiderswoningen in het karakteristieke open landschap, waar bovendien het architectuurhistorische gehalte van de bebouwing en erfbeplanting zeer hoog is.

## Beleidsintentie

Er geldt hier een beleid van 'handhaven'. Het ensemble is beschermingswaardig.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn;
- onderlinge afstand gelijkmatig, leidend tot een tamelijk open beeld;
- bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw;
- richting evenwijdig aan of haaks op de weg.

### Hoofdvorm

- maximaal twee verdiepingen met kap;
- omvang onderling overeenkomstig;
- geleding van enkelvoudig tot samengesteld;
- plastiek rijk met bijpassende details.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met de bestaande bebouwing, gericht op behoud van het bestaande beeld;
- nieuwe eigentijdse invullingen mogelijk, indien vrij geplaatst en architectonisch zorgvuldig behandeld
- compositie en transparantie overwegend verticaal en gesloten.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen en/of wit gepleisterde gevelvlakken;
- rode, grijze of zwarte dakpannen;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grotere gebouwen ook enigszins rijk mogelijk

## 21 Vlakvormige restgebieden

### Analyse gebied

#### Algemeen

Deze restgebieden binnen of buiten de bebouwde kom worden gevormd door parken, sportgebieden, begraafplaatsen of natuur- en recreatiegebieden. In tegenstelling tot de lintbebouwing in het landschap, waar een sterk contrast is te constateren tussen de bebouwing en het open land, is kenmerkend voor dit gebied dat de bebouwing zeer ondergeschikt is aan het gebied en derhalve zo veel mogelijk wegvalt in haar omgeving.

#### Ruimte

De ruimte heeft hier de hoofdfunctie en de bebouwing, indien noodzakelijk, is ondergeschikt.

#### Plaatsing

De plaatsing van gebouwen is zodanig dat de eigenlijke functie van het gebied wordt versterkt en ondersteund.

#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak zijn zodanig dat de eigenlijke functie van het gebied wordt versterkt en ondersteund.



## Waardering

Er is vooral waardering voor de dienende functie van de bebouwing. Het landschap is bovengeschild.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen' waarbij voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied (recreëren, sporten, begraven enzovoort) moeten ondersteunen en waar mogelijk versterken.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- plaatsing laten aansluiten bij de structuur van het gebied;
- open bebouwingsbeeld zodat bebouwing wordt omgeven door beplanting.

### Hoofdvorm

- één verdieping plat of met kap;
- geleding en plastiek benutten om bebouwingsbeeld te verkleinen.

### Aanzicht

- stijl, compositie en transparantie ondergeschikt aan de functie.

### Opmaak

- kleur, materiaalgebruik en expressie bescheiden en ondergeschikt aan de omgeving.

### Algemeen

- in deze sterk wisselende situaties uitgaan van de algemene criteria van hoofdstuk 2.

## 22 Groene laan

### Analyse gebied

#### Algemeen

Ten oosten van de Groeveweg is in het kader van de ontwikkelingen van Blauwestad een nieuwe laan tot stand gekomen, de Groenelaan.

#### Ruimte

De ruimte bestaat uit een rechte weg, die aan de zuidzijde aansluit op de Zuiderringdijk en aan de noordkant doodloopt op de nieuw aangelegde dijk. Aan de oostkant ligt, tegen de kwelsloot, een houtwal tussen de kavels en de dijk. In de houtwal zit een opening van 10 m. Aan de voorkant van de kavels ligt een sloot met een breedte van minimaal 7,5 m (bovenkant). De kavels zijn toegankelijk via een individuele dam.



#### Plaatsing

Alle bebouwing op de kavels is geplaatst tussen twee denkbeeldige lijnen op 20 m vanaf het hart van de sloot aan de voorzijde en 25 m vanaf het hart van de sloot aan de achterzijde. Het geheel van de straatwand maakt een ruime, groene indruk. De nokrichting van het hoofdgebouw staat loodrecht op of parallel aan de weg. Langs de grenzen van iedere kavel liggen minimaal 5 m brede houtwallen. De voorkant van de kavel kan worden afgeschermd door een haag. Hekken zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.



#### Hoofdvorm/ aanzicht/ opmaak

De woningen hebben voor het grootste deel één bouwlaag met kap en vertonen veel overeenkomst in omvang. Alle woningen zijn rond 2005 gebouwd. De hellingshoeken van alle dakelementen zijn gelijk. Dit betekent bijvoorbeeld dat het bijgebouw dezelfde dakhelling heeft als het hoofdgebouw, of in het hoofdvolume is opgenomen.

De gevels zijn van baksteen of hout in rode, grijze of bruine tinten of een nuanciering van deze tinten. De daken zijn gemaakt van keramisch materiaal of metaal. De kozijnen zijn van hout of aluminium of van qua uiterlijk vergelijkbaar materiaal. Hoofdgebouw en bijgebouwen zijn van hetzelfde materiaal gemaakt.





## Waardering

Er is waardering voor deze nieuwe vorm van lintbebouwing in het gebied van Blauwestad en daarbij voor de inpassing door middel van de hoofdrichting van groen en infrastructuur in de omgeving.

## Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- langs de grenzen van iedere kavel minimaal 5 m brede houtwallen;
- de kavels zijn toegankelijk via een individuele dam;
- de voorkant van de kavel kan worden afgeschermd door een haag, hekken mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- de nokrichting van het hoofdgebouw staat loodrecht op of parallel aan de weg;
- alle bebouwing op de kavels moet worden geplaatst tussen twee denkbeeldige lijnen op 20 m vanaf het hart van de sloot aan de voorzijde en 25 m vanaf het hart van de sloot aan de achterzijde.

### Hoofdvorm

- één verdieping met kap of plat dak;
- de hellingshoeken van alle dakelementen zijn gelijk.

### Aanzicht

- stijlverschillen mogelijk
- compositiewisselingen mogelijk;
- transparantie van tamelijk gesloten tot open.

### Opmaak

- gevels van baksteen of hout in rode, grijze of bruine tinten of een nuanciering van deze tinten, of gevels in naturel hout;
- daken uit keramisch materiaal of metaal of qua uiterlijk vergelijkbare materialen;
- kozijnen zijn van hout of aluminium of van qua uiterlijk vergelijkbaar materiaal;
- hoofdgebouw en bijgebouwen worden van hetzelfde materiaal gemaakt.

### Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan, bij naar aard en omvang geringe afwijking, vrijstelling verlenen van bovenstaande bepalingen.

## 23 Erven

### Analyse gebied

#### Algemeen

De dekzandruggen in het gebied zijn bepalend geweest voor de huidige nederzettingenstructuur. Vanuit deze dekzandruggen werd het omliggende land in cultuur gebracht. Deze ruggen en de bebouwing daarop volgen een slingerend verloop, overwegend zuidwest-noordoost gericht. Zij vormen daarmee de hoofdstructuur van de gemeente Oldambt. Latere uitbreiding en verdichtingen hebben eerst geleid tot het historisch lint (gebied 2). De Ekamperweg heeft zich later ook verdicht tot een verbindingslint (gebied 4). De Zuiderringdijk en de Verlengde Ekamperweg vormen een voortzetting van de Ekamperweg, maar de verdichting is hier achterwege gebleven, waardoor het oorspronkelijke beeld van verspreide bebouwing langs de weg in stand is gebleven. Dit is het gebied van de zogenaamde 'erven'.



#### Ruimte

De bebouwing is veelal gesitueerd langs vrij smalle, doorgaande asphaltwegen; beplanting langs deze wegen komt plaatselijk voor. Aan weerszijden van de weg bevinden zich een grasberm en een sloot, waarna het uitgestrekte land begint. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen met soms in de directe omgeving een of meer arbeiderswoningen. Door de ontwikkeling van Blauwestad hebben boerderijen grotendeels hun functie verloren.

#### Plaatsing

De bebouwing staat in het algemeen op door bomen en sloten of grachten afgekaderde rechthoekige vlakken, de erven, grenzend aan de weg en omgeven door het wijde land. Arbeiderswoningen staan nabij de boerderij aan de weg. De boerderijen en arbeiderswoningen staan haaks op de weg of evenwijdig aan de weg. Bij plaatsing van de boerderijen haaks op de weg is het voorhuis gericht op de weg en het achterhuis gericht op het land.



#### Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De boerderijen en arbeiderswoningen bestaan veelal uit één verdieping met kap, waarbij de zolderverdieping van de boerderijen deels is voorzien van zogenaamde zaadvijvers.

Hoewel boerderijen en arbeiderswoningen in hoofdvorm veel overeenkomsten vertonen, is het verschil in omvang groot. Arbeiderswoningen zijn veelal van het krimpentype, boerderijen zijn veelal van het Oldambtstertype, waarbij een verticale geleding en een tamelijk gesloten gevelopbouw overheersen. De boerderijen in dit veengebied (van het schiereiland van Winschoten) zijn veel bescheidener van omvang dan die in de meer noordelijk gelegen kleipolders van de Dollard. Het gaat veelal om pachtboerderijen van de Ennemaborgh. De boerderijen en arbeiderswoningen hebben een sobere architectuur in rode baksteen, rode of zwarte dakpannen en witte kozijnen en daklijsten. Daken van schuren waren oorspronkelijk bedekt met rode pannen, die nu in een aantal gevallen zijn vervangen door golfplaten.



De woonhuizen zijn bedekt met rode of zwarte dakpannen.

### Waardering

De waarde van het gebied ligt vooral in de oorspronkelijke opzet van langs de weg verspreide bebouwing op de groene erven. De oude Ekamperweg is een zeer oude nederzettingsstructuur. Door verbouwing en uitbreiding laat de kwaliteit van de architectuur te wensen over.

### Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen' waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd als reactie op Blauwestad.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- voorgevel in bestaande rooilijn of 15 m - 20 m van de weg, gericht op de weg en op Blauwestad (tweezijdige oriëntatie);
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw in een heldere groepering op het erf;
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal haaks op de weg of evenwijdig aan de weg.

### Hoofdvorm

- één tot anderhalve verdieping met kap; 15 m - 20 m van de weg ook twee verdiepingen plat (indien modern vormgegeven) of twee verdiepingen met kap (traditioneel) mogelijk;
- relatieve omvang per bouwtype en per reeks onderling overeenkomstig; 15 m - 20 m van de weg ook onderling verschillend mogelijk;
- geleding enkelvoudig;
- sobere platiek; 15 m - 20 m van de weg
- ook minder sobere platiek mogelijk.

### Aanzicht

- stijl in samenhang met het bestaande;
- compositie verticaal; 15 m - 20 m van de weg ook horizontale compositie mogelijk;
- nieuwe schuren direct aansluitend op bestaande oudere bebouwing en in schaal aangepast aan het bestaande beeld;
- gevels tamelijk gesloten; op Blauwestad gericht ook open.

### Opmaak

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen; 15 m - 20 m van de weg ook andere materialen in gedempte kleurtonen mogelijk;
- bescheiden detaillering en ornamenten; 15 m - 20 m van de weg ook rijke detaillering en ornamenten mogelijk.

## 24 Herstructureringsgebieden / ontwikkelingsgebieden

### Analyse gebied

#### Algemeen

Deze welstandsnota richt zich op bouwactiviteiten in de bestaande bebouwing.

Er zijn een aantal gebieden waar plannen worden voorbereid of in uitvoering zijn om deze gebieden in zijn geheel te herstructureren. In de voorbereiding van plannen voor deze gebieden ontwikkelen betrokkenen een visie voor dit gebied en leggen zij deze visie vast in een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan of in een apart door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Nadat een dergelijk plan met behulp van de beeldkwaliteitsrichtlijnen gereed is gekomen, wordt het als bestaande bebouwing opgenomen in het welstandsplan.





## **5.0 Reclame richtlijnen**

### 5.1 Wat is het belang van reclame?

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, product of dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht van voorbijgangers en vormen hiermee een beeldbepalend element van de openbare ruimte en het straatbeeld. Het is de taak van de gemeente om de hoogwaardige uitstraling van het straatbeeld te bewaken. Een goed reclamebeleid zorgt ervoor dat er evenwicht bestaat tussen de beeldkwaliteit van de gemeente, de verkeersveiligheid en de belangen van de ondernemers. Dit is van belang, omdat het aantal verschijningsvormen en de hoeveelheid van buitenreclame de laatste jaren toenemen. Ondernemers komen en gaan, verbouwen, moderniseren, willen de aantrekkingskracht van hun panden versterken en gebruiken hiervoor vaak verschillende reclame-uitingen. Veel ondernemers zijn niet op de hoogte van de te volgen procedure bij het aanbrengen van reclame-uitingen, waardoor het risico op verrommeling verder toeneemt. Evenals bij een gebouw spelen bij reclame ook de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst en het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan hij zelfs agressief overkomen. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame-uitingen ongewenst.

### 5.2 Wat is de relatie tussen een vergunning aanvraag en de welstandscriteria?

De Wabo is het wettelijke kader. Voor handelsreclame moet dus een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd. De gemeente kan u informeren over de noodzaak en aard van een vergunningaanvraag. Wanneer voor het aanbrengen van een reclame-uiting een vergunning moet worden aangevraagd, moet deze ook voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Om dit te beoordelen, zijn criteria opgesteld.

### 5.3 Hoe vindt de welstandstoetsing plaats?

Bij de welstandstoetsing wordt onderscheid gemaakt in gewoon en 'niet gewoon'. Gewoon is wat direct passend is bij het bestaande gebouw of de directe omgeving. Een 'gewoon' reclameplan past binnen de opgestelde Algemene reclamecriteria (zie R0 in bijlage VII) en de reclamecriteria voor het betreffende gebied of de betreffende functie. Indien sprake is van een bijzondere situatie of aanvraag, vindt de toetsing plaats door de welstandscommissie. Wanneer een aanvraag plaatsvindt aan een monument, in een beschermd stadsgezicht of in historische lintbebouwing is altijd sprake van een bijzondere situatie. Dit is ook het geval wanneer een plan afwijkt van de criteria. Het kan ook het geval zijn bij een nieuw type reclame-uiting. De welstandscommissie beoordeelt in deze gevallen of de aanvraag voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. De algemene reclamecriteria (R0) worden zwaarder mee gewogen en ook de algemene criteria (hoofdstuk 4) worden toegepast.

### 5.4 Welke welstandscriteria zijn van toepassing?

Voor iedere vergunningplichtige reclame-uiting gelden de algemene reclamecriteria (zie bijlage VII). Deze bestaan uit functionele en technische uitgangspunten en algemene uitgangspunten voor de verschijningsvorm. Daarnaast gelden aanvullende criteria per gebied en/of per functie. Welke aanvullende criteria gelden, is dan afhankelijk van het gebied waarin de reclame-uiting wordt geplaatst, of afhankelijk van de functie.

- Kernen en buurten
- Bedrijventerreinen en overig(e) bedrijfslocaties
- Sportterreinen
- Wonen, beroep-dienst/bedrijf aan huis
- Agrarische bedrijven
- Openbaar gebied.

Voor de gebieden Kernen en buurten gelden de aanvullende criteria R1. Voor Bedrijventerreinen gelden de aanvullende criteria R2 en voor Sportterreinen de aanvullende criteria R3. Daarnaast gelden voor een 'beroep aan huis' en Agrarische bedrijven eigen aanvullende reclamecriteria (respectievelijk R4 en R5). Tot slot zijn voor reclame-uitingen in het openbaar gebied criteria opgesteld (R6). De aanvullende criteria geven weer welke reclame-uitingen zijn toegestaan en zeggen daarnaast iets over de aspecten aantal, plaatsing, vorm en kleur en maatvoering. Al deze aspecten hebben een belangrijke invloed op het straatbeeld. In de tabel op pagina 70 is weergegeven welk type reclame-uiting op welke plek is toegestaan. De criteria zijn in bijlage VII weergegeven.





	<b>R1</b> Kernen en buurten	<b>R2</b> Bedrijventerreinen en overige (bedrijfslocaties)	<b>R3</b> Sportterreinen	<b>R4</b> Wonen (beroep/dienst/be- drijf aan huis)	<b>R5</b> Agrarische bedrijven	<b>R6</b> Openbaar gebied
<b>Aan de gevel</b>						Zie para- graaf R6 in bijlage VII.
Reclameborden, haaks op de gevel						
Reclameborden, vlak op de gevel						
Spandoeken in frame, vlak op de gevel						
Reclameborden, op hekwerken						
Losse letters, vlak op de gevel						
Losse letters, op de dakrand						
Lichtreclame, lichtgevend						
Aanlichten van borden en letters						
Vlaggen						
Banieren						
Bestickering van ruiten						
Reclame op zonweringen						
<b>Vrijstaand</b>						
Reclameborden, vlakke borden						
Lichtreclame, lichtgevend						
Aanlichten van borden en letters						
Zuilen						
Meerdere vlaggen; (1 mast ≤ 6,00 m per perceel is vergunningvrij)						

## **6.0 Welstandsaspecten Landbouw**

*In de Omgevingsverordening 2009 van de provincie Groningen is vereist dat de agrarische schaalvergroting via de maatwerkbenadering met de zogeheten keukentafelgesprekken plaatsvindt. Indien door de uitbreiding het agrarisch bouwperceel groter wordt dan één hectare dient conform artikel 4.22, 8ste lid van de verordening rekening te worden gehouden met zes ruimtelijke randvoorwaarden.*

*In dit hoofdstuk zijn algemene welstands- en inrichtingscriteria opgenomen voor de agrarische schaalvergroting. Ze vormen de ruimtelijke uitwerking van dit onderdeel van de provinciale verordening en zijn de leidraad van de gemeente Oldambt voor de maatwerkbenadering.*

## **6.1 Schaalvergroting van agrarische bedrijven**

De landbouwstructuur verandert. Het aantal agrariërs in de gemeente Oldambt zal de komende jaren terug lopen. Desondanks zal de vraag naar grond wel toenemen door een verdere extensivering van de landbouw en een toenemende druk van de landbouw buiten de gemeentegrenzen. De overblijvende landbouwbedrijven kunnen grofweg worden verdeeld in schaalvergroters, verdiepers, verbreders of een combinatie daarvan.

Binnen de gemeente is voldoende grond voorhanden om bedrijven een schaalvergroting te laten doormaken. Deze schaalvergroting zal zich in alle sectoren voordoen.

### **6.1.1 Nieuwe stallen en loodsen**

#### **Karakteristiek**

Stallen en loodsen horen bij het boerenbedrijf. Om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen houden, zijn (steeds) grotere stallen en schuren gewenst. Daarbij kan het gaan om het toevoegen van nieuwe, grote stallen of het vergroten van de bestaande stallen.

Op dit moment is te zien dat veel boerenbedrijven in de gemeente meerdere stallen bij hun boerderij hebben gebouwd. Deze schaalvergroting is echter vaak ten koste gegaan van de erfbeplanting rond de oorspronkelijke boerderij. Bovendien is de oorspronkelijke tweedeling van het erf tussen woongedeelte en werkgedeelte vertroebeld geraakt. In sommige situaties loopt de erfverharding over een groot deel van de agrarische kavel door tot de openbare weg. Hierdoor ontstaat een grote beeldovereenkomst met een bedrijventerrein. Hoewel deze erfverharding uit bedrijfseconomisch oogpunt en vanwege de toegankelijkheid van het erf voor vrachtauto's noodzakelijk is, is ruimte tussen erf en weg uit ruimtelijk oogpunt gewenst.

#### **Aandachtspunten**

De groei van het boerenerf zal de komende jaren doorzetten. Belangrijk aandachtspunt is daarbij hoe deze nieuwe, grote erven in het landschap worden ingepast zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten te schaden. De gemeente realiseert zich dat de locatie en positie van nieuwe stallen ook mede wordt bepaald door het efficiënt kunnen uitvoeren van de bedrijfsvoering.

Daarom zullen in de afweging voor de locatie zowel de landschappelijk-cultuurhistorische aspecten als aspecten vanuit de bedrijfsvoering worden betrokken.

#### **Richtlijnen**

Ten aanzien van de nieuwbouw of vergroting van stallen bij agrarische bedrijven worden, naast de richtlijnen per welstandsgebied, de volgende richtlijnen gegeven.

#### **Inpassing en situering**

- Naarmate de stal of loods groter is, is een groter erf rondom gewenst.
- Handhaven van voldoende open tussenruimten in het lint.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van de verkaveling van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- Stallen of loodsen liggen teruggedrooid achter de achtergevel van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- Streven naar een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven.
- Streven naar een duidelijk onderscheid tussen het erf en de openbare weg middels informele overgang.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

### Bebouwing

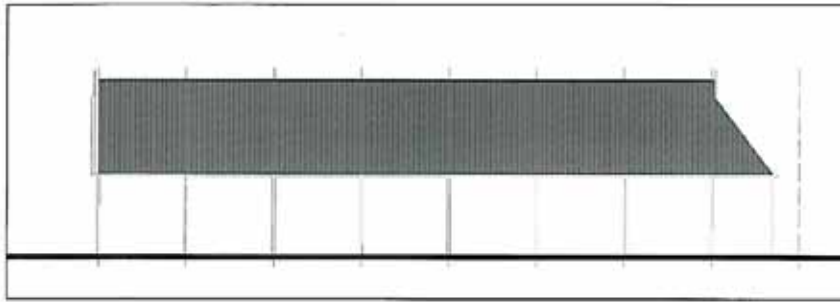
- De nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm.
- De nieuwe bebouwing is voorzien van een kap, waarbij de kapvorm aansluit bij de bestaande bebouwing; specifieke stallen, zoals serrestallen zijn hiervan uitgesloten.
- De hoogte van de bebouwing wordt visueel verkleind door ofwel een lage goot, of een dakoverstek of door het gebruik van erfbeplanting afhankelijk van de mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.
- Kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking).
- Donkere kleurstelling daken, al dan niet met zonnecollectoren, is verplicht.
- Architectuur van de bebouwing wordt belangrijker naarmate de erfbeplanting minder is.

### Overig

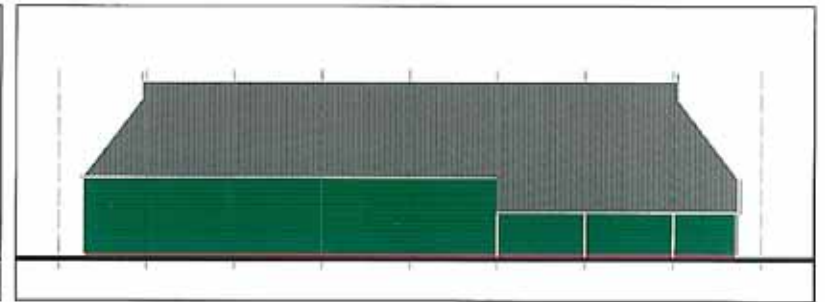
- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zo veel mogelijk beperkt door gebruik te maken van objectgerichte verlichting.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.



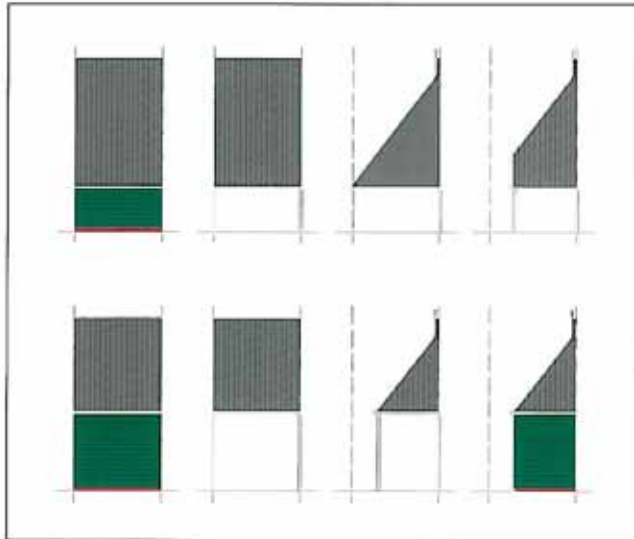
*Referentiebeelden  
nieuwe stallen*



Functionele zijde



Landschappelijke zijde



Modules

Een typisch Groninger schuur kent twee zijden, de functionele zijde en de landschappelijke of belevingszijde.  
**Functionele zijde:** hoge wanden gericht op de hoge achtergevels van de bestaande boerderij. Door de hoge wanden is de schuur geschikt voor tal van functies.  
**Landschappelijke zijde:** gericht op het landschap en de openbare weg, de belevingskant.  
 De wolleinden en het verschil tussen beide zijden zorgen voor de typisch Groningse uitstraling.  
 De 'agrarisch landschappelijke' schuren zijn opgebouwd uit een aantal modules, zodat ze per plek op maat kunnen worden gemaakt.



Voorbeelden van ontwerpprincipes voor nieuwe Groningse boerderijen (bron Libau)



## 6.1.2 Silo's

### Karakteristiek

Silo's zijn onderdeel van een moderne agrarische bedrijfsvoering. Mestsilo's, sleufsilos en voersilo's zijn niet weg te denken bij de hedendaagse boerderij. Tegenwoordig worden steeds vaker grote mestsilo's gebouwd. Door hun omvang en hoogte zijn ze beeldbepalend in het hedendaagse landschap. In gebieden waar de boerderijen te midden van de woonbebouwing liggen, is de bouw van silo's beperkt mogelijk door de aanwezigheid van milieuocontouren.

### Aandachtspunten

Silo's en dan met name mestsilo's hebben een sterke ruimtelijke impact op het landschap. Inpassing en situering vragen daarom bijzondere aandacht. Vanwege de verschillen in verschijningsvorm worden mestsilo's, voersilo's en sleufsilos (inclusief mestplaten en mestbassins) apart toegelicht.

### Richtlijnen mestsilo's

Mestsilo's worden in principe binnen de in het bestemmingsplan aangeduide vierhoek van het erf gebouwd. In sommige gevallen kan dat vanwege milieutechnische bezwaren niet. In dat geval wordt gezocht naar een passende locatie buiten het erf, in het buitengebied. In deze richtlijnen wordt ingegaan op de bouw van mestsilo's zowel op het erf als buiten het erf. Naast deze richtlijnen wordt ook getoetst aan de richtlijnen per landschapstype.

### Inpassing en situering

- Bij plaatsing op het erf, de silo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.
- Bij plaatsing op het erf liggen silo's achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Bij plaatsing van de silo's op het erf is het vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen gewenst.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's koppelen aan de weg.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's waar mogelijk situeren nabij bestaande groenstroken.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf in het open landschap is een nadere inpassing op de locatie met bijvoorbeeld beplanting niet gewenst.
- Waar mogelijk clusteren van silo's, zowel op het erf als daarbuiten, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

### Bebouwing

- De hoogte van de silo is bij voorkeur lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en bedraagt maximaal 5 m (exclusief afdekking).

- Kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

### Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist bij plaatsing van silo's op het agrarisch erf.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

### Richtlijnen voersilo's

Ten aanzien van de bouw van voersilo's worden, naast de richtlijnen per landschapstype, de volgende richtlijnen gegeven.

### Inpassing en situering

- De silo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.
- De silo's liggen achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen is gewenst (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).
- Waar mogelijk clusteren van silo's, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

### Bebouwing

- De hoogte van de silo is bij voorkeur lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en bedraagt maximaal 12 m.
- Kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

### Overig

Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

### Richtlijnen sleufsilos, mestplaten en mestbassins

Sleufsilos, mestplaten en mestbassins worden in principe binnen de in het bestemmingsplan aangeduide vierhoek van het erf gebouwd. In sommige gevallen kan dat vanwege milieutechnische bezwaren niet. In dat geval wordt gezocht naar een passende locatie buiten het erf, in het buitengebied. In deze richtlijnen wordt ingegaan op de bouw van dergelijke silos zowel op het erf als buiten het erf. Naast deze richtlijnen wordt ook getoetst aan de richtlijnen per landschapstype. Als in de richtlijnen over sleufsilos wordt gesproken, worden daarmee ook mestplaten en mestbassins bedoeld.

### Inpassing en situering

- Bij plaatsing op het erf, de sleufsilos bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.

- Bij plaatsing op het erf liggen sleufsilos achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Bij plaatsing van de sleufsilos op het erf is het vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels lage grondwallen of streekeigen erfbeplantingen gewenst (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, sleufsilos koppelen aan de weg.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silos waar mogelijk situeren nabij bestaande groenstroken.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf worden de sleufsilos ingepast middels een lage grondwal (rondom).

- Waar mogelijk clusteren van sleufsilos, zowel op het erf als daarbuiten, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

### Bebouwing

- De hoogte van de opstaande randen van de sleufsilos bedraagt maximaal 2 m.
- Kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

### Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist bij plaatsing van sleufsilos op het agrarisch erf.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.



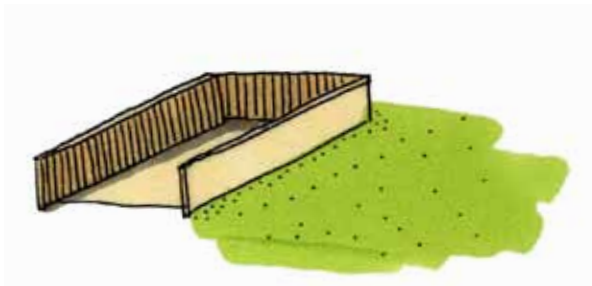
GEEN gedekte kleuren toegepast



WEL gedekte kleuren toegepast

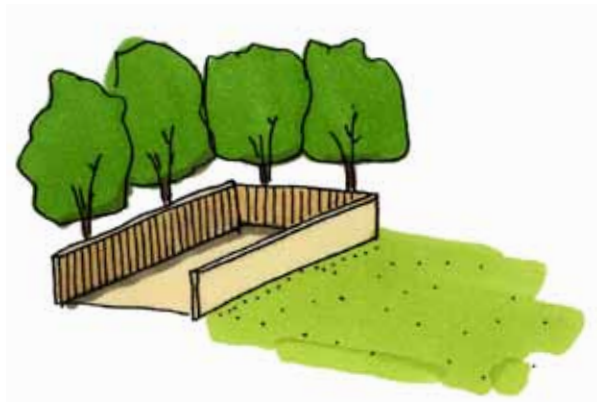
Voorbeelden sleufsilos mestplaten en mestbassins

NIET



*Sleufsilos ed. NIET kaal in het landschap plaatsen*

NIET



*Sleufsilos ed. NIET accentueren met beplanting*

WEL



*Sleufsilos ed. WEL inpassen met grastalud*





## **7.0 Criteria voor specifieke bouwwerken en constructies**

Paardenbakken, de Oldambtster boerderij en het Groninger dwarshuis

## 7.1 Paardenbakken

Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens nemen in aantal toe en hebben daardoor (mede door hun verschijningsvorm) steeds nadrukkelijker een impact op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Ze liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente, maar worden ook in of nabij dorpen gerealiseerd.

Paardenbakken kenmerken zich door een rechthoekige trainingsbodem van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> met daaromheen een omheining. Paddocks zijn vaak ook rechthoekig en omheind en worden gebruikt voor het buiten stallen van paarden wanneer er geen wei aanwezig is of als de wei onbegaanbaar is. Longeercirkels en trainingsmolens zijn rond, met een diameter van 15 m tot 20 m. Ook deze trainingsfaciliteiten zijn omheind en hebben een trainingsbodem. Een trainingsbodem is doorgaans opgebouwd uit diverse zandlagen, maar kan ook worden bedekt met kunststof materialen of houtvezels. De omheiningen variëren van aarden wallen met begroeiing of palen met linten of vangrails tot hekwerken van hout of kunststof. Om ook in de avonduren te kunnen trainen, worden de trainingsfaciliteiten vaak voorzien van lichtmasten, die worden verdeeld over één of meer zijden.

Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens zijn op grond van de Wabo vergunningplichtig wanneer ze door een omheining worden begrensd. Bovendien is de verlichting vergunningplichtig.

### Welstandscriteria

#### Plaatsing

- Bij voorkeur op het erf (of direct aansluitend aan het erf) achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.
- Lichtmasten, een minimaal aantal, maximaal zes, in regelmatig patroon, bij voorkeur in aansluiting op een boomsingel.

#### Hoofdvorm

- Afrastering rechthoekig en direct de rijbaan omsluitend; in geval van longeercirkels en trainingsmolens is de afrastering rond.
- Lichtmasten rank.

#### Aanzicht

- Afrastering is transparant; bij voorkeur palen om de 3 m en maximaal twee dwarsliggers.



*Afrastering van natuurlijke materialen in gedekte tinten*

#### Opmaak

- Materiaal: afrastering van hout, kunststof dwarsliggers zijn mogelijk evenals lint of koord indien strak gespannen.
- Lichtmasten zijn van hout, kunststof of metaal.
- Reflecterende materialen zijn niet toegestaan.

#### Kleur

- Afrastering en lichtmasten in donkere kleurstelling in afstemming op de direct omringende landschappelijke elementen. Felle of opvallende kleuren zijn niet gewenst.

#### Diversen

- Streven naar inpassing van de trainingsfaciliteiten met hagen direct om de omheining of, in het open landschap, een goed gedetailleerd transparant hek.



*Op het erf bij voorkeur de afrastering voorzien van een haag*

## 7.2 Oldambtster boerderij

### Analyse

#### Algemeen

Het type stamt uit het begin van de achttiende eeuw toen het werd 'geïmporteerd' uit het Duitse Oost-Friesland. Tot in de twintigste eeuw is dit type gebouwd. Dit boerderijtype is specifiek voor met name het noordoostelijk deel van de provincie Groningen: het Oldambt. In de Veenkoloniën is de Oldambtsterboerderij dé boerderij, maar het type komt ook op bescheiden schaal voor in andere delen van de provincie.

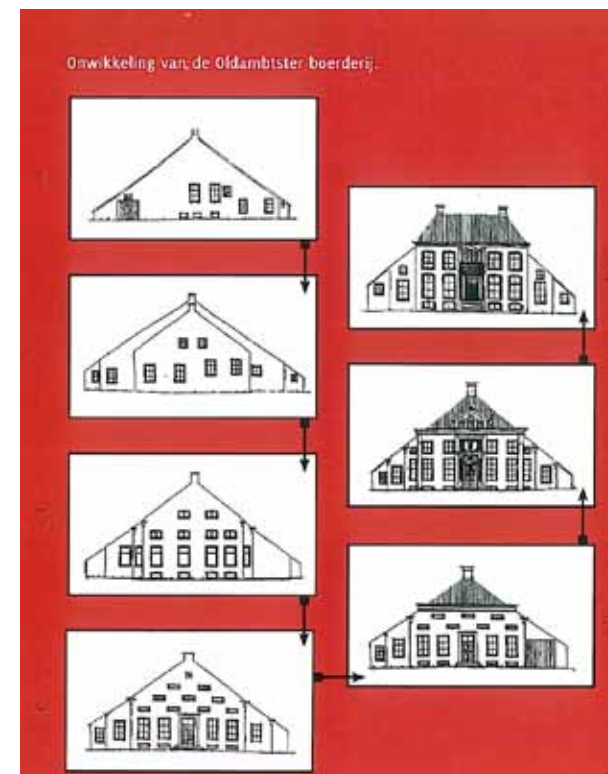
#### Gebouw

De Oldambtster boerderij heeft een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm waarin woonhuis en bedrijfsdeel onder een doorgaande nok in één volume zijn gekoppeld (fase 1 en 2). Meestal is de frontgevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt evenwijdig aan de lengterichting van het bouwwerk. Aan de voorzijde wordt het dak vaak beëindigd met een dakschild, een zogenaamd wolfseind (fase 5). Het woongedeelte bestaat uit twee bouwlagen met een kap, waarbij de tweede bouwlaag al onder de kap ligt. In de overgang van woonhuis naar schuurdeel verbreedt de het volume zich door één of meerdere verspringingen van de zijgevels naar buiten toe (na fase 2). De goothoogte bedraagt aan de achterzijde 1,5 à 2 m.

De entree van de woning kan zich zowel aan de voorzijde als aan de zijkant in de krimp bevinden afhankelijk van de fase. Het bedrijfsgedeelte is meestal bereikbaar via een deur in de achtergevel, al komen ook situaties voor waarbij de bedrijfsentree zich in de zijgevel in de krimp bevindt. De entree van het bedrijfsgedeelte is dikwijls een zogenaamde deeldeur (grote schuurdeur), aangebracht binnen het volume, waardoor heel duidelijk een hoge gootlijn ontstaat aan het uiteinde van het bedrijfsgebouw. Aan de zijgevel van het schuurgedeelte (naar de achterkant) kan een bijschuur geschakeld zijn. De bijschuur is een verkleinde versie van de boerderijschuur of is even groot, dan is het een dubbele schuur.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

Het woonhuis heeft meestal symmetrische raampartijen, al dan niet met een deur centraal in de gevel. De gevel is verticaal geleed. De materiaalkeuze voor het woonhuis bestaat uit rood of bruin metselwerk voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. De buitenwanden van het bedrijfsgedeelte bestaan uit metselwerk met kleine(re) vensters voor de daglichttoetreding. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten (vaak asbestplaten). De voorzijde van het woonhuis, zoals deuren, deurposten en raamkozijnen, bezitten meestal een eenvoudige detaillering. De daklijst bezit regelmatig een meer bijzondere detaillering. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd.



## Waardering

Oldambtster boerderijen zijn typisch voor Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. Juist de relatief grote schaal van het type en de statige, sobere doch strenge voorgevel kan worden gezien als een gebiedseigen kwaliteit. Ook passen de grote hoogte en de gestrekte vorm goed in een gebied als Groningen, met name in gebieden met een open karakter en een lineaire verkaveling. Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie en omvorming tot woonhuis, of het gebouw een andere bedrijfsmatige functie geven, behoort dan tot de mogelijkheden. Dit komt nog niet op grote schaal voor, maar een toename in het aantal vergunningaanvragen voor het aanpassen kan wel worden verwacht. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend moet worden verbouwd, omdat het volume vaak te groot is voor één enkele woning. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast.

Indien er sprake is van beëindiging van de agrarische functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken worden in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsgedeelte en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal-/deelvensters. Ook het behoud van de solitaire positie is belangrijk.

## Beleidsintenties

Het welstandbeleid is gericht op respecteren. De Oldambtster boerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zo veel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van de Oldambtster boerderij in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm en de stijlkenmerken moeten voor de toekomst behouden blijven.

## Welstandscriteria

### Massa en opbouw van het gebouw

- de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- de overgang tussen bedrijfsgedeelte en woonhuis wordt geaccentueerd door een versmalling van het volume, het zogenaamde 'krimpen';
- de dakhelling van woonhuis en bedrijfsgedeelte is kleiner dan 45 graden;
- bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woongedeelte te bevinden;
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend;
- een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zo veel mogelijk vermeden dienen te worden.

### Detailtering, materiaal en kleurgebruik

- detailtering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van de boerderij;
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen of riet voor het dak;
- het hoofdmateriaal van het bedrijfsgedeelte bestaat uit baksteen in aardetinten en golfplaten voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen en okergeel (voor het houtwerk);
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, goten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk;
- dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn;
- de boerderij is ingebed in representatieve lanen en slingertuinfragmenten met zicht op het voorhuis vanaf de weg.

## 7.3 Het Groninger dwarshuis

### Analyse

#### Algemeen

Een zeer kenmerkend bouwwerk in de gemeente Oldambt is het Groninger dwarshuis. De naam is een directe verwijzing naar de manier van plaatsing van het woonhuis ten opzichte van de weg. Hoewel het dwarshuis in de hele provincie Groningen voorkomt, is hij het minst vertegenwoordigd in de veenkoloniale gebieden. De eerste voorbeelden van een dwars geplaatst huis komen in de late middeleeuwen voor. De benaming heeft te maken met de boerderijtypologie waarbij een dergelijk woonhuis dwars op de schuur is geplaatst, in tegenstelling tot het woonhuis van de kop-hals-rompboerderij (bij deze laatste is het woonhuis met de lengterichting in het verlengde van het bedrijfsgedeelte geplaatst).

De echte opkomst als apart type vindt vooral plaats in de negentiende eeuw. Het gaat dan niet alleen om voorhuizen van boerderijen, maar veelal om buitenverblijven, pastorieën, rentenierswoningen en, in kleiner formaat, huizen van de goeude burgerij. Dwarshuizen in de vorm van een twee onder een kap komen eveneens voor. Na 1920 wordt het dwarshuis nauwelijks meer gebouwd.

#### Gebouw

De hoofdvorm van het dwarshuis bestaat uit één bouwlaag met kap. Er zijn exemplaren van dwarshuizen die uitgesproken klein zijn, maar het meest bekend is dit type als pastorie en als representatief woonhuis uit de negentiende eeuw.

Per locatie is er veel overeenstemming in de gemiddelde grootte van de panden; binnen één gebied zal praktisch nooit sprake zijn van een menging van dwarshuizen van verschillende grootte. Het volume van het gebouw is opgebouwd uit een voorhuis, met aan de achterzijde vaak een uitbouw: het achterhuis. De plattegrond van het voorhuis is rechthoekig of vierkant (al overheerst de eerste vorm). Het eventuele achterhuis heeft eveneens een rechthoekige plattegrond, en is dwars op of evenwijdig aan het voorhuis geplaatst. De zijmuur van het woonhuis loopt daarbij direct over in de zijmuur van het achterhuis. In het achterhuis bevinden zich vaak de keuken en wasruimte (vaak echter geen schuurfunctie) De meest kenmerkende eigenschap van het gebouw is natuurlijk de evenwijdige plaatsing van het volume aan de weg, daarbij ondersteund door de langskap met wolfseinden of eindschilden. Het pand staat derhalve vaak loodrecht op de hoofdrichting van de (bouw)kavel.

#### Aanzicht en opmaak gebouw

Het dwarshuis is strak symmetrisch van opzet. De plaatsing wordt verder benadrukt door de plaatsing van de entree. De naar de weg gerichte gevel is verbijzonderd door de centraal geplaatste ingang met forse afmetingen die in verschillende gevallen wordt aangevuld met een grote dakkapel. Verder wordt de symmetrische gevelindeling ondersteund door ramen aan weerszijden van de deur. Het dwarshuis heeft daardoor een sterke mate van transparantie.

Dwarshuizen hebben een hoge mate van detaillering; in tegenstelling tot bijvoorbeeld krimpshuizen zijn dwarshuizen vaak geornamenteerd. Bij eenvoudige dwarshuizen is dit echter niet het geval, of slechts beperkt (deuromlijsting en goten). De grotere dwarshuizen hebben meestal een rijke decoratie, die overwegend classicistisch van aard is en de mode van de tijd volgt. In latere perioden verwatert dit classicisme tot een mengeling van rococo, barok en classicistische elementen, het eclecticisme.

Een nadrukkelijk onderdeel van de eerdergenoemde rechthoekige frontgevels zijn veelal de gootlijsten. Het snijpunt van hoekkepers en nok heeft steeds een markante bekroning, meestal door middel van een schoorsteen of, bij het ontbreken daarvan, door een tempeltje. Alle woningen van dit type zijn van oorsprong opgetrokken in een rode steen en gedekt met blauwgrijze gebakken pannen. Op schuurgedeelten is soms een rode pan toegepast. Uit mode-overwegingen werden woningen ook wel in lichte kleuren gepleisterd.



dwarshuis met schuur erachter  
(bron: Libau)



aanzicht dwarshuis (bron: Libau)

Tegenwoordig gebeurt dit ook wel om bouwtechnische redenen. Vaak betreft dit dan alleen het voorgedeelte of zelfs slechts alleen de voorgevel. Het schilderwerk is traditioneel wit/groen.

### Waardering

Dwarshuizen komen in heel Nederland voor, en zodoende ook in Groningen, maar typisch voor Groningse dwarshuizen zijn wolfseinden. Dit type is nauw verbonden met de geschiedenis van de provincie en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. Omdat dit type woning bijna alleen voorkomt in Groningen is het een uiting van streekeigen bouwen. Het volume, de opmaak en bij grotere woningen de detaillering zijn herkenbaar. Verbouwingen kunnen sterk ingrijpen in het volume en de uitstraling van de woningen. Zodoende kunnen waardevolle elementen verloren gaan, of kan het karakter sterk worden aangetast.



Een verticale geleding van de gevel en een gesloten dakvlak zijn kenmerkend

### Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. Het Groninger dwarshuis bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zo veel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van het Groninger dwarshuis in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het lint en het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven.



Plaatsing evenwijdig aan de weg

### Welstandscriteria

#### Massa en opbouw van het gebouw

- de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak, waarvan de nok evenwijdig aan de straat loopt;
- de dakhelling van het woonhuis is niet steiler dan 45 graden, de helling van het wolfseind een paar graden steiler;
- bijgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden of aan de zijkant enigszins teruggelegen achter de voorgevelrooilijn, met een krimp;
- de tegenstelling tussen de open, verticaal gelede gevel en het gesloten massieve dak moet worden behouden;
- aan-, op-, uitbouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- bijgebouwen van enige omvang hebben een kap.



#### **Detaillering, materiaal en kleurgebruik**

- de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van het pand;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten voor het metselwerk of gepleisterd wit, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk);
- dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn.

## **8.0 Beeldkwaliteitsplannen**

Er zijn gebieden die op dit moment in (her)ontwikkeling zijn of waar een herstructurering is gepland. Voor deze (her)ontwikkelingen gelden beeldkwaliteitsplannen, die het toetsingskader voor de welstand zijn. Veel van deze gebieden staan op de welstandskaat aangegeven als 'herstructureringsgebied/ontwikkelingsgebied', bijvoorbeeld de deelgebieden van de Blauwestad

Voor sommige gebieden zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld met als doel gericht te sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden vallen vaak wel onder de beschreven welstandsgebieden van de welstandskaat. Voorbeelden zijn het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Winschoten Reiderland', 'de Rensel' Hoogbrug en de Welstand van de Winschoter Winkelfronten. Voor deze gebieden zijn de criteria uit de welstandsnota én het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader. Bij tegenspraak dient te worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Op de bijgevoegde kaart 'Beeldkwaliteitsplannen', in Bijlage V is de gebiedsbegrenzing van de hierna vermelde en geldende beeldkwaliteitsplannen aangegeven:

- A Beeldkwaliteitsplan 'Finsterwolde Klinkerweg de Hardenberg' 15 februari 2007
- B Beeldkwaliteitsplan 'Scheemda Langeweg-Verbindingsweg' 21 juli 2005 en aanvulling 12-11
- C Beeldkwaliteitsplan 'Scheemda Randstede' met rectificatie 2007
- D Ruimtelijke visie 'Scheemda-Centrum' gemeente Oldambt 19 maart 2010
- E Beeldkwaliteitsplan 'Eextahaven III' 13 februari 2009
- F Beeldkwaliteitsplan 'Het Wold'
- G Beeldkwaliteitsplan 'Wei'
- H Beeldkwaliteitsplan 'het Riet'
- I Beeldkwaliteitsplan 'het Park'
- J 'De welstand van de Winschoter Winkelfronten' 15 augustus 2007
- K Beeldkwaliteitsplan 'Wirzemheem' Winschoten
- L Beeldkwaliteitsplan 'OMZI-terrein'
- M Beeldkwaliteitsplan 'Kloostervallei 3e Fase'
- N Beeldkwaliteitsplan 'de Burght' (in planvorming)
- O Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Winschoten Reiderland', 'de Rensel', Hoogbrug 6 juni 2008
- P Beeldkwaliteitsplan 'de Toekomst' december 2011 (in planvorming)



## **Bijlagen**

## Bijlage I **Welstandsbeleid en welstandstoets**

## 1.1 De welstandsprocedure

*Hoe gaat de welstandsprocedure van een bouwiniatief?*

Allereerst toetst de burger of voor het bouwiniatief al dan niet een vergunning nodig is (zie voor toetsingscriteria het digitale overheidsloket). Veel bouwplannen zijn tegenwoordig vergunningvrij. In dat geval hoeft men niet verder kennis te nemen van de gebiedscriteria uit de welstandsnota.

*Zijn er meer van dit soort woningen of bedrijven gebouwd?*

Zo ja, dan is het voor de welstandsbeoordeling door de welstandsarchitect een hamerstuk. Hij kijkt of het bouwplan past in de karakteristiek van de omgeving. De criteria zoals omschreven bij het welstandsgebied (hoofdstuk 4 of de specifieke criteria (bijlage II) zijn daarbij van toepassing.

Als het bouwplan complex is, bijvoorbeeld omdat er een nieuwe kwaliteit wordt gecreëerd, dan is een vooroverleg met de welstandsarchitect noodzakelijk. Dat betreft over het algemeen een beperkt aantal plannen per jaar. De welstandsarchitect toetst het plan aan de gebiedscriteria (hoofdstuk 4) en de specifieke criteria (bijlage II). Als het plan hier niet in past, bekijkt hij of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals die in de algemene criteria (hoofdstuk 2) zijn vastgelegd. Ook kan hij verbetering adviseren.

Is het bouwplan complex doordat het een nieuwe context creëert voor de stedenbouwkundige situatie, dan schakelt de welstandsarchitect de grote commissie in van Libau. Deze commissie toetst of het bouwplan past in de stedenbouwkundige beeldkwaliteitsvisie van de gemeente en of het voldoet aan de algemene welstandscriteria.

In alle gevallen, behalve het laatste, wordt dus gekeken of het bouwplan past in de karakteristiek van de omgeving, zoals die is beschreven onder de welstandsgebieden (hoofdstuk 4) en op de welstandsgebiedenkaart (bijgevoegd) is te vinden.

## 1.2 Welstandsbeleid

De gemeente Oldambt maakt voor de advisering op het gebied van de welstandszorg gebruik van de diensten van de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen. Deze organisatie adviseert alle gemeenten in de provincie Groningen (de gemeente Groningen uitgezonderd) over welstands- en monumentenzaken. De adviezen van Libau worden gebaseerd op het door de gemeente gevoerde ruimtelijk beleid, zoals dit is vastgelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen, beeldkwaliteitsplannen en de welstandsnota. De beoordeling van bouwplannen op redelijke eisen van welstand heeft betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk. Het gaat hierbij niet alleen om het gebouw zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventueel te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving.

De aanvaardbaarheid van het bouwwerk wordt bepaald door de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context. Massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling spelen hierbij een rol. De welstandscommissie - die bestaat uit onafhankelijke deskundigen - vergadert eens per veertien dagen in het pakhuis Libau aan het Hoge der A 5 in Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Oldambt het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt ten minste eens per veertien dagen de gemeente. De vaste bezokedag geldt ook als spreekuur voor de betrokkenen bij een bouwplan. Daarnaast worden de ingekomen bouwplannen besproken met het Team Vergunningen van de gemeente Oldambt. Daarbij geven de ambtenaren de benodigde (achtergrond) informatie aan de rayonarchitect en wordt de situatie vaak ter plekke bekeken en gefotografeerd. De commissie brengt vervolgens een schriftelijk advies over de bouwplannen uit.

### Monumentenbeleid

De gemeente kent een aantal door het Rijk beschermde dorpsgezichten en circa 183 rijksmonumenten. De historische kern van Bad Nieuweschans is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft de gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke structuur en de historische bebouwing van de voormalige vesting.

Sinds 1988 heeft het dorp Oostwold een rijksbeschermd dorpsgezicht. Het betreft hier het gebied rondom en tussen twee evenwijdig gebouwde lanen: de Wilhelminalaan en de Egbertlaan. De begraafplaats met voorliggende bebouwing aan de zuidzijde van de Huningaweg behoort eveneens tot dit beschermde dorpsgezicht. De waarde van dit beschermde dorpsgezicht is gelegen in de kenmerkende historisch-ruimtelijke structuur, die in de tweede helft van de achttiende eeuw is ontstaan dankzij de bouw van de huidige pastorie en de kerk.

Nieuw Beerta heeft eveneens een door het Rijk beschermd dorpsgezicht. De waarde is hier gelegen in het open landschap met enkele karakteristieke Oldambtster boerderijen en hun silhouet.

### I.3 Relatie welstand en bestemmingsplan

De voormalige gemeenten Reiderland, Scheemda en Winschoten kenden elk tal van bestemmingsplannen. De gemeente Oldambt werkt aan de herziening van deze bestemmingsplannen. Er is een structuurvisie voor het dorp Bad Nieuweschan. Voor het plan Blauwestad zijn reeds drie onherroepelijke bestemmingsplannen en een beeldkwaliteitsplan voor de drie woongebieden opgesteld. De omgeving van Blauwestad is opgenomen in de voorliggende welstandsnota. Bij overlappende gebieden zijn de criteria in de welstandsnota leidend.

### Relatie tussen de welstandsnota en de verschillende beleidsdocumenten

De welstandsnota kent in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Gelet op de jurisprudentie is het welstandsbeleid ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota. De architectonische vormgeving van bouwwerken is het terrein van de welstandsnota of beeldkwaliteitsplannen. In de welstandsnota wordt naar beeldkwaliteitsplannen verwezen, wat impliceert dat deze formeel deel uitmaken van de nota. Een regelmatige herziening van de welstandsnota is, gelet op nieuwe ontwikkelingen, noodzakelijk.

### I.4 Rol welstandscommissie

De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde, onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt inzake de welstand conform de Wabo. De gemeente heeft de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aangewezen als de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de welstandscommissie van de gemeente functioneert.

### Taken

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

#### Wettelijke taken

- De welstandscommissie adviseert burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen met betrekking tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw als bedoeld in artikel 2.1, onder 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden.

#### Niet-wettelijke taken

- Op verzoek van de gemeente adviseren over excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.
- Het, onder regie van de gemeente, voeren van (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
- Het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit reclame-uitingen (hoofdstuk 5).



- Het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Gevraagd en ongevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Dienen als klankbord voor de gemeentelijke stedenbouwkundige.
- Stimuleren van en bijdragen aan de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid.
- Het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en de betrokken ambtelijke afdelingen.
- Het bevorderen van de openbaarheid en het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit.

#### **Samenstelling van de welstandscommissie**

De welstandscommissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter;
- een secretaris tevens rayonarchitect van Libau;
- twee deskundigen op het gebied van architectuur;
- een stedenbouwkundige;
- andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, een monumentendeskundige, een kunsthistoricus of een landschapsarchitect of een RO-deskundige.

#### **Monumentenzorg**

Onder Libau ressorteert tevens de monumentencommissie, niet te verwarren met de welstandscommissie. De monumentencommissie heeft een aparte competentie en behandelt louter de aanvragen voor wijzigingen van monumenten. Deze aparte commissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter;
- een secretaris van Libau;
- een restauratiearchitect;
- een bouwhistoricus;
- een stedenbouwkundige;
- een architectuurhistoricus;
- andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals een gemeentelijk Hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening' of een landschapsarchitect;
- de gemeente kan maximaal drie vertegenwoordigers vanuit de gemeente aan de commissie toevoegen.

De monumentencommissie werkt op grond van de Monumentenwet 1988.

#### **Profiel en taakomschrijving commissieleden**

##### *Commissieleden*

Van de leden van de commissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit, communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te verwoorden.

Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of preoccupaties ten aanzien van stijlen en trends. De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie zijn voor hun vak geregistreerd en dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de (steden)bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, landschapsarchitectuur en monumentenzorg.

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

##### *De voorzitter*

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast zijn bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen, alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie Groningen van belang. De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor alle aanwezigen en bewaakt de voortgang van de agenda. De voorzitter draagt zorg voor een voor de aanwezigen heldere samenvatting en conclusie, na de inhoudelijke discussie.

### *De secretaris*

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

### **Benoeming en zittingsduur**

- De leden van de commissie worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. Libau verzorgt de voordracht aan het college van burgemeester en wethouders.
- De leden van de commissie kunnen voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
- Omwille van de continuïteit geschiedt de benoeming van de commissieleden volgens een alternerend stelsel. Het rooster van aftreden wordt door Libau opgesteld en bijgehouden.

### **Jaarlijkse verantwoording**

#### *De welstandscommissie*

De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota; de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen; de aard van de beoordeelde plannen; de bijzondere projecten. De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

#### *Burgemeester en wethouders*

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad jaarlijks een verslag voor, waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen het ofwel uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats en of zij bij of na de aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van hoofdstuk 5 van de Wabo.

### *Termijn van advisering*

- De welstandscommissie, dan wel een daartoe aangewezen lid, is bij de beoordeling van een reguliere of gefaseerde omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouw gebonden aan de in de Bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van een advies binnen vier weken.
- Binnen de in de Bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de welstandscommissie, dan wel een daartoe aangewezen lid, het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.
- Toepassing van artikel 3.9, lid 2 Wabo is mogelijk bij verlenging van de termijn van advisering.

### *Vooroverleg*

- Voorafgaande aan de indiening van een bouwaanvraag kan met de welstandscommissie of een door haar daartoe aangewezen lid vooroverleg plaatsvinden over de interpretatie van de welstandscriteria met betrekking tot het bouwinitiatief.
- Het vooroverleg hoeft niet in een openbare vergadering plaats te vinden.
- Van het vooroverleg wordt een schriftelijk verslag, dan wel een advies opgesteld dat in het betreffende dossier wordt opgenomen.
- De commissie draagt zorg voor een consistente beoordeling in de verschillende fasen van de planontwikkeling.

## Openbaar vergaderen

### Openbaarheid

De behandeling van aanvragen voor de activiteit bouw door de welstandscommissie, dan wel de door haar daartoe aangewezen leden is openbaar, tenzij de gemeente op grond van het gestelde in de Wet openbaarheid van bestuur gronden aanwezig acht om de behandeling besloten te doen plaatsvinden.

### Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeente gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Libau bericht zo spoedig mogelijk, uiterlijk de eerste dag van de week die volgt op het reguliere rayonbezoek, aan de gemeente welke plannen wanneer en waar op welke wijze worden behandeld. De plannen worden in principe door de commissie behandeld in het pakhuis Libau te Groningen. Deze informatie is tevens terug te vinden op de website van Libau ([www.libau.nl](http://www.libau.nl)).

### Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de welstandscommissie wordt belanghebbenden als opdrachtgevers, ontwerpers en gemeentelijke vertegenwoordigers de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten. De voorzitter bepaalt de duur van de spreektijd, die in principe beperkt is. De commissieleden krijgen de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de sprekers.

Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en begint de beraadslaging van de commissie, waarna het advies wordt geformuleerd.

## Procedure

### Team Vergunningen

Inname van bouwplannen geschiedt door het Team Vergunningen. Daar worden aanvragen geselecteerd op vergunningvrij, vergunningplichtig, monumenten, bestemmingsplanprocedure en dergelijke. Ten behoeve van de behandeling inzake welstands- en monumentenzorg wordt nagegaan of de aanvraag van de nodige gegevens en bescheiden is voorzien, conform de indieningsvereisten van hoofdstuk 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De rayonarchitect van Libau bezoekt zoals gezegd de gemeente ten minste eens per veertien dagen. Hij neemt met een vertegenwoordiger van het Team Vergunningen de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de plannen, waarvoor hij is aangewezen, af met een advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen, eventueel door middel van overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten op een vast tijdstip en op een vaste plaats kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of een bepaald bouwwerk. Kortom, het rayonbezoek fungeert tevens als spreekuur.

### De rayonarchitect

Indien een bouwplan ter plaatse niet positief kan worden geadviseerd en ook na oriëntatie ter plaatse niet door de commissie tot een positief advies kan worden besloten, of wanneer een aanvraag zeer afwijkend is, neemt de rayonarchitect het bouwplan mee ter behandeling in de welstandscommissie. De rayonarchitect bezoekt dan de betreffende locatie ten behoeve van nadere informatie. Hij maakt foto's van het object, de locatie en de omgeving ten behoeve van behandeling in de welstandscommissie en spreekt in voorkomende gevallen met de direct betrokkenen over het hoe en waarom van de aanvraag.

### Kleine commissie

Voor ruggespraak hanteert de welstandsarchitect een zogenaamde kleine commissie. Die vergadert in principe eenmaal per week. De Kleine commissie bestaat uit ten minste twee rayonarchitecten van Libau, zijnde daartoe aangewezen leden van de welstandscommissie.

De Kleine commissie heeft als taak om:

- adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend kan worden verondersteld;
- adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- adviesaanvragen te selecteren die aan de Grote commissie van externe deskundigen worden voorgelegd;

- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- met in achtneming van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen. In geval van twijfel wordt de bouwaanvraag alsnog voorgelegd aan de Grote commissie van externe deskundigen.

#### *Grote commissie*

De welstandscommissie van externe deskundigen vergadert in de regel eens per veertien dagen, zo veel mogelijk gekoppeld aan de week waarin de gemeenten worden bezocht.

#### *Rooster en publicatie*

Libau hanteert in principe een veertiendaagse cyclus, waarbij in de eerste week alle gemeenten worden bezocht en in de tweede week de plannen worden afgehandeld. Indien de gemeente na het bezoek van de rayonarchitect ten gemeentehuize de in de respectievelijke commissies te behandelen plannen bekendmaakt, kan de planafhandeling in de eerste cyclus van 14 dagen plaatsvinden. Indien een en ander in de geëigende media wordt aangekondigd, vindt afhandeling plaats aan het eind van de tweede veertiendaagse cyclus.

#### **Aangewezen leden**

##### *Aangewezen leden door de welstandscommissie*

- De commissie kan de advisering over een aanvraag om advies overlaten aan één of meer daartoe aangewezen leden. Bouwplannen waarvan volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend

mag worden verondersteld, worden door de aangewezen leden afgehandeld.

- Bescheiden bouwwerken en herhalingsplannen kunnen door het daartoe aangewezen lid, tevens rayonarchitect, ter plaatse worden afgehandeld.
- In elk geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.
- Eén daartoe aangewezen lid kan over reguliere vergunningaanvragen zelfstandig positief adviseren. Negatieve adviezen steunen altijd op het oordeel van ten minste twee daartoe aangewezen leden.
- De behandeling van bouwplannen door de daartoe aangewezen leden is openbaar.

#### **Het welstandsadvies**

##### *1. Inhoud*

Conform de Wabo wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en/of de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zich als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota.

Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan; daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken. In een welstandsadvies moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen bezwaren die dienen te worden ondervangen of suggesties die de kwaliteit van het plan ten goede kunnen komen.

Naar aanleiding van een bepaalde bouwaanvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In adviezen zal echter steeds de bouwaanvraag als uitgangspunt worden gehanteerd.

Persoonlijke voorkeuren van commissieleden, alsook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of de ontwerper raken, horen in een welstandsadvies niet thuis.

##### *2. Het schriftelijk advies*

Een welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Een negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie. Wanneer een positief advies aanvankelijk niet expliciet is gemotiveerd, kan daar bijvoorbeeld op verzoek van het college van burgemeester en wethouders in een later stadium in worden voorzien. Een positief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd indien er sprake is van een afwijking van de criteria uit de nota. De commissie geeft dan aan waarom er in dit bijzondere geval reden is om van de criteria af te wijken. Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen.

Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden ingebracht (die in een eerder stadium al hadden kunnen worden onderkend), tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven.

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

- In voorkomende gevallen: kort overzicht of verwijzingen naar eerdere fasen en adviezen in de procedure.
- In voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners.
- Korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit. In dat verband verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria.
- Het feitelijke advies waarbij achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering, kleuren en materialen aan de orde kunnen komen.
- In voorkomende gevallen: vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

### 3. Uitkomst van het advies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben.

#### 1. Voldoet

De commissie is van oordeel dat het plan, volgens de van toepassing zijnde criteria, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; er kunnen vrijblijvende suggesties worden gedaan die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

#### 2. Voldoet, mits

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de geformuleerde bezwaren worden ondervangen door voorgestelde aanpassingen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassingen nog wil beoordelen of dat dit door het Team Vergunningen kan worden afgedaan of door middel van de Model Bouwverordening.

#### 3. Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan heeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

#### 4. Aanhouden

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

#### 5. Toelichting op het advies

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

#### 6. Second opinion

Alvorens bij derden een second opinion in te winnen, bieden burgemeester en wethouders eerst de commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies, waarbij wordt aangegeven op welke punten naar de mening van burgemeester en wethouders de houdbaarheid van het advies mogelijk in het geding is. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit ter kennis gebracht van de commissie. Bij een second opinion wordt de adviesaanvraag voorgelegd aan een elders in Nederland functionerende welstandscommissie. De gemeente neemt daartoe contact op met de Federatie Welstand.

#### Uitvoering door burgemeester en wethouders

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

1. Burgemeester en wethouders volgen in principe het advies van de welstandscommissie; zij kunnen gemotiveerd van dit advies afwijken:

##### A. op inhoudelijke gronden

omdat zij van mening zijn dat de commissie niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In dat geval volgen zij de procedure als beschreven onder second opinion;

*B. om zwaarwegende andere redenen*  
omdat het plan weliswaar strijdig wordt geacht met redelijke eisen van welstand, maar dat op grond van artikel 2.10 lid d van de Wabo het college van burgemeester en wethouders een omgevingsgunning kan verlenen voor de activiteit bouw op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan ook afwijken van de welstandscriteria. Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen niet voldoen aan de in de nota genoemde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De afwijking geschiedt op grond van een daartoe strekkend gemotiveerd advies van de welstandscommissie.

#### *Bezwaren*

Binnen zes weken na het besluit van burgemeester en wethouders omtrent de vergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing (Afdeling 7.2 Algemene wet bestuursrecht). In de bezwaarschriftenprocedure heroverweegt het college van burgemeester en wethouders het besluit, na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaar- en Beroepschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten.

Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing over het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan. Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot burgemeester en wethouders te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat burgemeester en wethouders in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgen, doet niet af aan hun specifieke eigen verantwoordelijkheid in dezen. Uiteraard kunnen burgemeester en wethouders de eigen of een derde welstandscommissie om een second opinion vragen. Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kunnen leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

#### **I.5 Excessenregeling**

In deze welstandsnota leest u de regels die betrekking hebben op de gemeente Oldambt. In het gemeentelijk handhavingbeleid ligt de prioriteit bij het opsporen van illegale bouwactiviteiten en het bouwen in afwijking van de vergunning (inclusief welstandstoets).

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, kan het college van burgemeester en wethouders de eigenaar van het betreffende bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te

bepalen termijn die strijdigheid op te heffen. Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van een exces. Hiervan is sprake indien overduidelijke strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

Van een exces kan bijvoorbeeld sprake zijn bij, qua vorm, te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van te felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik. Bij het repressieve welstandstoezicht ligt conform het gemeentelijke handhavingbeleid een hoge prioriteit.

#### **I.6 Bevoegdheden**

De raad van de gemeente Oldambt stelt een welstandsnota op. In de welstandsnota worden criteria omschreven die het college van burgemeester en wethouders hanteert om bouwplannen te kunnen beoordelen op redelijke eisen van welstand.



## **Bijlage II Spelregels voor veel voorkomende 'kleine' bouwactiviteiten**

Wat te doen bij een kleine verbouwing?



## II.1 Vergunningvrij

Veel bouwplannen zijn tegenwoordig vergunningvrij te realiseren. Dit betreft kleine bouwwerken. Daarvoor worden wel regels gehanteerd, maar zij vereisen geen vergunning vooraf. De regels zijn samengevat in bijgevoegde beeldende leidraad. In de bijlage staan de precieze regels van het Besluit omgevingsrecht (Bor) waaraan achteraf wordt getoetst.

Vergunningvrij betreft bijvoorbeeld:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- overkappingen;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen, dakranden;
- kassen en hokken;
- perceelafscheidingsen;
- zonnepanelen, antennes;
- zonweringen en luiken.



### Vergunningvrij onder artikel 3:

Een **bijbehorend bouwwerk** in het achtergebied mits niet hoger dan 5 m.



### Vergunningvrij o.g.v. artikel 2 zijn verder:

- Een dakraam, daklicht, lichtstraat of andere daglichtvoorziening mits:
  - Y de daglichtvoorziening steekt niet meer dan 0,6 meter uit ten opzichte van het dakvlak. Wordt de daglichtvoorziening in een voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak geplaatst dan mag de daglichtvoorziening alleen uitsteken als er geen welstandseisen gelden.
  - Y de zijkanten van de daglichtvoorziening moeten meer dan 0,5 meter van de randen van het dakvlak of het platte dak liggen; de zijkanten van de daglichtvoorziening moeten meer dan 0,5 meter van de randen van het dakvlak of het platte dak liggen.

### II.1.1 De spelregels voor vergunningvrij

#### *Wat is vergunningvrij bouwen?*

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, mag u zonder vergunning vooraf bouwen. Echter de regels in het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen blijven van toepassing. Dat geldt ook voor de regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid en het burenrrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Als u gaat (ver) bouwen moet u er zelf voor zorgen dat uw verbouwing aan deze regels voldoet.

#### *Monumenten*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft per 1 januari 2012 ook tot gevolg dat er voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten een verruiming van de vergunningvrije mogelijkheden ontstaat. De spelregels zijn een behoorlijke nuancering ten opzichte van de algemene spelregels.

Mocht u als initiatiefnemer twijfelen, neem dan contact op met de gemeente.

#### *Bestemmingsplan*

In een bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. In een bestemmingsplan staat precies welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren.

De verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan geeft ook bouw- en gebruiksregels die bij de verschillende bestemmingen horen.

Uw bouwplan moet in principe altijd passen binnen het bestemmingsplan waarin uw perceel valt. Wanneer u iets (ver)bouwt dat vergunningvrij is, gelden echter alleen de regels uit het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik. Wanneer u het gebouwde na uitvoering van de bouwplannen wilt gaan gebruiken voor een doel dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan, moet u hiervoor, ook al betreft het een in principe vergunningvrij bouwwerk, een afwijking van het bestemmingsplan aanvragen.

#### *Bouwbesluit: hoe te bouwen*

Bij het bouwen of verbouwen moet altijd worden voldaan aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Daarvoor draagt iedereen zélf de verantwoordelijkheid.

#### *Verplicht rekening houden met burenr*

Behalve de regels rondom het bouwen, heeft iedereen ook te maken met het zogeheten burenrrecht dat in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Daarmee is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven (wettelijk) houvast als er onenigheid tussen burenr ontstaat. Het belangrijkste advies is om eerst met de burenr te overleggen, ze in te lichten over de voorgenomen bouwplannen.

In veel gevallen wordt er een compromis gesloten, wellicht na een kleine aanpassing van het plan.

#### *Welstand*

Ook vergunningvrije bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze toets dient de eigenaar in eerste instantie echter zelf uit te voeren. Er vindt een toetsing door de gemeente achteraf plaats in het geval het bouwwerk erg uit de toon valt. Als een gebouw 'in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand', is er sprake van een exces. Burgemeester en wethouders kunnen dan achteraf de eigenaar van het bouwwerk aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Om dit soort situaties te voorkomen, is het verstandig om als initiatiefnemer van een vergunningvrij bouwplan de leidraad voor kleine bouwplannen in bijlage II.3 te raadplegen. Het zijn standardeisen voor veel voorkomende standaardbouwwerken. Zo nodig kunt u het besluit omgevingsrecht (Bor) via internet raadplegen.

#### *Vraag het de gemeente*

Naast een vergunning kunnen bij het (ver)bouwen ook andere vergunningen nodig zijn. Zo is er misschien geen vergunning voor het bouwen nodig, maar bijvoorbeeld wél een milieuvergunning, een omgevingsvergunning met de activiteit slopen of kappen. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met de gemeente.

## II.2 Vergunningplichtig

### *Welstandscriteria voor vergunningplichtige bouwplannen*

Als uw bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen moet u een omgevingsvergunning aanvragen.

De gemeente heeft voor veelvoorkomende bouwplannen heldere en meetbare welstandseisen opgesteld. Deze eisen zijn dusdanig concreet dat ze niet voor discussie vatbaar zijn, waardoor de afhandeling van kleine bouwplannen eenvoudig kan verlopen. Welstandstoetsing vooraf vindt alleen plaats bij vergunningplichtige bouwwerken.

### *Wat zijn veelvoorkomende bouwplannen?*

Voor de volgende veelvoorkomende bouwplannen zijn specifieke criteria opgesteld:

- 1 bijbehorend bouwwerk:
  - aanbouw op het voor- of achtererfgebied;
  - bijgebouwen of overkapping op het voor- of achtererfgebied;
- 2 dakkapellen;
- 3 erfafscheidingen.

### *Hoe zijn de criteria opgebouwd?*

Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen het voor- en achtererfgebied. Het voorerfgebied is het erfdeel dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied, dus het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd of op minder dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen. Bij het achtererfgebied gaat het om achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven.

Voor de zijerven geldt dat een afstand van meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw (het voorerf) dient te worden aangehouden.

*N.B. Voor de bepaling van het voorerf- en achtererfgebied is aansluiting gezocht bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).*

Naar inhoud hebben de criteria, indien van toepassing, betrekking op de volgende aspecten:

- ligging;
- maatvoering;
- vormgeving;
- materiaal- en kleurgebruik.

De genoemde veelvoorkomende bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand wanneer:

- er wordt aangesloten bij een trendsetter (een vergelijkbaar voorbeeld dat met een vergunning is gerealiseerd) in dezelfde straat en bij hetzelfde woningtype. Deze trendsetter is in de laatste vijf jaar gerealiseerd met een positief welstandsadvies;
- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van het bijbehorend bouwwerk, de dakkapel of erfafscheiding van de architect van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke bouwproject;
- er wordt voldaan aan de specifieke criteria voor het betreffende veelvoorkomende bouwplan.

Bij deze criteria geldt de kanttekening dat deze nooit in de plaats kunnen treden of tot een wijziging kunnen leiden van de regels in het vigerende bestemmingsplan. Als het bouwplan niet voldoet aan deze criteria, wordt het plan beoordeeld door de welstandscommissie. Deze gaat het plan toetsen op de gebiedsgerichte welstandscriteria.

### II.3 De criteria voor bouwplannen

#### BIJBEHOREND BOUWWERK

##### *Aanbouw op het voorerfgebied*

##### Ligging

- Gebouwd direct aan de oorspronkelijke voor gevel van het hoofdgebouw.
- Aan een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel aan een bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw.
- Op minder dan 1 m afstand vanaf de voorkant van het hoofdgebouw gelegen.

##### Maatvoering

- Indien plat afgedekt hoogte maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingvloer.
- Boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,25 m, tenzij overeenkomstig bestaande boeiboorden hoofdgebouw.

##### Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw.
- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Gevelgeleding overeenkomstig het hoofdgebouw.

##### Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.



*Met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw en dakhelling gelijk aan het hoofdgebouw.*



*Uitbouw die in hoogte en breedte goed aansluit op de goothoogte van het gebouw.*



*Aanbouw die in kleur en- materiaalgebruik niet goed aansluit*

## BIJBEHOREND BOUWWERK

### *Aanbouw op het achtererfgebied*

#### Ligging

- Gebouwd direct aan de oorspronkelijke achtergevel of niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel (op meer dan 1 m afstand van de voorkant) van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan , uitbouw of bijgebouw.

#### Maatvoering

- Indien plat afgedekt hoogte maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer.

#### Vormgeving

- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een serre afgedekt mag zijn met een dak met een dakhelling tot 15°.
- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.



*Bij hoofdgebouw passende aan- of uitbouw: goed.*



*Materiaalgebruik van de aanbouw is overeenkomstig het hoofdgebouw: goed.*



*Uitbouw die in hoogte en detaillering niet goed aansluit; bijzonder, moet getoetst worden.*

## BIJBEHOREND BOUWWERK

*Bijgebouw of overkapping op het voorerfgebied*

### Ligging

- Indien aangebouwd, direct aan de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw.
- Aan een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan-of uitbouw of bijgebouw.
- Op minder dan 1 m afstand vanaf de voorkant van het hoofdgebouw gelegen.

### Maatvoering

- Boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,25 m, tenzij overeenkomstig bestaande boeiboorden hoofdgebouw.

### Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste twee wanden.
- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw.
- Gevelgeleding overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien gevelbekleding hout: gedekte kleur of passend bij het hoofdgebouw.
- Geen golf-, beton- of damwandprofielplaten.



*Overkapping aan de zijkant die plat afgedekt is: goed.*



*In enkele woonwijken staan bijgebouwen op het voorerf. Deze zijn in vormgeving en detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw: goed.*



*Overkapping die niet is vormgegeven met de dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw: bijzonder, moet getoetst worden.*

## BIJBEHOREND BOUWWERK

*Bijgebouw of overkapping op het achtererfgebied*

### Ligging

- Indien aangebouwd, direct aan de oorspronkelijke achtergevel of niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel (op meer dan één meter afstand van de voorkant) van het hoofdgebouw, dan wel bijbehorende aan-, uitbouw of bijgebouw.

### Maatvoering

- Boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,25 m, tenzij overeenkomstig bestaande boeiboorden hoofdgebouw.

### Vormgeving

- Overkapping vormt een overdekte ruimte zonder, dan wel met ten hoogste twee wanden.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw of van hout-, golf-, beton- of damwandprofielplaten.



*Dicht bij het hoofdgebouw staat bijgebouw met overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik en overeenkomstige kap: goed.*



*Bijgebouwen met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw: goed.*



*Bijgebouwen op het achtererf gemaakt van plaatmateriaal: moet getoetst worden*

## KOZIJN- OF GEVELWIJZIGINGEN

*Aan de voorgevel of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende gevel*

### Maatvoering

- Profielmaten gelijk aan bestaande kozijnderdelen (afwijkingen tot 10% toegestaan).
- Oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden.
- Nieuwe gevelopeningen in de zijgevel mogelijk voor een kozijn van maximaal 3 m<sup>2</sup>.

### Vormgeving

- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.
- De bestaande (horizontale of verticale) gevelgeleding wordt gehandhaafd.
- Bij vervanging van een (garage)deur door een pui: geen gemetselde borstwering.
- Bij wijziging van de indeling van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig wijzigen.

### Materiaal-/en kleurgebruik

- Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen het oorspronkelijke profiel toepassen.
- Geen felle kleuren.



*Afwijkend materiaalgebruik, maar waarbij de bestaande vormen van de gevelopeningen niet zijn veranderd: goed.*



*Bebouwing met een herkenbare verticale gevelgeleding: goed.*



*Afwijkend materiaalgebruik, maar waarbij de bestaande vormen van de gevelopeningen niet zijn veranderd: goed.*



## DAKKAPELLEN

*In het voordakvlak of in het aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende dakvlak*

### Ligging

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is de hoogte tussen de onder- en bovenkant van de dakkapel (hoogtemaatvoering) in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter.
- Minimaal 1 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel en 0,5 m dakvlak onder de dakkapel. Maximaal 1 m dakvlak aan de onderzijde van de dakkapel.
- Bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel meer dan 1 m.
- Tenzij er sprake is van één gekoppelde dakkapel over twee woningen, zijkanten meer dan 1 m van de zijkanten van het dakvlak (grenzen eigen dakvlak), bij hoekkepers in het midden van de hoogte van de dakkapel gemeten.
- Niet meer dan één dakkapel in het (eigen) dakvlak. Dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan.

### Maatvoering

- Breedte maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2 m.
- Hoogte maximaal 1,5 m.
- Oversteken ten minste 0,05 m en maximaal 0,10 m.
- Boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,25 m, tenzij overeenkomstig bestaande boeiboorden hoofdgebouw.

### Vormgeving

- Gekoppelde dakkapellen over twee woningen moeten gelijk en gelijktijdig worden uitgevoerd.
- Plat afgedekt of aangekapt overeenkomstig de trendsetter.
- Indeling en profielen van kozijnen zijn gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- Geen borstwering.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Zijwanden ondoorzichtig en in de kleur van de dakbedekking van het hoofdgebouw of een andere gedekte kleur.

## **ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN**

*Grenzend aan openbaar toegankelijk gebied*

### **Ligging**

- Geplaatst op de erfgrans, rekening houdend met beplanting.
- In één lijn.

### **Maatvoering**

- Hoogte maximaal 1 m als erfafscheiding wordt geplaatst op het voorerfgebied.
- Hoogte maximaal 2 m als erfafscheiding wordt geplaatst op het achtererfgebied.

### **Vormgeving**

- Mee ontworpen met de gevels van het hoofdgebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken).
- Volledig te begroeien gazen, roosters, houten delen of hekwerken.
- Metalen/houten stijlen met (begroeid) open gaaswerk.
- Gemetselde penanten in combinatie met houten delen of metalen roosters.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- Metselwerk overeenkomstig het hoofdgebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken).
- Stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren (groen of bruin).
- Geïmpregneerde houten delen/schuttingen zijn toegestaan indien deze (binnen een jaar) een groene uitstraling krijgen door begroeiing met beplanting.
- Rietmatten of vlechtschermen zijn toegestaan.
- Geen felle en/of contrasterende kleuren.



## Bijlage III **Begrippenlijst**

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

*ruimte;*

dit betreft de functionele en ruimtelijke context van een gebied;

*plaatsing;*

dit betreft de situering van de gebouwen op hun locatie;

*hoofdvorm;*

dit betreft de massa- of volumewerking van de gebouwen;

*aanzichten;*

dit betreft de hoofdlijnen van de architectuur;

*opmaak;*

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

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten. In de meeste situaties valt of vallen er over elke beeldcomponent wel één of meer karakteristieken te duiden. Soms is een item voor een bepaalde situatie irrelevant en dan niet van toepassing.

Het is ook goed denkbaar dat er zich meer of andere beeldcomponenten aandienen. In incidentele gevallen kunnen deze altijd onder 'opmerkingen' worden behandeld, maar als sprake is van een vaker voorkomend item kan de matrix natuurlijk

ook worden aangepast of aangevuld. De items in de matrix zijn weliswaar de resultante van geteste vooronderstellingen, maar ze zijn niet heilig en kunnen dus worden vervangen en uitgewisseld.

### Ruimte

Hier zijn onder meer de volgende beeldcomponenten van belang.

*locatietype*

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

*objecttype*

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

*beeldtypering*

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

*tijdperiode*

Betreft globaal de periode waarin de betreffende situatie tot stand is gekomen. Voorbeelden: rond 1900, negentiende eeuw, jaren twintig en dertig enzovoort.

### Plaatsing

*relatieve positie*

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

*afstand tot de weg*

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

*relatief verband*

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

*groepering op het erf*

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

*richting van de bouwvorm*

Dit betreft de hoofdrichting van de bebouwing ten opzichte van de weg. Voorbeelden: langs, dwars, schuin, indifferent en dergelijke.

### Hoofdvorm

*contour*

Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel. Voorbeelden: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

*relatieve omvang*

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

*geleding van de bouwmassa*

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

*plastiek*

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

### Aanzichten

*stijl*

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

*compositie*

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

*transparantie gevels*

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

### Opmaak

*kleur*

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

*kleurtoon*

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

*materiaal*

Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing. Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

*detail en ornament*

Dit betreft de kenmerkende detaillering en versiering van de bebouwing, die bijdraagt aan de expressie. Voorbeelden: geen tot bescheiden, eenvoudig, gemiddeld, enigszins rijk, rijk en dergelijke.



## Bijlage IV **Welstandsgebiedenkaart**





## Bijlage V **Beeldkwaliteitsplannenkaart**



## Bijlage VI **Monumentenlijst**

In de gehele gemeente Oldambt staan 183 monumenten, variërend van Oldambtster boerderijen, rentenierswoningen, kerken, molens, parken tot pakhuizen.

Voor een volledig overzicht van alle monumenten kunt u via de website <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl> een selectie maken van Provincie Groningen en gemeente Oldambt of <http://www.kich.nl>.

## Bijlage VII **Reclamecriteria**

## RO ALGEMENE RECLAMECRITERIA

### Algemeen

De algemene reclamecriteria gelden voor alle vergunningplichtige reclame-uitingen. Onder een reclame-uiting wordt verstaan een functioneel gerelateerde aanduiding (bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, restaurant of pedicuresalon), of de aanprijzing van handelswaar (productreclame). Uitzondering hierop vormt de 'eigen' naam van een gebouw.

### Criteria functie en techniek

- Een reclame-uitingsvorm op een erf en/of gebouw dient altijd een rechtstreeks verband te hebben met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden. Uitzondering daarop zijn reclame-uitingen op sportterreinen, zelfstandige permanente reclameobjecten en reclame-uitingen in het openbaar gebied.
- Geen permanente reclame op een onbebouwd perceel.
- Geen kunststof vlaggen (lawaaai).
- Een reclame-uiting mag geen hinder veroorzaken en de (verkeers)veiligheid niet in gevaar brengen.
- Met het oog op beeldhinder voor omwonenden of gebruikers van de omgeving kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de tijden van gebruik en omtrent de brandsterkte van verlichte of aangelichte reclame-uitingen (met name tussen 22:00 uur en 8:00 uur).

### Criteria verschijningsvorm

- Een (op het erf gesitueerde) reclame-uiting past qua plaatsing, vorm, grootte, kleur- en materiaalgebruik en/of detaillering bij de architectuur van het hoofdgebouw, daarbij rekening houdend met een eventuele huisstijl van de onderneming. Hetzelfde geldt voor het gevelbeeld.
- Een reclame-uiting aan de gevel dient loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel te worden geplaatst.
- Een reclame-uiting is een ondergeschikt element van het gebouw.
- Reclame-uitingen die het straatbeeld ontsieren of afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het landschap, zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het landschap ernstig belemmeren, zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen geen mechanische/bewegende delen bevatten.
- Daglichtreflecterende reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- Knipperde reclame-uitingen en lichtcouranten zijn niet toegestaan.
- Geen beeldschermreclame aan de buitenzijde van een gebouw.
- Aansluiten bij een 'trendsetter' geniet de voorkeur.

## R1 Kernen en buurten (geen wonen)

	Aan de gevel
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze criteria hebben betrekking op de bestemde functies Kantoren, Bedrijven, Detailhandel, Moreca, Centrum, Maatschappelijk en Dienstverlening. Voor een beroep of bedrijf aan huis gelden de reclamecriteria 'R4'.</li> <li>- Het hoofduitgangspunt voor reclame-uitingen in de binnenstad en wijkcentra is om reclame-uitingen alleen toe te staan op de gevel, in het gevelvlak tussen het maaiveld en 50 centimeter onder de onderdorpel van de ramen van de eerste verdieping.</li> <li>- Lichtbakken en het aanlichten van borden en letters mogen geen hinder veroorzaken voor omwonenden.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclameborden haaks en vlak op de gevel, losse letters op de gevel.</li> <li>- Aanlichten van borden en letters en lichtreclame.</li> <li>- Vlaggen en banieren.</li> <li>- Bestickering van ruiten en reclame op zonweringen.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per gevel (i.g.v. meerdere gevels: per op verschillende straten georiënteerde gevel) drie reclame-uitingen toegestaan (uitgezonderd stickers en zonweringen).</li> <li>- Wanneer een bedrijf in meerdere, aaneengesloten panden is gevestigd, zijn per pand drie reclame-uitingen toegestaan (uitgezonderd stickers en zonweringen).</li> <li>- Wanneer in één pand meerdere bedrijven zijn gevestigd, is één gezamenlijke reclame-uiting het uitgangspunt (uitgezonderd stickers en zonweringen).</li> <li>- Bij reclame-uitingen op de ruiten (stickers) is per etalageruit één vermelding mogelijk.</li> <li>- Drie vlaggen gelden als één reclame-uiting.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen reclame-uitingen boven afdaken en luifels toegestaan (uitgezonderd vlaggen, banieren en haakse borden).</li> <li>- De reclame bevindt zich minimaal 0,50 meter onder de onderdorpels van de ramen op de eerste verdieping (uitgezonderd vlaggen, banieren en haakse borden).</li> <li>- Bovenkant maximaal 0,80 meter boven eerste verdiepingvloer (uitgezonderd vlaggen, banieren en haakse borden).</li> <li>- Onderkant ten minste 2,30 meter boven straatniveau.</li> <li>- Vlaggen, banieren en haakse borden steken niet meer dan 1,00 meter uit de gevel.</li> <li>- Plakletters op ruiten bevinden zich enkel op de begane grond.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclame op zonwering is toegestaan op volant of, indien er geen volant is, enkel op het onderste segment van een markies.</li> <li>- Naamsaanduidingen en/of logo's op etalageruiten alleen in losse letters/elementen.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Platte borden of losse letters tegen de gevel zijn maximaal 0,50 meter hoog, maximaal 0,20 meter diep en zijn niet breder dan 40% van de gevelbreedte.</li> <li>- Haakse borden, banieren en lichtreclame hebben een maximaal oppervlak van 1,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Lichtbakken hebben een maximale diepte van 0,20 meter.</li> <li>- Bij een keuze voor meerdere haaks op de gevel aangebrachte reclame-uitingen is de minimale tussenmaat 10,00 meter.</li> <li>- Plakletters op ruiten maximaal 40% van het glasoppervlak.</li> <li>- Rolluiken aan buitenzijde dienen ten minste 70% open constructie te hebben.</li> <li>- Vlaggen hebben een maximaal oppervlak van 0,50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Vrijstaand
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten aanzien van vrijstaande, verplaatsbare reclame-uitingen in de binnenstad is het "Uitstallingenbeleid" van toepassing.</li> <li>- Plaatsing van vrijstaande reclame-uitingen in de binnenstad en wijkcentra dient te voldoen aan de voorwaarden in het geldende bestemmingsplan.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanlichten van borden en letters en lichtreclame op eigen perceel.</li> <li>- Zuilen op eigen perceel.</li> <li>- Vlaggen en banieren op eigen perceel.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per bedrijf is één vrijstaande reclame-uiting toegestaan.</li> <li>- Drie vlaggen of banieren gelden als één reclame-uiting.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op een logische plaats op het erf, bijvoorbeeld nabij de entree.</li> <li>- De afstand van een zuil of bord tot het bedrijfsgebouw is minimaal gelijk aan de hoogte van de zuil of het bord.</li> <li>- Voor de plaats van meerdere vlaggenmasten geldt de door het bestemmingsplan toegestane plaats voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een zuil of bord is maximaal 1,00 meter breed en maximaal 3,50 meter hoog.</li> <li>- Per 2,5 meter mastlengte maximaal 1,00 m<sup>2</sup> vlagoppervlak met een maximum van 4,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Maximale hoogte van meerdere vlaggenmasten is de door het bestemmingsplan toegestane hoogte voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.</li> </ul>



## R2 Bedrijventerreinen en overig(e) bedrijfslocaties

	Aan de gevel
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze criteria zijn van toepassing op reclame-uitingen bij bestemde Bedrijventerreinen en op reclame-uitingen bij de bestemde functies Kantoren, Bedrijven, Detailhandel, Moreca, Centrum, Maatschappelijk, Dienstverlening.</li> <li>- Voor een beroep of bedrijf aan huis gelden de reclamecriteria 'R4'.</li> <li>- Zichtlocaties gelden als bijzondere locaties. Het is een locatie die ligt aan een hoofdas, of zichtbaar is vanaf een hoofdas. Deze locatie is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.</li> <li>- In geval van een bedrijfsverzamelgebouw (pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, met één gezamenlijke entree) gaat de trendsetter (eerste aanvraag voor een reclame-uiting op een gevel) altijd naar de welstandscommissie. Daaropvolgende aanvragen worden aan de balie getoetst, met de trendsetter als referentie voor de plaatsing en maatvoering van de reclame-uiting.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclameborden vlak of haaks, en spandoeken in frame vlak op de gevel.</li> <li>- Losse letters vlak op de gevel en losse letters boven de dakrand.</li> <li>- Het aanlichten van borden en letters.</li> <li>- Lichtbakken.</li> <li>- Vlaggen en banieren.</li> <li>- Bestickering van ruiten.</li> <li>- Reclame op zonwering.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per bedrijf zijn drie reclame-uitingen op de gevel of één reclame-uiting op het dak toegestaan.</li> <li>- Op een bedrijfsverzamelgebouw, is per bedrijf één reclame-uiting op de gevel toegestaan, of één gezamenlijke reclame-uiting op het dak.</li> <li>- Een bedrijf dat in meerdere aaneengesloten panden is gevestigd, mag per pand één reclame-uiting op de gevel of op het dak toepassen.</li> <li>- Drie vlaggen gelden als één reclame-uiting.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclame-uitingen op een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, zijn in plaatsing op elkaar afgestemd.</li> <li>- Haakse borden, vlaggen en banieren steken niet meer dan 1,00 meter uit de gevel.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boven de dakrand zijn uitsluitend losse letters toegestaan.</li> <li>- Reclame-uitingen op een bedrijfsverzamelgebouw, zijn in vorm en kleur op elkaar afgestemd.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De platte borden of losse letters tegen de gevel zijn in hoogte in verhouding met het gebouw met een maximum van 1,00 meter, en niet breder dan 50% van de gevelbreedte met een maximum van 0,00 meter.</li> <li>- Spandoeken in frame zijn niet breder dan 50% van de gevelbreedte en maximaal 10% van het betreffende geveloppervlak.</li> <li>- Losse letters boven de dakrand hebben een maximale hoogte van 1,00 meter.</li> <li>- Haakse borden en lichtreclame hebben een maximaal oppervlak van 1,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Vlaggen en banieren hebben een maximaal oppervlak van 2,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Reclame-uitingen op een bedrijfsverzamelgebouw, zijn in maatvoering op elkaar afgestemd.</li> </ul>
	<b>Vrijstaand</b>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijstaande vlaggen, banieren, borden en zuilen.</li> <li>- Het aanlichten van borden en letters.</li> <li>- Lichtbakken.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal drie vlaggen en één vrijstaand bord/vrijstaande zuil per bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>- Bij een bedrijfsverzamelgebouw zijn de reclame-uitingen per bedrijf samengebracht op één bord of zuil.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op een logische plaats op het erf, bijvoorbeeld nabij de entree.</li> <li>- De afstand van een zuil of bord tot het bedrijfsgebouw is minimaal gelijk aan de hoogte van de zuil of het bord.</li> <li>- Voor de plaats van meerdere vlaggenmasten geldt de door het betreffende bestemmingsplan toegestane plaats voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een zuil of bord op een bedrijventerrein is maximaal 2,00 meter breed en maximaal 3,50 meter hoog.</li> <li>- Een zuil of bord in het gebied 'overig' (zie reclame-kaart) is maximaal 1,00 meter breed en maximaal 3,50 meter hoog.</li> <li>- Per 2,5 meter mastlengte maximaal 1,00 m<sup>2</sup> vlagoppervlak met een maximum van 4,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Voor de maximale hoogte van een vlaggenmast geldt de door het betreffende bestemmingsplan toegestane hoogte voor 'andere bouwwerken' binnen de betreffende bestemming.</li> </ul>

R3 Sportterreinen	
	<b>Aan de gevel intern gericht</b>
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze criteria zijn van toepassing op de terreinen met de bestemming Sport.</li> <li>- Reclame-uitingen intern gericht aan de gevel op sportterreinen komen voort uit sponsoring. Alleen reclame-uitingen van sponsors zijn toegestaan.</li> <li>- Deze zijn alleen toegestaan als deze bevestigd zijn op, of gecombineerd zijn met gebouwde en voor de functie relevante voorzieningen/gebouwen op het terrein, en indien ze intern zijn gericht.</li> <li>- Borden met hierop de terrein- of de verenigingsnaam mogen hierop een uitzondering vormen.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclameborden vlak of haaks op de gevel, spandoeken in frame of losse letters.</li> <li>- Vlaggen en banieren.</li> <li>- Met aanlichten van borden en letters (met hierop de terrein- of verenigingsnaam).</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor intern gerichte reclame-uitingen geldt geen beperking in aantal.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Borden, vlaggen en banieren zijn bevestigd op of gecombineerd met gebouwde en voor de functie relevante voorzieningen/gebouwen op het terrein.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het groeperen/bundelen van reclame-uitingen heeft de voorkeur.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte van een reclame-uiting op een hekwerk of ballenvanger is maximaal 2,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> <li>- Vlaggen en banieren hebben een maximaal oppervlak van 2,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	<b>Aan de gevel extern gericht</b>
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Borden met hierop de terrein- of de verenigingsnaam.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlak op hekwerken en ballenvangers rondom speelvelden mogen reclameborden en spandoeken van sponsors extern gericht worden bevestigd.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extern gericht zijn drie reclame-uitingen toegestaan met hierop de terrein- of de verenigingsnaam.</li> <li>- Drie vlaggen gelden als één reclame-uiting.</li> <li>- Op hekwerken en ballenvangers geldt geen beperking in aantal.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanlichten en verlichten van reclame-uitingen is alleen toegestaan voor borden met hierop de terrein- of verenigingsnaam.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De platte borden tegen de gevel zijn in hoogte in verhouding met het gebouw met een maximum van 1,00 meter, en niet breder dan 50% van de gevelbreedte met een maximum van 8,00 meter.</li> <li>- Spandoeken in frame zijn niet breder dan 50% van de gevelbreedte en maximaal 10% van het betreffende geveloppervlak.</li> <li>- De hoogte van een reclame-uiting op een hekwerk of ballenvanger is maximaal 2,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> <li>- Reclame-uitingen op hekwerken en ballenvangers zijn in hoogte op elkaar afgestemd.</li> </ul>
	<b>Vrijstaand</b>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlaggen.</li> <li>- Vlak reclamebord of -zuil met terrein- en clubnaam/-namen.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er mogen twee vrijstaande borden of zuilen met terrein- en clubnaam worden geplaatst.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanlichten en verlichten van reclame-uitingen is alleen toegestaan voor borden met hierop de terrein- of verenigingsnaam.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bord of de zuil met de terrein- en clubnaam heeft een maximale breedte van 2,00 meter, een maximale oppervlakte van 3,50 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3,50 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> <li>- Vlaggen hebben een maximaal oppervlak van 2,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

#### R4 Wonen (dienst/beroep/bedrijf aan huis)

	Aan de gevel
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Een dienst, beroep of bedrijf aan huis is in de meeste gevallen in een woongebied of in het buitengebied gesitueerd. In beide typen gebieden is de bedrijfsfunctie ondergeschikt. Reclame-uitingen moeten daarom ondergeschikt zijn in het ruimtelijk beeld.</li></ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reclamebord, vlak op de gevel.</li><li>- Losse letters vlak op de gevel.</li><li>- Bestickering van ruiten.</li></ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Per pand is één reclame-uiting vlak op de gevel of één vrijstaande reclame-uiting toegestaan.</li></ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reclame op de gevel wordt nabij de entree geplaatst.</li><li>- Reclame op de gevel is op de begane grond geplaatst.</li></ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eenvoudige vorm, bij voorkeur rechthoekig.</li><li>- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.</li></ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- De maximale oppervlakte van een reclame-uiting is 0,50 m<sup>2</sup>.</li><li>- Een reclame-uiting heeft geen langere zijde dan 1,00 meter.</li></ul>
	Vrijstaand
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reclameborden, vlak bord.</li><li>- Tweezijdige reclamezuil.</li></ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Per pand is één reclame-uiting vlak op de gevel of één vrijstaande reclame-uiting toegestaan.</li></ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het vrijstaande bord moet binnen 5,00 meter van de toegang van het eigen erf worden geplaatst.</li></ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eenvoudige vorm, bij voorkeur rechthoekig.</li><li>- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.</li></ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- De maximale oppervlakte van een reclame-uiting is 0,50 m<sup>2</sup>.</li><li>- In het geval van een zuilvormige reclame-uiting is de doorsnede maximaal 0,20 meter.</li><li>- Een reclame-uiting heeft geen langere zijde dan 1,00 meter.</li><li>- De hoogte van een vrijstaand bord is maximaal 1,00 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li></ul>

## R5 Agrarische bedrijven

	Aan de gevel
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De agrarische bestemming is voornamelijk in het buitengebied gesitueerd. Het buitengebied is landschappelijk waardevol, met openheid, zichtlijnen en een groen karakter als belangrijkste kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn kwetsbaar. Reclame-uitingen zijn al gauw een onevenredige aantasting van deze kwaliteiten en zijn daarom dan ook zeer beperkt toegestaan.</li> </ul>
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclamebord of losse letters vlak op de gevel van een bedrijfspand.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één reclame-uiting vlak op de gevel van het bedrijfspand.</li> <li>- In geval van een pand waar naast de agrarische bestemming een nevenactiviteit plaatsvindt, is één gezamenlijke reclame-uiting het uitgangspunt.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bord is, of de losse letters op de gevel staan op de voorgevel/gevel met de toegang/representatieve gevel van het bedrijfsgebouw.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eenvoudige vorm.</li> <li>- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bord heeft, of losse letters op de gevel van een bedrijfspand hebben een oppervlakte van maximaal 5% van het betreffende geveloppervlak waarop deze zijn geplaatst, met een maximum van 2,50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Vrijstaand
<b>Toegestaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlak of zuilvormig reclamebord.</li> </ul>
<b>Aantal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één vrijstaande reclame-uiting per bedrijf.</li> <li>- In geval van een pand waar naast de agrarische bestemming een nevenactiviteit plaatsvindt, is één gezamenlijke reclame-uiting het uitgangspunt.</li> </ul>
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De afstand van het vrijstaande bord tot de gevel van het bedrijfspand is minimaal de hoogte van de totale constructie van de reclame-uiting.</li> <li>- Het vrijstaande bord heeft door de plaatsing een direct visueel verband met (de toegang van) het bedrijf.</li> </ul>
<b>Vorm en kleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eenvoudige vorm.</li> <li>- Geen signaalkleuren, felle of van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.</li> </ul>
<b>Maatvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een vrijstaand bord heeft een maximale breedte van 1,00 meter, een maximale oppervlakte van 0,80 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1,25 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> </ul>

## R6. OPENBAAR GEBIED

### Algemeen

De criteria R0 tot en met R5 zijn toepasbaar als het gaat om reclame-uitingen op of aan een pand, of op het daarbij behorende perceel van een rechthebbende of hoofdgebruiker. Reclame in openbaar gebied, zal in het merendeel van de gevallen plaatsvinden op gemeentegrond. Dit betekent dat de gemeente als eigenaar toestemming dient te geven voor het gebruik van de gronden ten behoeve van reclame. Om te bepalen of er sprake is van plaatsing langs of op de openbare weg is de definitiebepaling uit de Wegenverkeerswet van toepassing. In voorkomende gevallen zal aan de hand van maatwerk en daarbij behorende contractvormen worden gezien waar en hoe dergelijke uitingen zijn toegestaan.

### Criteria reclame-uitingen openbaar gebied

Voor driehoeksborden, bewegwijzering en auto's en aanhangers gelden de onderstaande criteria.

#### Driehoeksbord

- Het plaatsen van driehoeksborden of andere tijdelijke informatieborden is alleen toegestaan op door de gemeente aangewezen plekken en in daarvoor bedoelde frames.
- Overige driehoeksborden zijn niet toegestaan, omdat deze een verrommeling van het straatbeeld betekenen door de willekeurige plaatsing en de veelal niet duurzame uitvoering.

#### Bewegwijzering

- Voor bewegwijzering is een standaard aangewezen om wildgroei en afwijkende uitvoeringen van dergelijke aanwijzingen te voorkomen. De bewegwijzering moet zo veel mogelijk gebundeld plaatsvinden om een goede beeldkwaliteit te houden.

#### Auto's en aanhangers

- Het plaatsen van auto's en/of aanhangers en dergelijke, exclusief bedoeld voor de uiting van reclame, is in het openbaar gebied niet toegestaan met het oog op de beeldkwaliteit.

## Bijlage VIII **Omgevingsloket**

Voor verdere informatie over vergunningsvrij en welstandsvrij bouwen kijkt u op:

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

## Omgevingsloket online

Het loket voor de omgevingsvergunning



### **Ik ben particulier en wil ...** >

- Een omgevingsvergunning aanvragen
- De vergunningcheck doen
- Een melding doen



### **Ik vertegenwoordig een bedrijf en wil ...** >

- Voor mijn bedrijf een omgevingsvergunning aanvragen
- Voor een particulier/ander bedrijf een omgevingsvergunning aanvragen
- De vergunningcheck doen
- Een melding doen

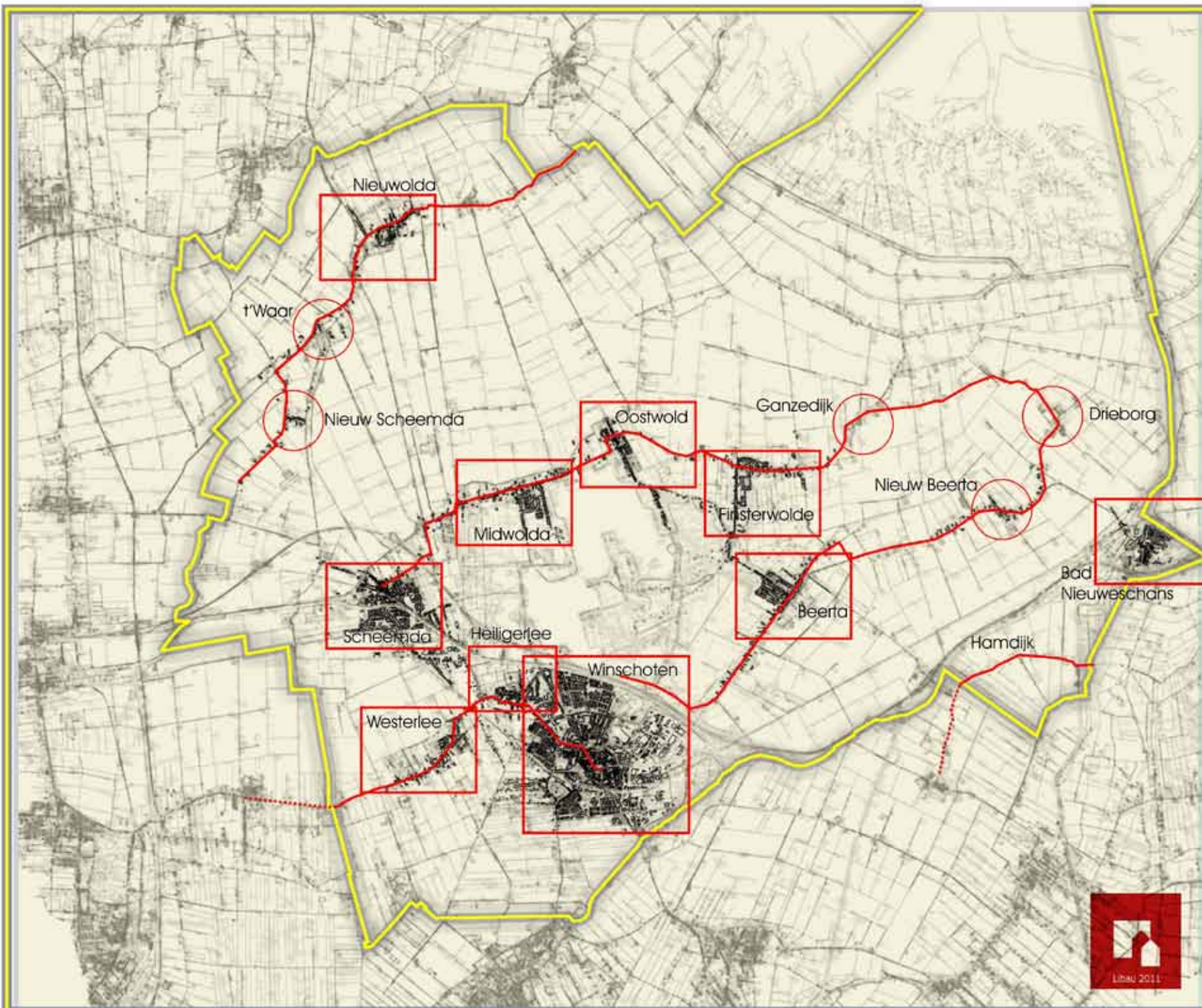
**Bijlage IX Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief**



# Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelings - perspectief

I - Ruimtelijke  
Hoofdstructuur

II -  
Dorpenstructuur  
en Bebouwing



Gemeente  
Oldambt,  
Groningen  
2011-2012

## Inleiding en gebruiksaanwijzing

Voor u ligt deel II van het 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief' van het Oldambt. Dit perspectief is een ruimtelijk document, bedoeld als **ruimtelijk kwalitatief regiekader** bij de ontwikkeling van structuurvisies, bestemmingsplannen, omgevingsinrichtingsplannen, erfgoednota's en welstandsplannen van de gemeente Oldambt. Het verbeeldt en verwoordt de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis van het Oldambt, het benoemt en waardeert de ruimtelijke kernkarakteristieken van dit gebied en het benoemt regieaanwijzingen hoe hiermee om te gaan bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. En dit op elk schaal niveau: het landschap en de te onderscheiden hoofdgebieden daarin, de ruimtelijke bebouwingslinten, alsmede de dorpen en steden en de bebouwing daarin.

Het ontwikkelingsperspectief is tot stand gekomen dankzij een open, intensieve en creatieve coproductie van zeer betrokken mensen. Mensen, die beroepshalve betrokken zijn bij ruimtelijke ordening en cultureel erfgoed. Landschapsdeskundigen, erfgoeddeskundigen, stedenbouwkundigen, architecten en beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening vanuit drie organisaties: gemeente, provincie en Libau. Het perspectief integreert dan ook al deze beleidsvelden in één ruimtelijk document en op alle schaalniveaus.

Deel II (dit deel), de "**Dorpenstructuur en Bebouwing**", verwoordt en verbeeldt vooral de bebouwingsstructuren, de cultuurhistorische waarden en de regieaanwijzingen op nederzettings- en bebouwingsniveau. De inhoud hiervan kan met name ingezet worden als ruimtelijk regiekader bij alle ruimtelijke ingrepen op dorps- en straatniveau, alsmede bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen, culturele erfgoedplannen, bebouwingsplannen, herstructureringsplannen, welstandsplannen en inrichtingsplannen betreffende de openbare ruimte.

Het andere deel (deel I), de "Ruimtelijke Hoofdstructuur", verwoordt en verbeeldt vooral de ruimtelijke hoofdstructuur (ontstaan, beschrijving, waardering en regieaanwijzingen) van het landschap en de daaruit ontstane nederzettingspatronen. De inhoud hiervan kan met name ingezet worden als ruimtelijk regiekader bij alle ruimtelijke ingrepen op landschaps- of dorpsniveau, alsmede bij de ontwikkeling van structuurvisies, bestemmingsplannen, cultureel erfgoedbeleid en inrichtingsbeleid betreffende de openbare ruimte.

Inhoud

**Inleiding**

**A - Lint: Hoofdweg Nieuwolda oost/west**

1. Nieuw Scheemda
2. 't Waar
3. Nieuwolda

**B - Lint: Scheemda - Drieborg - Beerta**

4. Ganzedijk
5. Drieborg
6. Nieuw Beerta
7. Scheemda
8. Midwolda
9. Oostwold
10. Finsterwolde
11. Beerta

**C - Lint: Westerlee - Winschoten**

12. Westerlee
13. Heiligerlee
14. Winschoten

**D - Lint: Hamdijk**

15. Bad Nieuweschans

---

**Bijlage**     - Literatuur lijst  
                  - Verklarende woordenlijst

---

**Colofon**

## Dorpsstructuur en bebouwing

### A. Dollardrand / noordelijke dorpen: Nieuw Scheemda- 't Waar- Nieuwolda

De bebouwingslinten op de oude dijken zijn oorspronkelijk vaak –op basis van de landaanwinning- aan een zijde bebouwd met soms zeer rijke boerderijen. Er is afwisseling tussen transparante agrarische delen waar mogelijk ook nog arbeiderswoningen aanwezig zijn en versmalde en verdichte dorpslinten met (winkel)voorzieningen en bedrijvigheid. De verdichte delen hebben ook steeds weer groene boerderij erven en laantjes naar het open landschap die het contrast tussen open en gesloten structuur beleefbaar maken.

**De inzet is er primair op gericht de hoofdlinten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene aankleding ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft ook in de dorpen zo veel mogelijk intact. Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkarakteristiek en de ritmiek ingepast kunnen worden blijven in het lint geconcentreerd. Pleinvorming in de kernen en massieve, het zicht afsluitende dorpsbosjes aan de randen worden vermeden.**

### B. Dollardrand rond het Schiereiland van Winschoten: Scheemda- Midwolda- Oostwold- Finsterwolde- Ganzedijk- Oude Dijk- Drieborg- Nieuw Beerta- Beerta

De bebouwingslinten op de Dollardrand zijn te vergelijken met de linten op de oude dijken. De bebouwing kan ook tweezijdig zijn, met boerderijen aan de ene zijde en arbeiders/burger woningen met voorzieningen aan de andere zijde. Het wegverloop kent in de dorpen vaak scherpe hoeken op de plaats waar de ondergrond en de verkaveling daar aanleiding toe gaf. De dorpen zijn hier groter gegroeid vanwege de nabijheid van Winschoten. De aanwezigheid van de Dollard gaf plaatselijk aanleiding voor een haventje voor de meer oostelijk gelegen dorpen.

**De inzet is er primair op gericht de hoofd linten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene aankleding ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft zo veel mogelijk intact, ook in dorpen. De plek van het haventje in Oostwold en de relatie met het Beertsterdiep in Beerta vragen een ontwerp. Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkarakteristiek en de ritmiek ingepast kunnen worden blijven in het lint geconcentreerd. Achter het lint gesitueerde woonwijken worden losgehouden van de lintbebouwing. Pleinvorming in de kleine kernen en massieve, het zicht afsluitende dorpsbosjes aan de randen worden vermeden. In Scheemda kan de oorspronkelijk loop van de weg en waterstructuur oplossing bieden aan het qua beeld rommelige straatpatroon.**

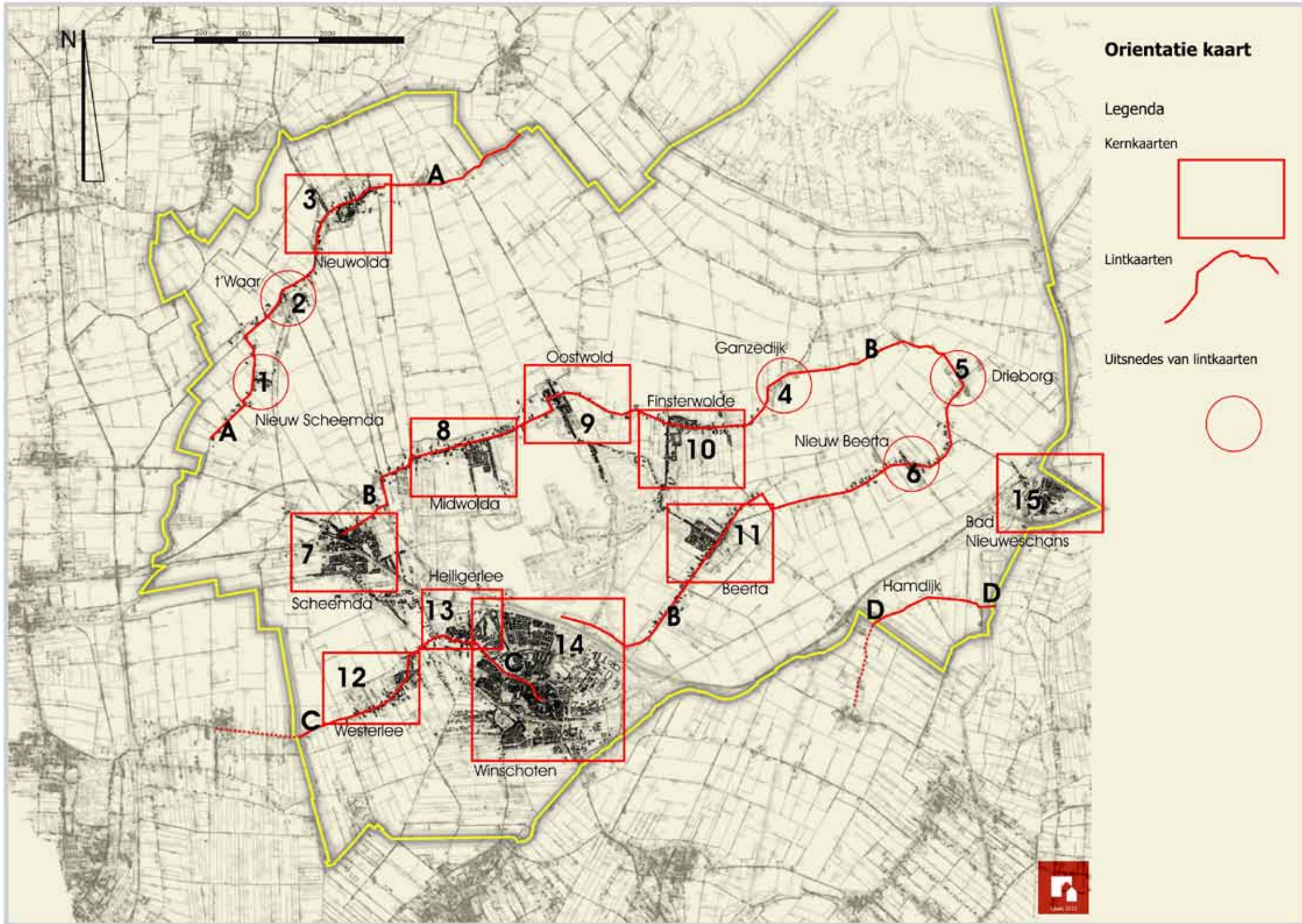
### C. Dollardrand / oude handelsroute: Westerlee- Heiligerlee- Winschoten

De bebouwing langs de route naar Duitsland loopt deels door het verstedelijkte gebied van Winschoten. Hier is de oude structuur minder zichtbaar vanwege de achtergelegen wijken. Heiligerlee tegen Winschoten is nog wel wat landelijker van bebouwing en oogt intiemer. In de stad zijn delen van de route met grootschalige bedrijven en appartementen bebouwd, terwijl in het hart van Winschoten het lint opsplijt is evenwijdige staten met verschillend karakter. Hier lopen het gedempte Winschoterdiep (Venne) pal naast de Langestraat, die vrijwel geheel met winkels is bebouwd. Waar het lint een scherpe knik maakt(overgang Langestraat-Torenstraat) gaat het doorgaande karakter enigszins verloren. De dwarsstructuur in de vorm van de Vissersdijk is door pleinvorming en een winkelpassage onduidelijk geworden. Hier is de relatie naar het lint naar Pekela verbroken, terwijl het lint naar Blijham via de Markt door de inrichting van het Schönfeldplein is verstoord. De Blijhamsterstraat is ruimtelijk nogal losgesneden van het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn.

**De inzet is er primair op gericht de hoofdlinten in hun continue verloop en hun wisselende bebouwing en groene erfinrichtingen ruimtelijk zichtbaar te houden. De relatie met het open landschap blijft buiten het verstedelijkte gebied zo veel mogelijk intact. In de bebouwing blijft de lintstructuur los van de meer open en groene achterliggende wijken. De eigen identiteit van Heiligerlee t.o.v. Winschoten blijft herkenbaar in het lint. De Hoortjesweg krijgt als deel van de oude structuur weer een verbinding met het overige deel van het hoofd lint. De oorspronkelijke aansluiting van de oude structuurlijnen, incl. het oude verloop van de kanalen op elkaar in het hart van Winschoten kan een oplossing bieden voor de plaatselijk onduidelijke ruimtevormen ter plaatse (Vissersdijk). Voorzieningen die met behoud van de lineaire hoofdkarakteristiek en ritmiek ingepast kunnen worden blijven in het lint geconcentreerd. Inpassingen worden qua positie, hoofdvorm en aanzichten geënt op de directe omgeving. In de context van Winschoten kunnen grotere volumes worden ingepast, mits altijd een front naar de straat wordt gevormd, het ritme van de gevels aansluit en de rooilijn gevolgd.**

De arbeiderslinten ogen soms onsamenhangend. Toch zijn deze structuren waardevol als onderdeel van het geheel met de hoofdlinten, van waaruit deze zijn ontstaan. Door de ligging geven de dwarslinten en laantjes een directe verbinding met het omringende, vaak open landschap, waardoor een ruimtelijk contrast aanwezig is. De laantjes vormen qua bewoning tevens een aantrekkelijk gegeven vanwege de vaak ruime kavels met zichtlijnen naar het landschap en de mogelijkheid voor relatief grote bijgebouwen. De woonlinten in Winschoten geven een beeldbepalend patroon aan de wijken rondom de binnenstad. De afwisseling van diverse bouwmassa's en stijlen bieden tevens een aantrekkelijk leefklimaat en ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid.

**De arbeiderslaantjes bieden ook in de toekomst perspectief op een landelijk en waardevol woonmilieu. Bij vervanging van de vaak kleine bouwmassa is een respectvolle benadering tov de positie en bebouwingschaal in de omgeving aangewezen. Qua vormgeving kan gevarieerd worden mits de materialen en details van de omgeving uitgangspunt blijven. Bij grotere of dubbele kavels kunnen afwijkende volumes worden ingepast. In deze gevallen zal ook worden afgeweken van de rooilijn. De dichter bebouwde dwarslinten in de agglomeratie van Winschoten blijven door schaal en diversiteit zichtbaar als de ruggegraat van de wijk. Indien het oude verloop niet meer intact is, wordt ernaar gestreefd dit te herstellen.**



## GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

## REGIEAANWIJZINGEN

oude Dollarddijk op basis van de rivierdijk Termunter E	
transparant lint kronkelend in een weids landschap,	open landschap beleefbaar houden door behoud zichtlijnen
grote boerderijen in groene erfbegroeiing, vanaf zijkant zichtbaar	oude erfbeplanting handhaven en bij nieuwbouw uitbreiden
plaatselijk aanwezigheid van wegbepanting	begeleidende bomen op strategische plekken, accentueren wegaansluiting
vooral boerderijlint met incidenteel arbeiderswoningen	variatie schaalverhoudingen handhaven
ruimtelijk gedifferentieerd, waardevol, meerdere monumenten	karakteristieke panden, variatie aan bouwstijlen handhaven
incidenteel laantjes met arbeiderswoningen (de Kamp Nieuwolda)	vernieuwing respectvol, informele woonsfeer beschermen
Nieuw Scheemda bestaat uit een dwarsstraat met kerk op hoek	karakteristieke plek rondom het kerkterrein beschermen
verdichting van het lint bij Nieuwolda t.p.v. brug over water	entree's van Nieuwolda met bebouwing, ruimte en water zichtbaar houden
verdichtingen 't Waar en Nieuw Scheemda met dwarslaantjes	woongebiedjes kunnen met behoud van schaal en informele sfeer vernieuwen
't Waar bezit een afgesneden, dicht bebouwd weggedeelte	historische loop van de Hoofdweg herkenbaar houden

## BIJZONDERE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het gebied de Kamp - Oostwolderhamrik ten oosten van Nieuwolda komt uit het MIP naar voren als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden. De bebouwing van de Kamp concentreert zich langs de hoofdweg met aan de noordzijde arbeiderswoningen haaks en dicht op de weg. Aan de zuidzijde een Oldambtster boerderij en een voormalige hoofdonderwijzerswoning (school is verdwenen). Achter de bebouwing aan de noordzijde ligt een reeks arbeiderswoningen aan een orthogonaal patroon van lanen. De woningen van het krimpentype liggen op een ruim perceel. Oostwolderhamrik ligt op de splitsing van de Hoofdweg met de Lange Weg en is een verzameling boerderijen met daartussen wat kleinschalige bebouwing. Ook zijn er twee renteniersvilla's. Schuin op de Lange Weg ligt een laan met een groep arbeidershuizen. Tussen de Kamp en Oostwolderhamrik liggen nog enkele arbeiderswoningen, een villa en een boerderij. Gebied heeft sociaal-economisch-historische waarde vanwege de afleesbaarheid van het hiërarchische onderscheid tussen de arbeiderswoningen aan laantjes of dicht op de Hoofdweg en de imposante boerderijen en villa's, meestal iets achteruit en evenwijdig aan de kavelrichting. Door de aanwezigheid van fraaie Oldambtster boerderijen en de 'slingertuinen' heeft het gebied architectuurhistorische waarde.

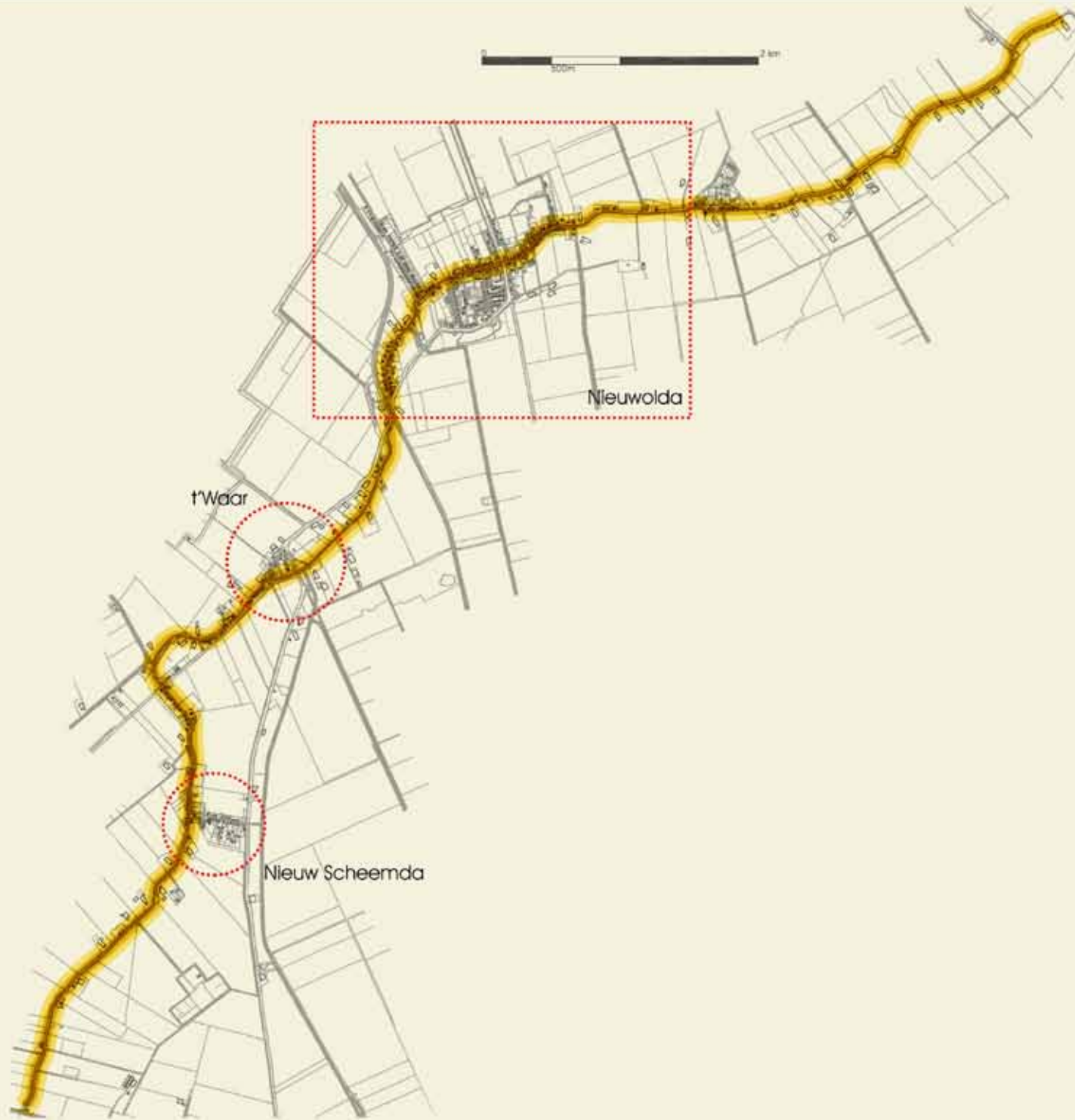
## REGIEAANWIJZINGEN

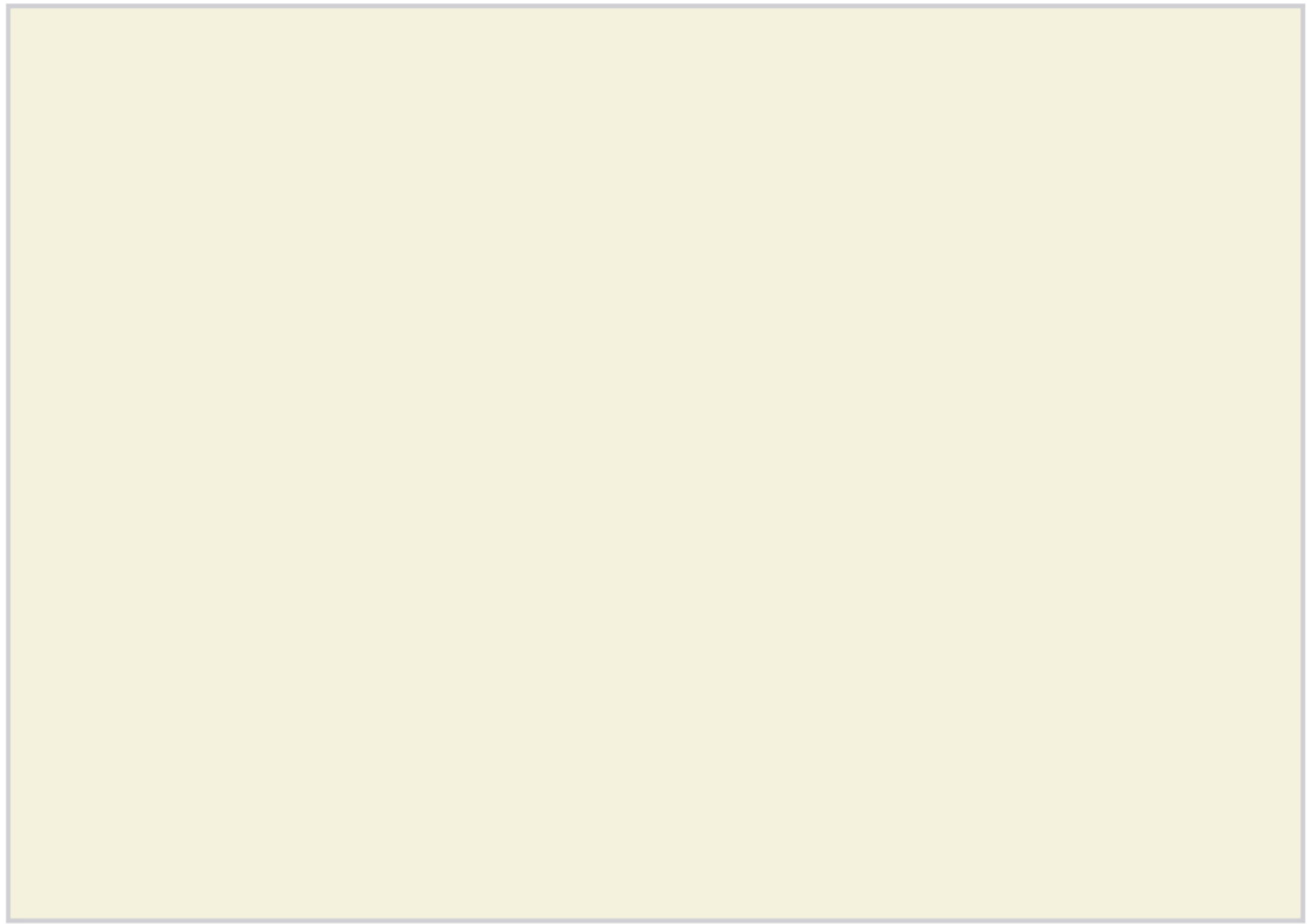
**Het beleid is gericht op het herkenbaar houden van de historische dorpsstructuur. De hiërarchie in het ruimtelijk beeld handhaven, consolideren van de variatie in schaal, kleur en detaillering van de bebouwing (nadere uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan).**





# LINT - A







- 1. Nieuw Scheemda
- 2. 't Waar



## LINT - A

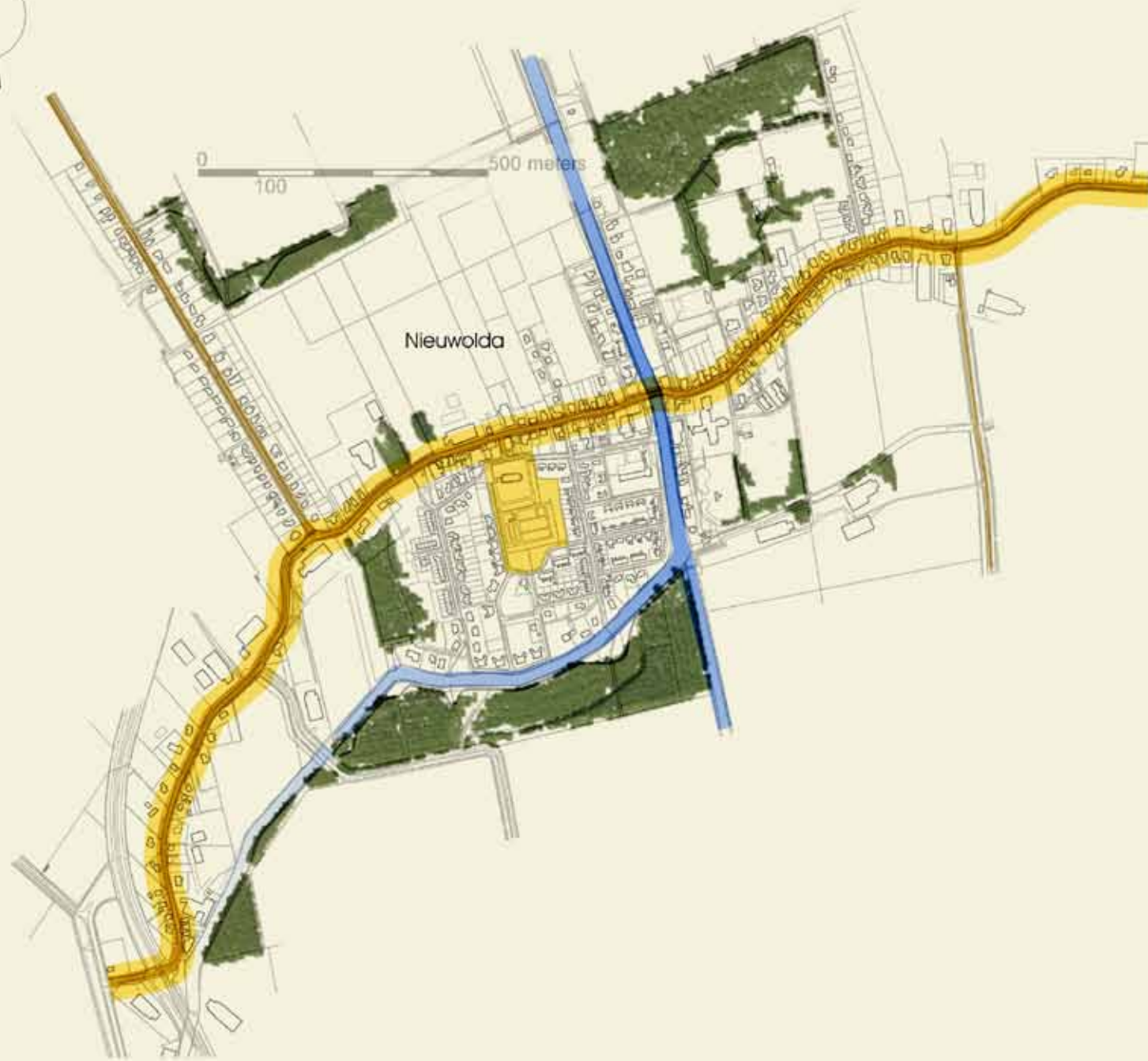
### Nieuwolda

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op kruispunt van wegen	
verdicht deel van doorgaande Dollarddijk	inrichting openbare ruimte op sobere wijze en als doorgaand geheel lint
bijzondere plekken geven karakter en identiteit (nummers)	kiezen voor bescherming van karakteristieke plekken in het lint (nummers)
achter het lint bij de kerk gelegen woonwijkje aan zuidzijde	kerkterrein en relatie naar het lint respecteren a
centraal punt in dorp met brug over het Termunterzijdiep	versterking verblijfskarakter gebied rond brug in combinatie met haven tje b
nieuwe centrumbouw in afwijkende hoofdvorm	afstemming van nieuwbouw op historisch gegroeide beeld
aanwezigheid van verspreide voorzieningen	sturen op dynamiek in centrale deel
aanwezigheid van monumentale en karakteristieke panden	karakteristieke panden behouden, afwisseling straatwanden behouden
laantjes met arbeiderswoningen en burgerwoningen aan noordzijde	vernieuwing respectvol, informele woonsfeer beschermen
oudste deel dorpsbeeld oogt als een geheel	welstandsbeleid gericht op behoud en afleesbaarheid oude structuur





## GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

## REGIEAANWIJZINGEN

Dollardrand op de grens van het hoger gelegen schiereiland	
doorgaand boerderijen lint met deels arbeiderswoningen oostzijde	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
min of meer transparant lint, met verdichtingen bij de dorpen	welstandsbeleid gericht op behoud en afleesbaarheid oude structuur
kronkelend in welds landschap	open landschap beleefbaar houden door behoud zichtlijnen
kleine dijkdorpen: Ganzedijk, Hongerigewolf, Drieborg, Nieuw Beerta	historische dorpsstructuur herkenbaar houden
Oostereinde bevat functies die bij Winschoten horen	open structuur met boerderijen handhaven
Hoofdweg ten zuiden van Beerta grote boerderijen aan oostzijde	karakteristiek boerderijenlint handhaven, wellicht met functieverandering
Nieuw Beerta bezit grote rijke boerderijen aan noordzijde	beschermde gebied Nieuwbeerta vraagt afgestemd handhavenbeleid

## BIJZONDERE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

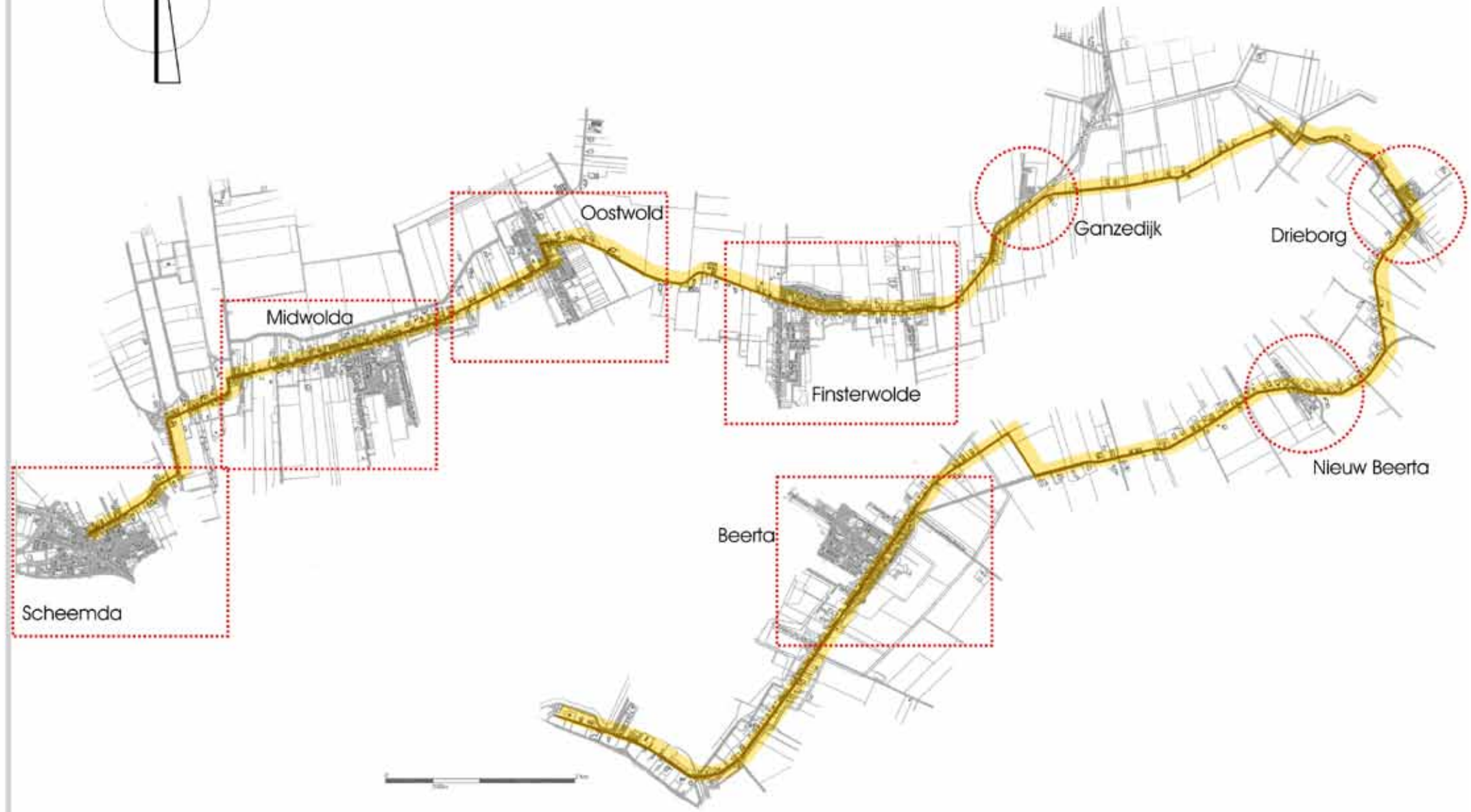
Twee beschermde gezichten maken deel uit van het lint: het boerderijenlint ten westen van de kern van Oostwold en het boerderijenlint Nieuw Beerta. In het beschermde boerderijenlint van Oostwold liggen in totaal 7 boerderijen en 2 woonhuizen verspreid als eilanden in het open gebied tussen Oostwold en Midwolda. Doorzichten vanaf de Huningaweg naar het polderlandschap in het noorden. Overgang naar boerderijenlint van Midwolda is geleidelijk. Grens met kern van Oostwold (beschermde gezicht kerksituatie) is zeer abrupt. In Nieuw Beerta strekt zich langs de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg een ijle lintbebouwing uit. Boerderijen en erven zijn in beide beschermde gezichten typerend voor het Oldambt in de periode 1850-1940. In Beertsterhogen zijn enkele nieuwe boerderijen gerealiseerd die minder goed in het bebouwingsbeeld passen. Boerderijen liggen verschoven ten opzichte van elkaar; alle bebouwing is echter wel op de weg georiënteerd en met de nok evenwijdig aan de kavelgrens. Meestal staat er niet gelijktijdig bebouwing aan weerszijden van de weg. Vrijwel altijd is de ruimte tegenover een boerderij onbebouwd. Hierdoor is buiten de bebouwde kom sprake van een continue directe relatie met het open landschap. Erven hebben meestal singelbeplanting met hoge loofbomen, de bijbehorende siertuin heeft vaak nog kenmerken van de oorspronkelijke 'slingertuin'.

## REGIEAANWIJZINGEN

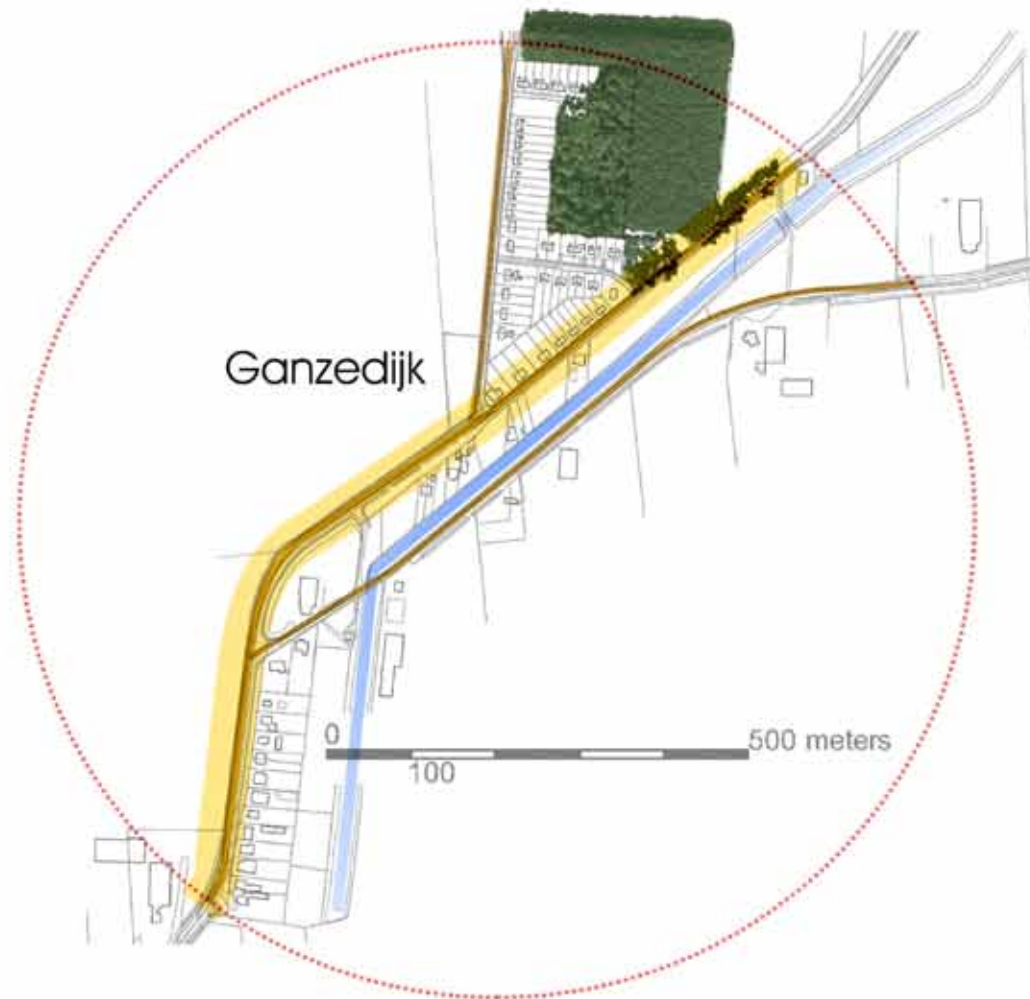
**Het beleid is in het beschermde gezicht gericht op behoud van waardevolle historische structuur. Voor wat betreft de beeldkwaliteit worden hoge eisen gesteld passend bij overwegend hoogwaardige architectuur in het boerderijenlint (nadere uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan).**



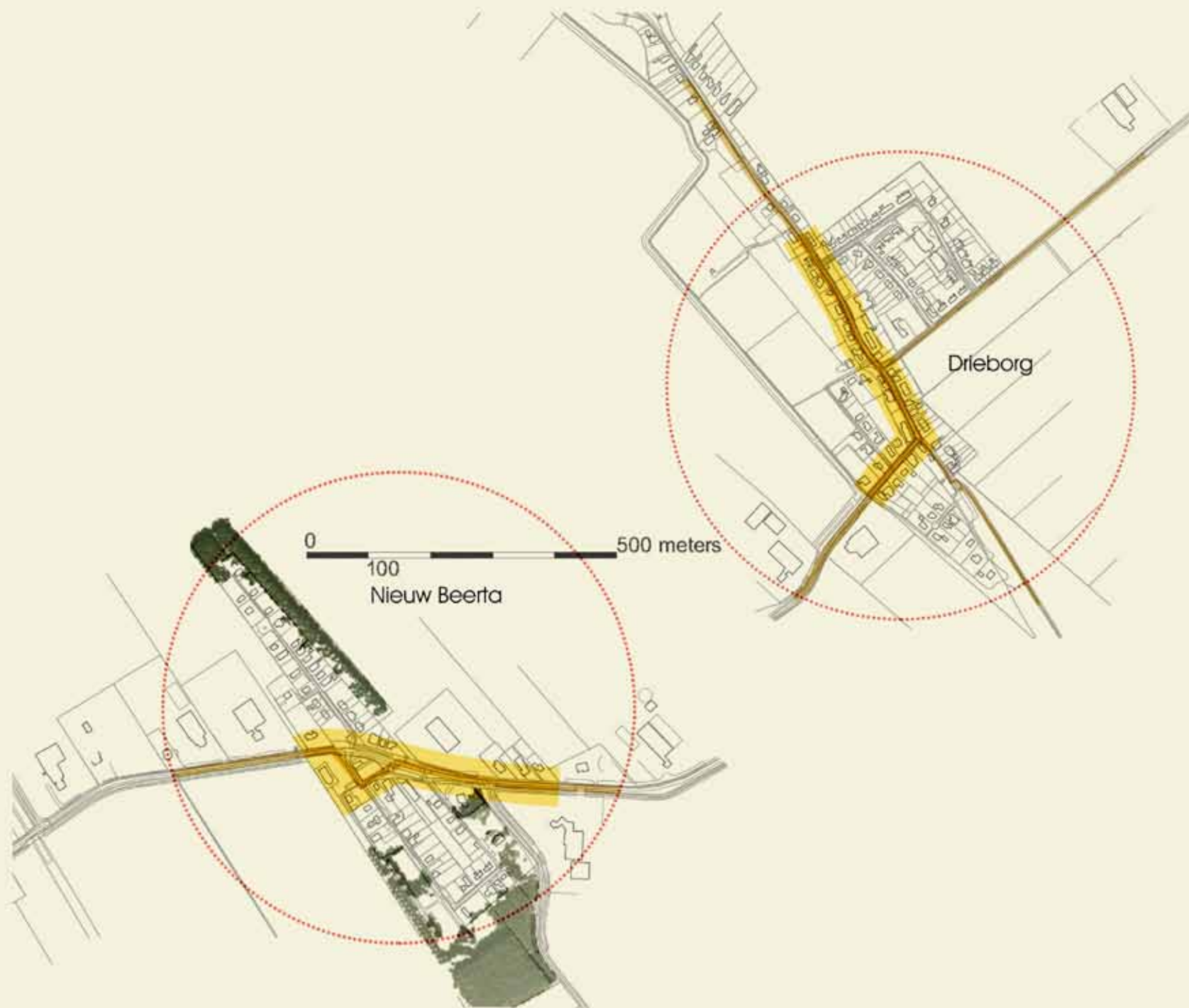
# LINT - B



## 4. Ganzedijk



**5. Drieborg**  
**6. Nieuw Beerta**



## Scheemda

## GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

## REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op oude Dollardrand op kruising van weg en waterwegen	
kerk met losse toren op hof in de knik van het lint met Esborgstraat	gebied rond de kerk en Esborgstraat als ensemble handhaven
verdichte kern in het lint met voorzieningen	voorzieningenplein behoeft in ruimtelijk opzicht versterking (wanden)
Stationsweg met hoogwaardige architectuur vormt verbindingslint	geheel van ruimte en hoogwaardige bebouwing handhaven
voorzieningenplein op plek gedempte Winschoterdiep	sturen op dynamiek naar winkelplein
Oostereinde vormt fraaie entree dmv ensemble met boerderijen	Oostereinde als ruimtelijk geheel handhaven
Kerklaan met boerderij, hof en kosterswoning is oude plek Eexta	verblijfsgebied in het oude Eexta rond de haven behouden en versterken
Zwaagsterweg is verbindingslint naar Hamrikkerweg Dollardrand	welstandsbeleid is gericht op afleesbaarheid oude dorpsstructuur





# 7. Scheemda



## LINT - B

### Midwolda

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op oude Dollardrand	
kern als ruimtelijke verdichting in het lint met enkele voorzieningen	sturen op dynamiek in centrale deel van het hoofdlint
boerderijen aan de noordzijde arbeiderswoningen aan zuidzijde	historische dorpsstructuur herkenbaar houden
bijzondere plekken geven karakter en identiteit (nummers)	kiezen voor bescherming van karakteristieke plekken in het lint (nummers)
kerk in groene hof en monumentale boerderijen	omgeving kerk beschermen
monumentaal ensemble aan Hoofdweg bij Ennemaborg	welstandsbeleid gericht op handhaven van het gehele gebied
aan de zuidzijde sluiten dwarslaantjes en een woonwijk aan	woonwijken loshouden van het lint
maakt deel uit van de binnering Blauwestad	nabijheid van het Oldambtmeer vraagt ontwerp voor tussenzone naar meer
entree's van het dorp bij Nieuwediep en Koediep	omgeving dorpsentree beschermen





## Oostwold

## GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

## REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op kruispunt van wegen van de Dollardtrand	
kern als ruimtelijke verdichting in het lint met voorzieningen	sturen op dynamiek in centrale deel van het hoofdlint
kruising Goldhoorn Hoofdstraat vertoont hiaten in bebouwingstructuur	historische dorpsstructuur herkenbaar houden
aan westzijde beschermd gezicht met kerk en boerderijen	welstandsbeleid gericht op entree van het dorp met beschermd gebied
Klinkerstraat zuidzijde is woonlint met arbeiderswoningen	nieuwbouw mogelijk, informele woonsfeer beschermen
dorpsentree aan oostzijde via Goldhoorn mist begeleidend groen	overgang ruimtelijk versterken

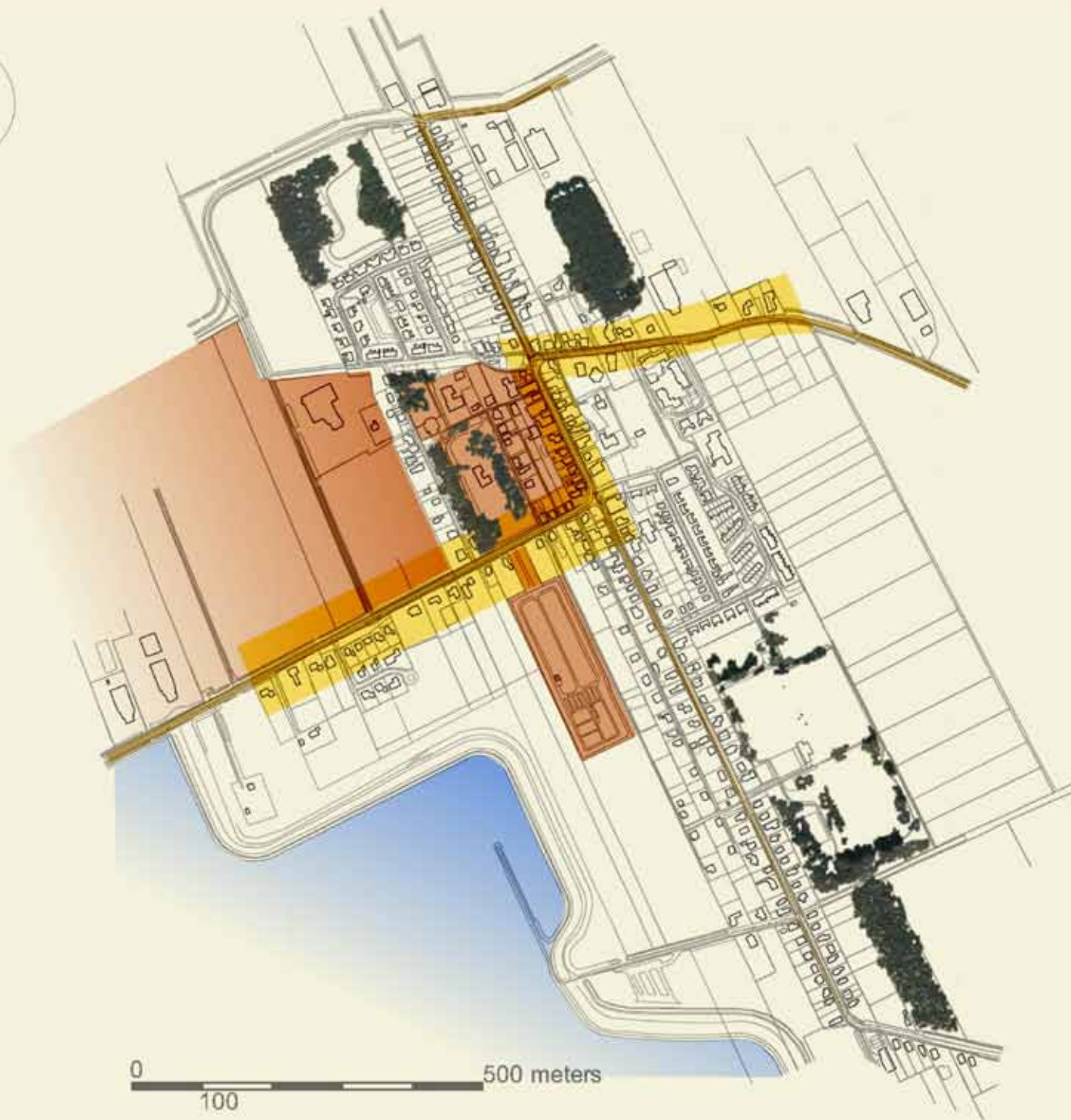
## BIJZONDERE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De kerksituatie heeft een historisch-ruimtelijke structuur die is ontstaan in de tweede helft van de 18e eeuw met de bouw van de pastorie (1771, RM) en de kerk (1775, RM). Typerend zijn de symmetrie in de opbouw en de aanwezigheid van zichtlijnen. Wijkt sterk af van lintstructuur maar sluit wel aan bij het heersende opstreckende verkavelingssysteem. De centrale zone heeft een meer open karakter en bevat bijzondere functies: kerk, pastorie en school. De flankeren lanen hebben kleinschalige bebouwing, landarbeiders en ambachtslieden. De Kerkensingel vormt een zichtas gericht op de kerk. De pastorie met parkachtige tuin beheerst het beeld vanaf de Huningaweg. In de zichtas van pastorie ligt aan overzijde van de weg de begraafplaats. Door hoog opgaand geboomte en begroeide erven ontstaat een beslotenheid die contrasteert met openheid van het aangrenzende agrarische landschap.

## REGIEAANWIJZINGEN

Het beleid is gericht op behoud van de waardevolle historische structuur. Voor wat betreft de beeldkwaliteit worden hoge eisen gesteld passend bij sobere beeld kleine, vrijstaande woningen aan de lanen (nadere uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan en bieden van ondersteuning).

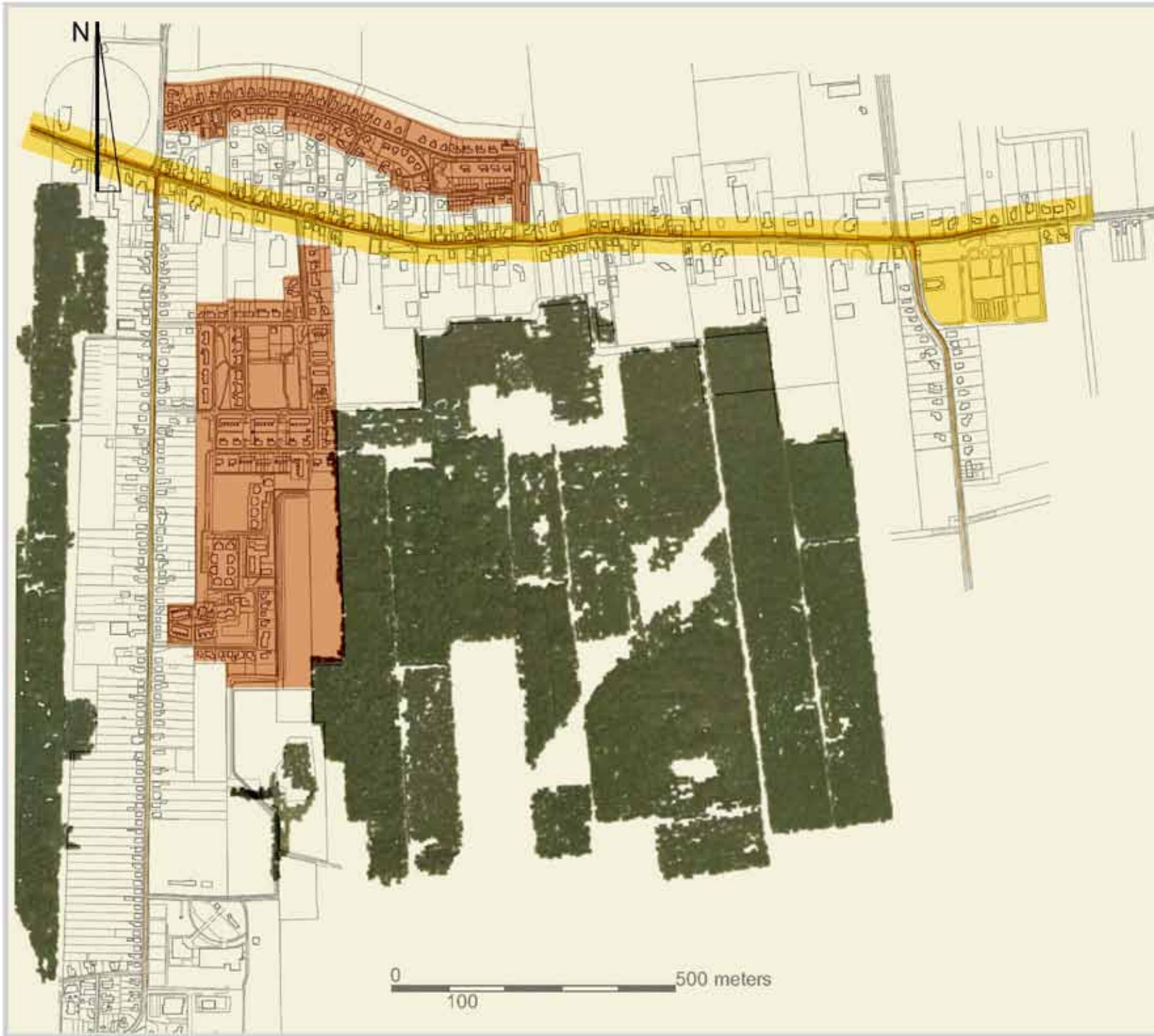




**Finsterwolde****GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN****REGIEAANWIJZINGEN**

wegdorp op oude Dollardrand	
kern als verdichting in het lint tussen Klinkerweg en Wegersweg	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
afwisselend dorpsbeeld met arbeiderswoningen en grote boerderijen	afwisseling en karakteristieke panden te behouden
krusing Wegersweg met kerk vormt markant gebied	beeldkwaliteit van kerk met hof en ensemble Wegersweg handhaven
aan de zuidzijde geven laantjes verbinding met gebied de Tjamme	relatie lint met omliggende landschap zichtbaar houden
boerderijerven vormen groene overgangen in de bebouwing	afwisselende structuur met groen behouden





## LINT - B

### Beerta

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op Dollardrand op wegkruispunt en aan water Beersterdlep	
kern als verdichting in het lint tussen brug en splitsing Oude/Nieuwegeweg	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
afwisselend dorpsbeeld met arbeiderswoningen en grote boerderijen	afwisseling en karakteristieke panden te behouden
entree's noord en zuidzijde vormen duidelijke overgang	beeldkwaliteit entreegebieden handhaven
kerk op kruising met arbeiderslint, Veenweg	welstandsbeleid gericht op bescherming omgeving kruispunt met kerk en hof
centraal voorzieningenplein geeft onduidelijke verbreding Hoofdstraat	ontwerpogave voorzieningenconcentratie (plein vermijden)







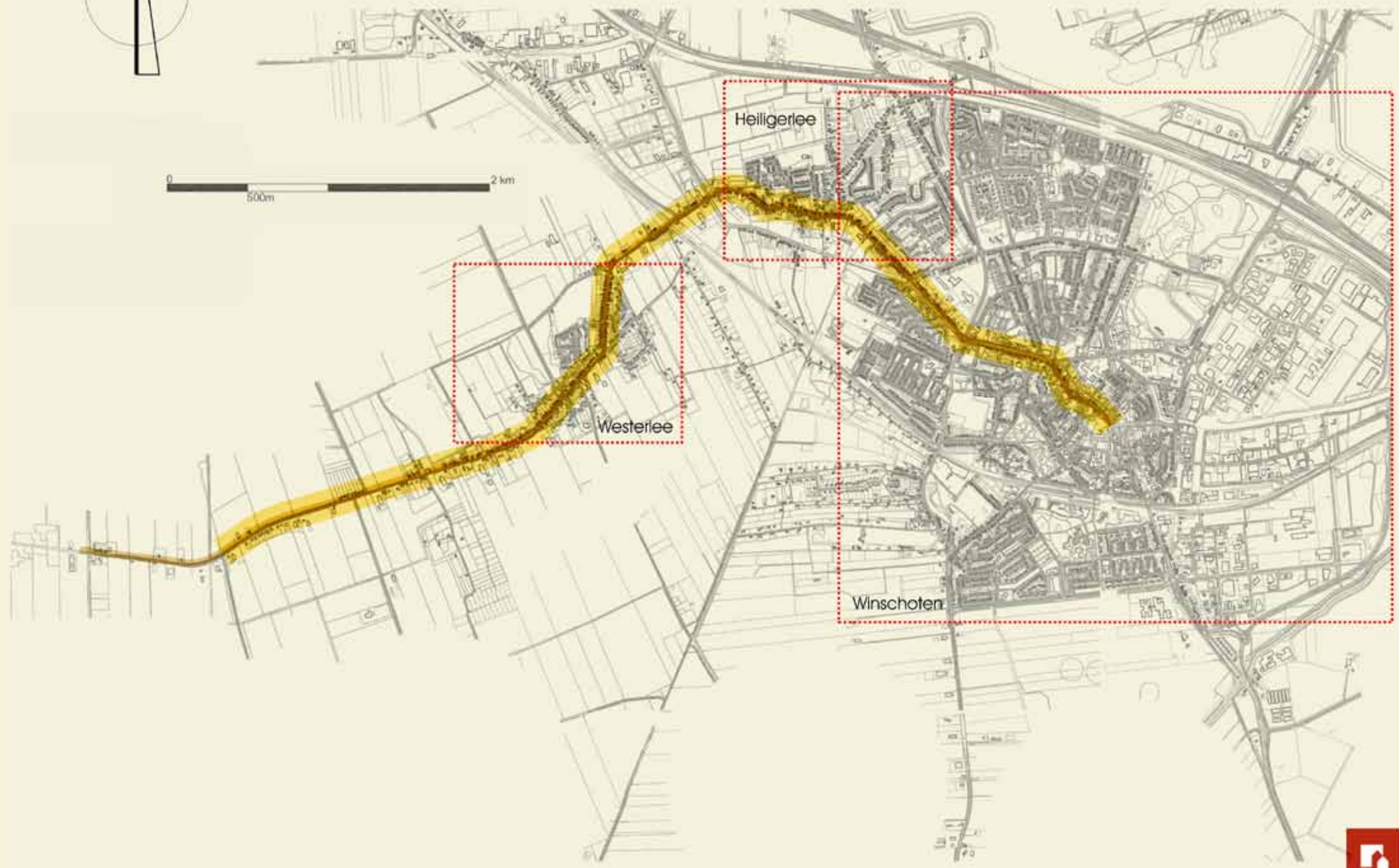
## LINT - C

### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

### REGIEAANWIJZINGEN

oude hoofdroute op verhoogde glaciale rug Dollardrand verbinding binnen en buiten de regio	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt ruimtelijk beleid
gemengd lint met boerderijen, arbeiders- en burgerwoningen	welstandsbeleid gericht op behoud en afleesbaarheid oude structuur
tussen de dorpen open zichtlijnen naar het buitengebied naar Winschoten steeds dichter bebouwd	ruimtelijke afwisseling open-gesloten behouden naar de stad losse elementen met geringere tussenmaat, aaneengebouwd
grote boerderijen meest tussen de dorpen en aan de westzijde	oude erfbepanting handhaven en bij nieuwbouw uitbreiden
noordzijde weids kleiland, zuidzijde kleinschaliger veengebied	relatie van de lintstructuur met omliggende landschap instand houden
plaatselijk sterke wisselingen in rooilijn in combinatie met functies	rooilijnen handhaven





## LINT - C

### Westerlee

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op kruising van wegen	
slingerend wegprofiel in centraal deel van het dorp	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
inpassing van burgerwoningen, ook recente nieuwbouw in lint	vernieuwing mogelijk, schaal van de bebouwing en variatie consolideren
plaatselijk wegbeplanting	boombeplanting op strategische plekken
omgeving kerk geeft karakter en identiteit	kiezen voor bescherming van karakteristieke plek in het lint
aanwezigheid van enkele voorzieningen in het lint	sturen op dynamiek in centrale deel van het hoofdlint
laantjes, met arbeiderswoningen intieme schaal aan noord/zuidzijde	nieuwbouw respectvol inpassen, informele woonsfeer beschermen



## 12. Westerlee



## LINT - C

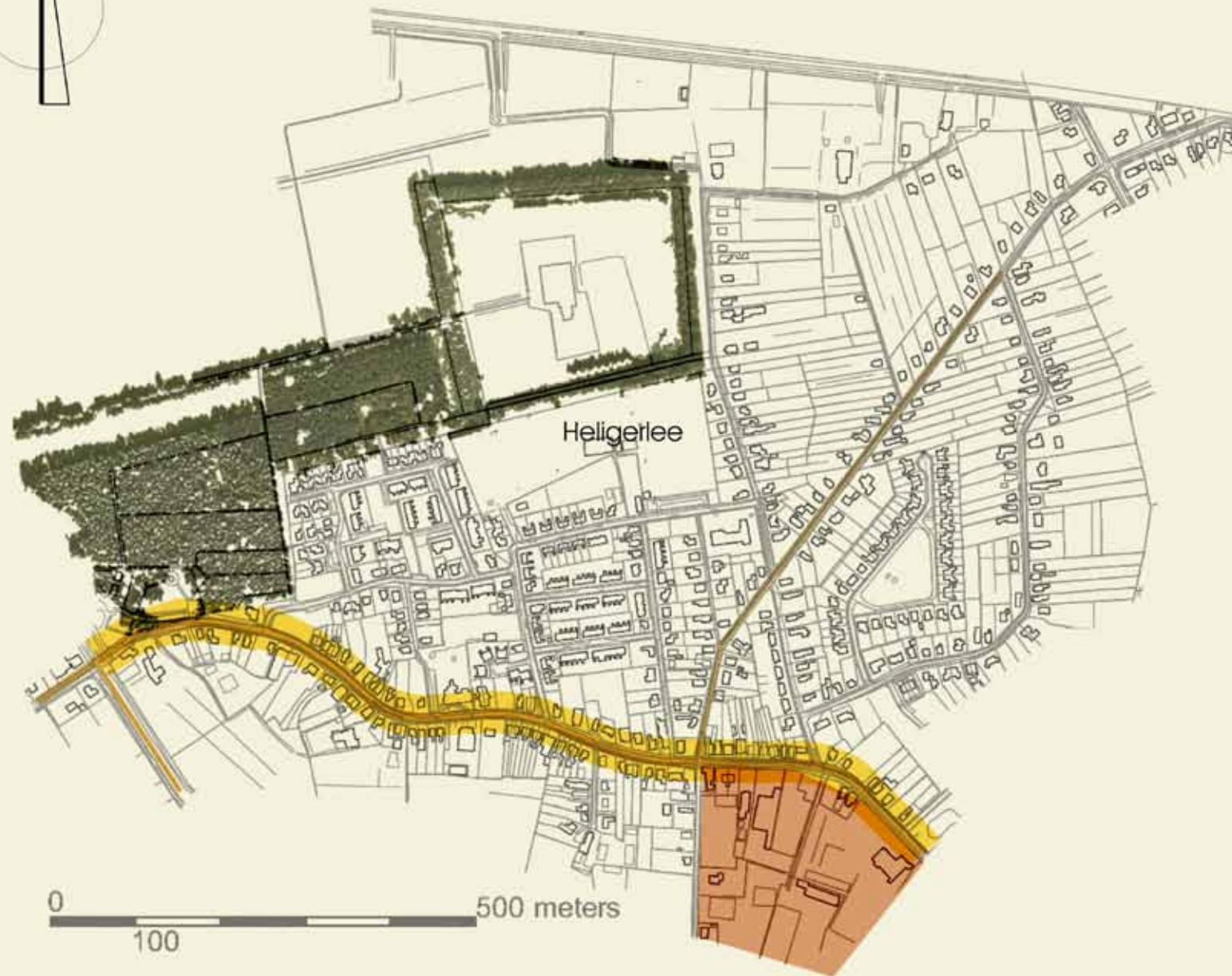
### Heiligerlee

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

wegdorp op oude verbindingsweg	
stedelijk lint met deels aaneengesloten straatwanden	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
aanwezigheid van voorzieningen en wisselende functies	sturen op dynamiek in centrale deel hoofdlint
vooral aan de noordzijde stelsel van bebouwde laantjes	nieuwbouw respectvol inpassen, informele woon sfeer beschermen
naar Winschoten toe wordt de bebouwing meer ingesloten	bebouwingskarakteristiek van losse elementen behouden
aan de zuidzijde gelegen bedrijventerrein doet afbreuk aan eenheid	beeldkwaliteit bedrijventerrein (zichtzijde) verhogen
2 musea, nationale herdenkingsplek	versterking verblijfskarakter centraal gebied bij klokkengieterij
Heiligerlee is een dorp binnen de agglomeratie Winschoten	welstandsbeleid gericht op afleesbaarheid landelijke dorpsstructuur





## Winschoten

## GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

## REGIEAANWIJZINGEN

vestingplaats op oude Dollardrand op kruising van routes	
lint loopt van Helligerlee naar Blijham geheel door de stad	lineaire -doorgaande- karakter bepaalt eenheid in ruimtelijk beleid
van het oorspronkelijke diep zijn Rensel en Schönfeldsingel over	de vaarverbinding met het Oldambtmeer is een ontwerpogave
samenhang Nassaustraat Langestraat Torenstraat Blijhamsterstraat	ruimtelijke kwaliteit winkelgebied vergroten
samenhang Vissersdijk, Markt, Schönfeldplein, Renselkade	historische structuur zichtbaar houden/maken
St.Vitusholt en Garst vormen oude verbinding naar Pekela	doorgaande ruimtelijkheid van de linten is leidend principe
Hoorntjesweg en Oostereinde vormen oude verbinding naar Beerta	Hoorntjesweg opwaarderen
Stationsbuurt en Sterrebos vormen waardevolle ensembles	karakteristieke panden ensembles beschermen
grootschalige voorzieningen zijn buiten de kern gesitueerd	dynamiek concentreren in centrale deel van het hoofdlint (bloedsomloop)
vooorlogse laantjes rondom hebben functie kleinschalig wonen	transformatie mogelijk, informele woonstreek beschermen
tussen de linten zijn nieuwe wijken gegroeid	wijken deels consolideren deels herstructureren

## BIJZONDERE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

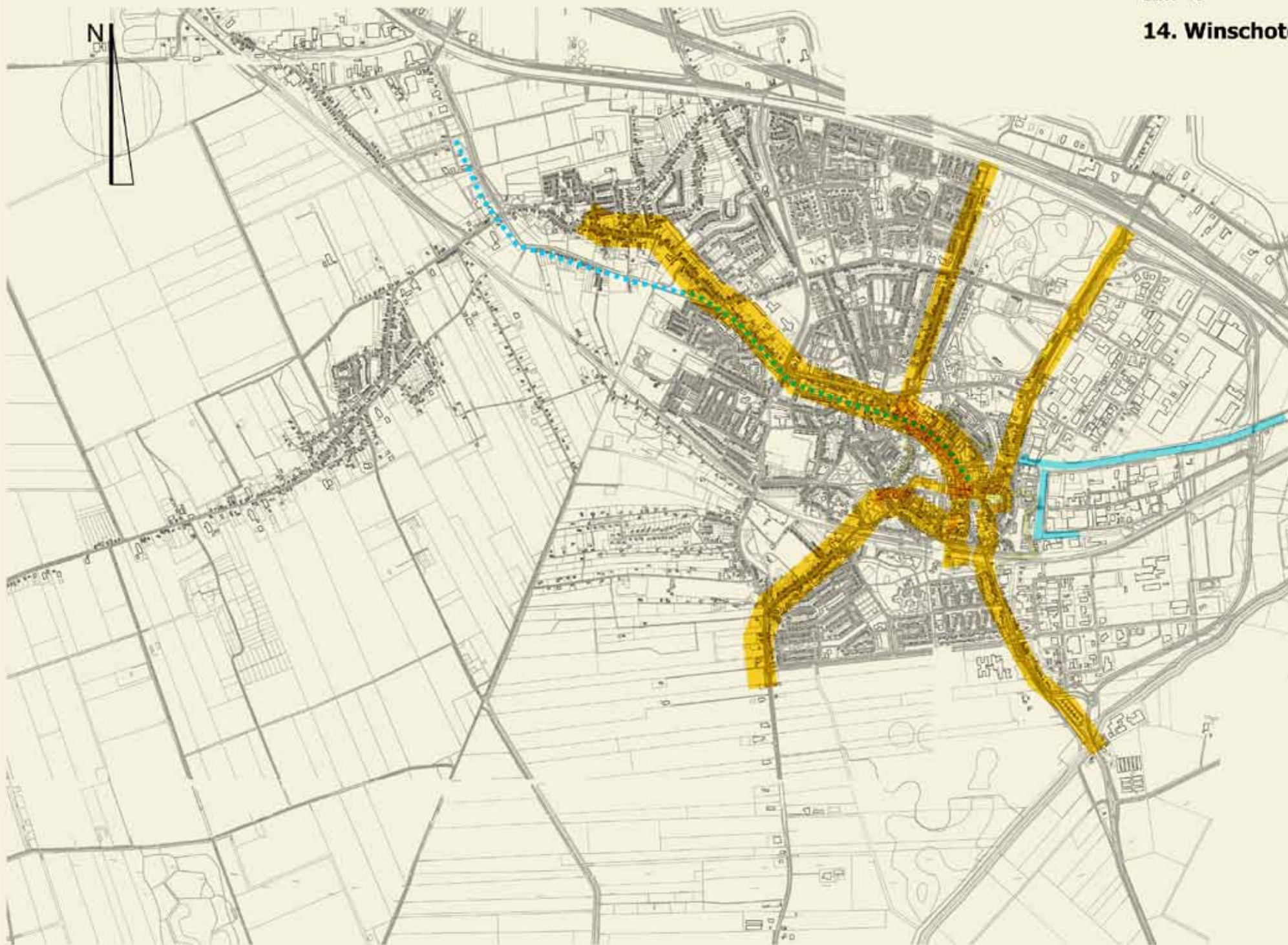
De Stationsbuurt komt uit het MIP naar voren als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden. Het gebied tussen de Garstestraat in het westen en de Blijhamsterstraat in het oosten wordt na de komst van de spoorlijn Groningen-Nieuweschans in 1868 ontwikkeld. Zowel de nieuwe straten als de bebouwing worden door particulieren ontwikkeld. Allereerst wordt in 1883 de Stationsweg aangelegd die de Garstestraat en de Blijhamsterstraat met elkaar verbindt en het in 1868 gebouwde station ontsluit. Schuin op het station wordt in 1884 de Stationsstraat aangelegd. Langs de straten worden luxueuze, neoclassicistische villa's gebouwd. In het noordelijk deel van de Blijhamsterstraat vestigen zich een aantal bedrijven en winkels. In het deel ten zuiden van het nieuwe gemeentehuis (1845) verreizen villa's. Rond 1900 worden de overige straten in het gebied aangelegd. Na de Tweede Wereldoorlog wordt de Venne doorgetrokken naar de Emmastraat zodat het centrum een directe verbinding krijgt met het station. Het oorspronkelijke karakter van de Stationsbuurt is goed behouden, veel bebouwing met hoge architectonische kwaliteit is onaangetast.

## REGIEAANWIJZINGEN

**Het beleid is gericht op het consolideren van de kwaliteit van het beeld. Nieuwe invullingen dienen van een hoogwaardig karakter te zijn voor wat betreft detaillering en architectuur (nadere uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan).**







## LINT - D

### Hamdijk

#### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

#### REGIEAANWIJZINGEN

Dollarddijk grenzend aan trace Westerwoldse A	
boerderijlint met veel doorzichten (transparant)	begeleidende bomen op strategische plekken, accentueren wegaansluiting
boerderijen noordzijde op de dijk (ipv de weg op de dijk)	boombeplanting (oude) erven behouden/versterken
twee zijdig transparant lint in landschap	open landschap beleefbaar houden
sobere boerderijen (minder rijk)	karacteristieke panden behouden
open landschap recent sterk aangetast door omringende dijken	transformatie gebied, duidelijk keuze vereist (agrarisch/recreatief)
deel gebouwen in verval	bestaande bebouwing (= in verval) loslaten
aanwezigheid van oude kolken	kansen als ecologische zone



**LINT - D**  
(Hamdijk)



Ulsda

Oudeschans



## Bad Nieuweschans

### GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

### REGIEAANWIJZINGEN

schansdorp, in wiede leegte	
gesloten staatwanden, hiërarchie Voorstraat-Achterstraat	oude compacte vestingstructuur in een open landschap zichtbaar maken
beschermd dorpsgezicht met kunstgalerien	karacteristieke panden behouden
grenspost, knooppunt spoor, water, A 7	entree van Groningen markanter maken, gezien vanaf de snelweg
oude industrie langs het water aan westzijde,	maken van toekomstvisie oude industrie
kuuroord in parkachtige setting aan westzijde	groenstructuur om de vesting ontwerpogave (Masterplan is aanzet)
nooorlogs woonwijkje, ongebruikt bedrijventerrein aan oostzijde	bedrijventerrein en woonwijk beter aansluiten in vernieuwde setting
dorpsfuncties zitten aan de uitvalswegen noordzijde van de kern	voorzieningen in dorpskom handhaven
oude locomotieven remise en silo ten noorden van westerwoldse A	bebouwing aan het water beleefbaarder maken

### BIJZONDERE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

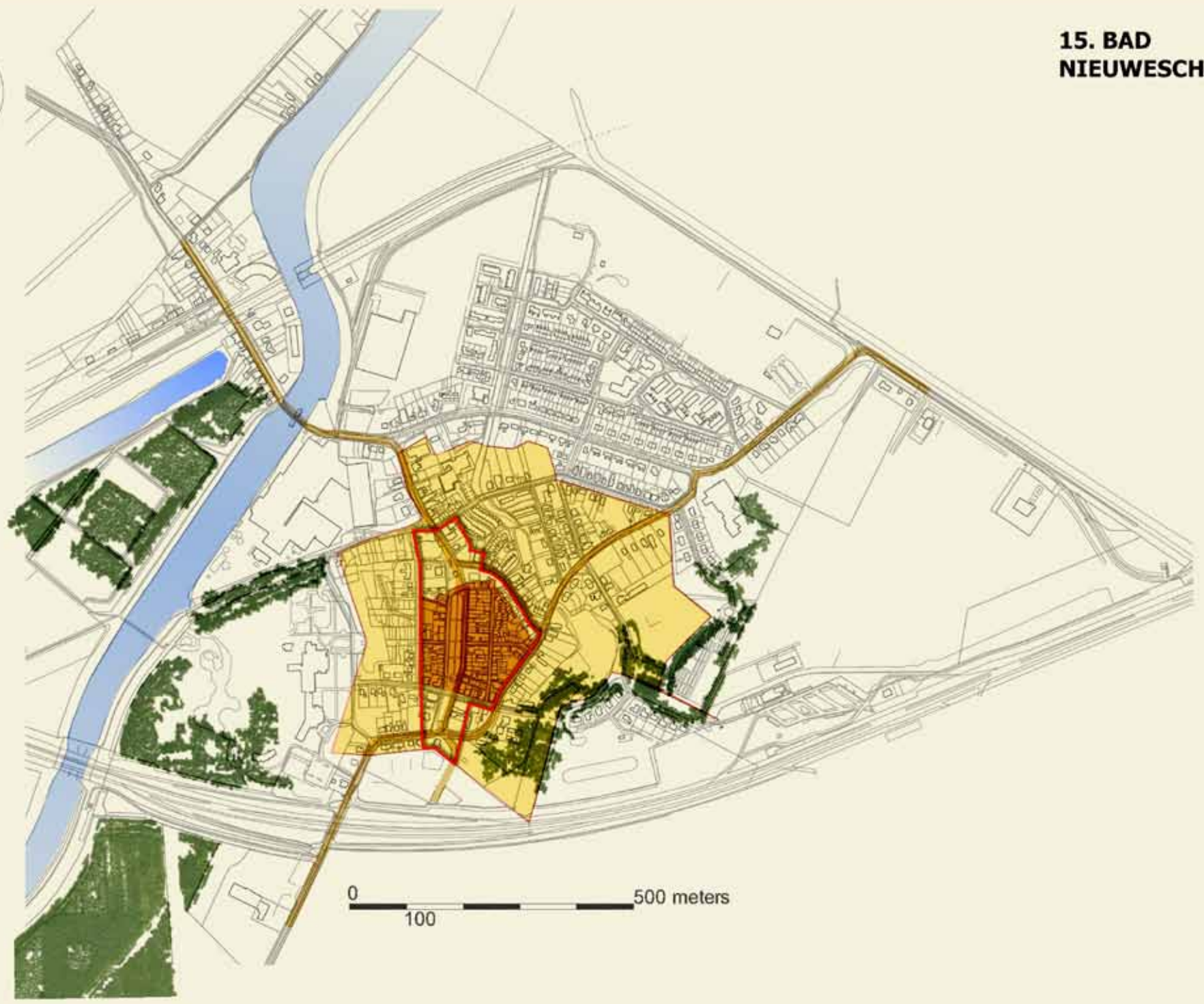
Beschermd gezicht bestaat uit de historische kern van het schansdorp dat in 1628 is gesticht, en enkele beeldbepalende 19e-eeuwse elementen. Wordt gewaardeerd en beschermd vanwege de gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke structuur en de historische bebouwing. Overzichtelijke hoofdstructuur: twee voorstraten ter weerszijden van de gracht (nu plantsoen), daarachter parallel lopende 'achterstraten' en een straat die de gracht en genoemde straten loodrecht halveert. Na de opheffing van de vesting in 1870 is de verdedigingsgordel ontmanteld. Slechts een gedeelte van de gracht aan de oostzijde resteert. De vijfhoekige grondvorm van het gebied binnen de wallen en de hoofdstructuur van het stratennet zijn echter duidelijk herkenbaar in de huidige plattegrond bewaard gebleven. De Voorstraat is het voornaamste element in de ruimtelijke opbouw en is door de bijzondere indeling van de openbare ruimte en de bebouwing aan weerszijden bepalend voor de identiteit van Bad Nieuweschans. Noordoostelijke bebouwing: hechte, stedelijke gevelwand, gelijkmatige parcellering, vermoedelijk ontstaan bij de eerste uitgifte van percelen bouwgrond. Westzijde van de Voorstraat: veel willekeuriger situering van de bebouwing, later en landelijker karakter. Bebouwing westzijde Achterstraat: bestaat nog voornamelijk uit stallen en opslagplaatsen. Oostzijde is geen gesloten geheel meer. Ook de klinker- en keibestrating is in hoge mate bepalend voor het historische karakter van de achterstraten.

### REGIEAANWIJZINGEN

**Redengevende omschrijving beschermd gezicht:**  
**'voor iedere wijziging in het beeld dient op zorgvuldige wijze overwogen te worden of plaats, materiaal, vorm en afmetingen zodanig gekozen zijn, dat het inpassen in de bestaande situatie optimaal geschiedt' (nadere uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan).**



# 15. BAD NIEUWESCHANS



0 100 500 meters



## Literatuurlijst

Ader, E. et al: *Zicht op het Oldambt: Het landschap als drager van cultuurhistorisch erfgoed Aanvraag voor het aanwijzen van het Oldambt als 'beschermd landschapsgezicht'*. 2007.

Albers, S., H. Boer & A. Klungel-Zoutman et al: *De boerderijen in het "Wold-Oldambt": Scheemda Midwolda Ekamp Meerland Heiligerlee Westerlee Meeden. Deel 1 & 2. Scheemda 1997.*

Albers, L.H., S. Bakker-Weenink & M.B. Schöne: *Boerenerven in het Oldambt: Historisch onderzoek en suggesties voor verbeteringen. Utrecht 1990, deel 1 & deel 2.*

Banga, F.E.: *Winschoten: Stad tussen 't Oldambt en Westerwolde. Groningen 1997, Blauwvestad in het Oldambt: Ontwikkelingsvisie. Provincie Groningen en gemeente Oldambt 2010.*

Boer, H.: *Geschiedenis van het waterschap Oldambt. Appingedam 1999.*

Boer, J.: *Dorpen in Groningen. Groningen 1980.*

Botke, Y.: *Boer en Heer: de 'Groninger boer' 1760-1960. Assen 2002.*

Bulder, B.: *Drieborg: Een dijkdorp in Groningen. Scheemda 2000.*

*Centrumvisie Winschoten 2025. Gemeente Oldambt 2011.*

Clabbers, H.: *Slow ... gro(w): Rapport afstudeeropdracht doorstart Blauwvestad. Groningen 2010.*

Crebas, B.: *Boerderijen en hun bewoners (boek III). Finsterwolde 1999.*

*Dorpsontwikkelingsplan Midwolda en Oostwold. Hoorn 2008.*

*Dorpsontwikkelingsplan Noordelijke Dorpen. Scheemda 2008.*

*Dorpsontwikkelingsplan Scheemda. Hoorn 2009.*

*Dorpsontwikkelingsplan Westerlee en Heiligerlee. Hoorn 2009.*

Elerie, H., W. Foorthuis & K. Siderius et al: *Grenzeloos: De identiteit van het landschap in de Eems Dollard Regio. Groningen 1993.*

Feddes, F.: *Nota Belvedere: Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Den Haag 1999.*

*Gebiedsvisie Meerland Ekamp: Rustig hart van Blauwvestad. 2007.*

Georgius, R. et al: *Boerderijenboek Nieuwolda / Nieuw Scheemda. Scheemda 1998.*

Giezen, J.S.: *De geschiedenis van de N.V. Stoomtramwegmaatschappij "Oldambt-Pekela". Scheemda 1982.*

Groenendijk, H. & R. Börenfönger: *Gelaagd landschap: Veenkolonisten en kleiboeren in het Dollardgebied. Bedum 2008.*

Groothuis, H. et al: *Toekomstvisie: "Oldambt", grenzeloos Goud!: Gids en inspiratieboekje voor de jongste watergemeente van Nederland. Winschoten 2009.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Nieuwolda: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Midwolda: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Scheemda: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Finsterwolde: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Nieuweschans: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Winschoten: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Beerta: gemeentebeschrijving regio Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

Harkema, P., M. Panman en L. Hacquebord: *Regiobeschrijving Oldambt/Westerwolde. Groningen 1991.*

*Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied. Gemeenten Reiderland, Scheemda en Winschoten. 2008.*

Klerck, Th. de & O. Mellema: *Boerderijen en hun bewoners (boek II). Winschoten 1976.*

Koers, J., M. Kruijswijk, W. van der Lelie & C. van Zetten et al: *Canon van het Oldambt. Winschoten 2011.*

Kooiman, M.A.: *Cultuurhistorische verkenning Oostelijk Oldambt.*

Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Zeist 1993.

Knottnerus, O.S. et al: *Rondom Eems en Dollard: Historische verkenningen in het grensgebied van Noordoost-Nederland en Noordwest-Duitsland. Groningen/Leer 1992.*

*Landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westerwolde en Veenkoloniën. 2006.*

*Leidlijken in Oost-Groningen. Landschapsbeheer Groningen. Hoogkerk 2004.*

*Masterplan Nieuweschans. 2009.*

Molema, J., M. de Jong, M. Rooke & A. Mennens-van Zeist: *Nota Archeologiebeleid gemeente Oldambt. Groningen 2009.*

Noteboom, H.: *Boerderijen en hun bewoners (boek I). Winschoten 1968.*

*Openbare ruimte centrum Winschoten: bouwstenen voor kwaliteit. Gemeente Winschoten 2003.*

Posthumus, H.: *Op zoek naar grenspalen: Wandelingen langs de grens van paal tot paal. Assen 2010.*

*Redengevende omschrijvingen beschermde gezichten. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Nieuweschans 1971, Oostwold 1988, Nieuw-Beerta 2009 en Oostwold 2011.*

Steenhuis, A.: *Het lied van de Eems: Van de monding naar de bron. Amsterdam 2011.*

Stratingh, G.A. & G.A. Venema: *De Dollard, of geschied-, aardrijks- en natuurkundige beschrijving van dezen boezem der Eems. Groningen 1855.*

*Veranderingen in het Oldambt: Provinciale excursie Bond Heemschut 17 juni en 21 oktober 2006.*

Verbers, A.L.L.M., A. Schuring & W. Zijlstra: *Langs de Linte van de Eems: Een onderzoek naar de mogelijkheden voor herstel, versterking en functiecombinaties van schansen en vestingen in de grensstreek van Oost-Groningen. Groningen 2007.*

Visser, S.: *'Aan de oevers van de oude Dollard'. Noorderbreedte 5 1990.*

Weger, G. de & A. Jansen: *Stoomtramwegmaatschappij Oostelijk Groningen 1915-1947. Haarlem 1999.*

*Welstandsnota gemeente Oldambt. Winschoten 2011.*

Westerman, F.: *De Graanrepubliek. Amsterdam 2008.*

*Woonplan Oldambt 2009-2018. Gemeenten Reiderland, Scheemda en Winschoten 2009.*

## Verklarende Woordenlijst

**agglomeratie** – complex van stad of steden en voorsteden

**Belvederegebied** – gebied dat vanwege bijzondere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden is benoemd in de Nota Belvedere, rijks beleidsnota uit 1999 over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting

**blokverkaveling** – grondverdeling in rechthoekige percelen

**flèche** – open veldwerk bestaande uit twee facen die een uitspringende hoek vormen (face – uitspringende hoek van een bastion)

**gerend** – met schuine of scheve richting

**leidijk** – dijk aangelegd langs een watering, bijvoorbeeld een moerasgebied, om waterstanden uit oogpunt van verdediging te kunnen controleren

**MIP** – Monumenten Inventarisatie Project: inventarisatie van stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940

**occupatiegeschiedenis** – geschiedenis van inbezitting, bewoning en ontginning door de mens

**orthogonaal** – met rechte hoeken

**Pleistoceen** – geologisch tijdvak dat duurde van 2,588 miljoen tot 11,56 duizend jaar geleden. Het Pleistoceen is onderverdeeld in een vijftigtal meer en minder koude ijstijden en warmere tussenperiodes

**redoute** – kleine veldschans, gesloten veldwerk zonder inspringende hoeken

**ruilverkaveling** – bijeenvoeging van de grondeigendom van verschillende eigenaren gevolgd door nieuwe verdeling om grondversnippering, ondoelmatige vorm en verspreide ligging van percelen tegen te gaan

**sleeplijn** – hier overdrachtelijk gebruikt: lijn waarlangs het inpolderingspatroon afleesbaar is

**slingertuin** – parkachtige siertuin bij boerderijen of villa's gebaseerd op de Engelse landschapsstijl

**strokenverkaveling** – grondverdeling in smalle, langgerekte percelen

**Colofon:**

**Onderwerp:** Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Oldambt

**Publicatie:** februari 2012

**Opdrachtgever:** gemeente Oldambt

**Aan deze productie werkten mee:**

Alex van Spijk, landschapsarchitect (Libau)

Auke Lammersma, team handhaving, welstandssecretaris (Oldambt)

Corrie Boer, coördinator Libau Steunpunt (Libau)

Eef Flooren, beleidsmedewerker monumenten, cultuurhistorie en archeologie (Oldambt)

Engelko Abbas, beleidsmedewerker RO (Oldambt)

Francien van Soest, sr. beleidsmedewerker landschap, fysisch-geograaf (Provincie)

George Kievietsbosch, landschapsarchitect, beleidsmedewerker groenbeheer (Oldambt)

Harrie van der Poel, beleidsmedewerker RO (Oldambt)

Herman Waterbolk, medewerker monumenten, secretaris monumentencie.(Libau)

Jeanet Oosterveld, beleidsmedewerker landschap en cultuurhistorie (Provincie)

Jeanine de Kleine, beleidsmedewerker RO (Oldambt)

Linda Noorman, provinciaal bouwmeester, landschapsontwerper (Provincie)

Nans Kolff, kunsthistorica, beheerder vestingmuseum (Oldambt)

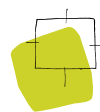
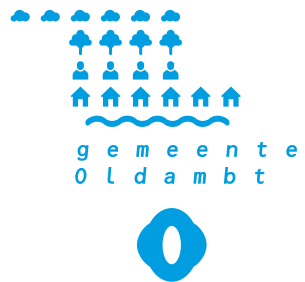
Peter Goudswaard, rayonarchitect (Libau)

Piet Ziel, stedenbouwkundige- en landschapsarchitect

Theo Hoek, atelierleider team ruimtelijke kwaliteit, adjunct directeur (Libau)

**Idee, coördinatie, verwoording en verbeelding:**

Libau Groningen



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën



Deze welstandsnota is door de gemeente Oldambt samengesteld.

De werkgroep bestond uit de volgende leden:

*Auke Lammersma Welstandssecretaris Team Vergunningen*

*Maja Beute Team Handhaving en toezicht*

*Jansje Albers Communicatie*

*Sophie Otten Team Ondersteuning*

*Piet Ziel Stedenbouwkundige/ landschapsarchitect afd. Ruimte en Economie*

De volgende personen en disciplines hebben bijdragen geleverd en de concepten van commentaar voorzien.

*Oetse Hofsteenge Klantcontactcentrum gemeente Oldambt*

*Heinze van Houten juridisch medewerker Team Vergunningen*

*Henk Hommes bouwplanbegeleiding Team Vergunningen*

*Jeanine de Kleine beleidsmedewerker RO*

*Eef Flooren Beleidsmedewerker Monumenten en archeologie*

*Nans Kolff Kunsthistorica vestingmuseum Bad-Nieuweschans*

*Peter Goudswaard Welstandsarchitect Libau*

De layout, kaartmateriaal en de eindcontrole is verzorgd door BügelHajema Adviseurs bv

Projectleiding:

*Ir. P.I.J. Ziel Stedenbouwkundige - en landschapsarchitect Gemeente Oldambt*