

# Bestemmingsplan Buitengebied

## Ruimtelijk erfgoed

### Toelichting onderdeel 'karakteristieke gebouwen' in bestemmingsplan

#### Inleiding

In elk bestemmingsplan besteedt de gemeente aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit en met name aan die van de gebouwde omgeving. Dit vanuit een bewustzijn, dat de gebouwde omgeving een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de wereld om ons heen. De ruimtelijke kwaliteit beïnvloedt de wijze waarop wij onze woonomgeving ervaren. Zij is een relevante factor vanwege de kwaliteit van de woon- en werkomgeving, de toename van het toerisme en het vestigingsklimaat voor burgers en bedrijven.

Alhoewel de bebouwingsdichtheid in het buitengebied relatief laag kan zijn, is de rol van de bebouwing in het geheel van de ruimte minstens zo groot als in de kernen. Er is samenhang tussen landschap en het type bebouwing, dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarisch karakter heeft. Denk daarbij aan de boerderijen in Gasselternijveenschemond die het ritme in de verkaveling aangeven. Ook het feit, dat in dit bestemmingsplan buitengebied enkele kleine kernen en gehuchten zijn opgenomen pleit voor doorzetting van het bestaande beleid. Dat wil zeggen, dat ook nu aandacht is voor de verschijningsvorm van een gebouw in relatie tot de (oorspronkelijke) functie en voor de relatie gebouw en omgeving.

Gedeeltelijke sloop of ingrijpende wijziging van deze gebouwen kan de ruimtelijke kwaliteit van ons landschap direct aantasten. We geven er de voorkeur aan dat een karakteristieke boerderij tot woning wordt verbouwd met de aanpassingen die daarbij horen. In geval van sloop en eventuele vervanging door nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke kwaliteiten ter plekke. Reden, waarom sloop en wijziging niet alleen van particulier, maar ook van publiek belang zijn, vergelijkbaar met het bouwen.

Hierna wordt ingegaan op de ruimtelijke schaalniveaus, een nadere definiëring, de diverse typologieën, de aspecten die bij aanduiding een rol spelen, het onderscheid in categorieën, de inhoud van de beschrijving, de verwerking in het bestemmingsplan en de gebruikte begrippen.

#### Ruimtelijke schaalniveaus

In de gemeente Aa en Hunze is het landschap het hoogste ruimtelijke schaalniveau. We onderscheiden het Drents Plateau met de Hondsrug als verbijzondering, de Hunze-laagte met het aangrenzende randveenontginningslandschap en het grootschalige veenkoloniale landschap in het oosten.

Daarbinnen liggen de kernen, linten, gehuchten, streekjes en soms gaat het slechts om een cluster van enkele gebouwen. De gebouwen bepalen – met het groen, de erven, de wegen en eventueel het water – de ruimtelijke identiteit. De onderlinge plaatsing bepaalt van welk dorpsstypen sprake is. In hoofdzaak kent Aa en Hunze drie dorpsstypen:

1. Het esdorp op het Drents Plateau en de Hondsrug in diverse varianten;
2. Het wegdorp van de randveenontginningen;
3. Het kanaaldorp in de veenkoloniën.

Veel gebouwen in dit bestemmingsplan, die net buiten de kern zijn gelegen, kunnen als onderdeel van die kern beschouwd worden. Niet alle ensembles van gebouwen zijn in een van de genoemde dorpsstypen te vatten. De structuur van bijvoorbeeld Eexterzandvoort is geheel afwijkend en daarmee een verhaal op zichzelf. Een deels gesloten landschap met op zandruggen verspreide bebouwing.

In de geactualiseerde bestemmingsplannen voor de kernen hebben we 'karakteristieke ensembles van bebouwing, karakteristieke gebouwen, waardevolle groenstructuren, openbare en private ruimten' onderscheiden, die het dorpsstypen van de betreffende kern verder duiden. Zoals aangegeven zal dat ook voor dit bestemmingsplan de basis zijn. Concreet zal de – nog op te stellen - cultuurhistorische waardenkaart een rol gaan spelen in het duiden van deze kwaliteiten.

Bij ruimtelijke kwaliteit zijn alle schaalaspecten belangrijk, zowel het landschap, de stedenbouwkundige structuur als de architectonische uitwerking van het gebouw.

# Bestemmingsplan Buitengebied

## Ruimtelijk erfgoed

### Ruimtelijke identiteit en bescherming

Eerder is al aangegeven wat het belang is van de ruimtelijke kwaliteit en hoe deze de gebiedsidentiteit beïnvloed. Het is dus zaak om die identiteit in stand te houden daar waar zeer waardevol, dan wel behoedzaam te transformeren naar een nieuwe gebiedsidentiteit, passend bij ons tijdsgewricht. Nieuwe functies dienen met respect voor landschappelijke waarden te worden ingepast, pas dan voelt de burger zich thuis in zijn omgeving en kunnen we vervreemding, zoals die in de jaren 70-tig van de vorige eeuw voorkwam, voorkomen.

Op het aspect van de architectonische uitwerking zien we een grote verscheidenheid in kwaliteit bij de karakteristieke gebouwen. Onder het mom van onderhoud gaan vaak oorspronkelijke materialen en detailleringen verloren.

Wijzigingen die de architectuur aantasten zijn:

- a. Nieuwe aanbouwen, die in maat of karakter niet ondergeschikt zijn, kunnen de meestal typische hoofdvorm bedreigen;
- b. Vernieuwing van de dakbedekking, veelal in combinatie met lijstwerk als windveren, daklijsten, dakranden en goten;
- c. Verlies van schoorstenen;
- d. Kozijnvernieuwingen en wijziging van materiaal en raamindeling;
- e. Herstel van voeg- of metselwerk in gevels;
- f. Kleurgebruik algemeen;
- g. Schilderen of pleisteren van oorspronkelijk schoon metselwerk.

Reden om deze kwaliteitsaspecten te beschermen.

### Definitie 'karakteristiek gebouw'

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt. Voor de aanduiding 'karakteristiek gebouw' in een bestemmingsplan of nota welstandsbeleid komen bouwwerken in aanmerking die niet middels de Monumentenwet worden beschermd, maar waaraan op lokaal niveau belang wordt gehecht vanwege de verschijningsvorm (beeldwaarde) en/of de cultuurhistorische waarde. De gebouwen hebben betekenis voor de karakteristiek van het dorps- of landschapsbeeld ter plekke. Zij zijn het waard om behouden te blijven en in geval van wijziging verdienen zij een respectvolle behandeling, waarbij rekening wordt gehouden met het oorspronkelijke karakter.

### Diverse typologieën

Als we kijken naar de collectie bebouwing die ouder is dan 60 jaar, dan komt de boerderij als type gebouw het meeste voor. De boerderijen onderscheiden zich door grote gesloten dakvlakken (veelal riet of met pannen gedekt), een lagere goothoogte bij het schuurgedeelte en bij het woonhuis gevels met verticale gevelopeningen. De volgende subtypen komen voor:

De - meestal riet gedekte - boerderij van het Hallehuistype, het Oldambt-type boerderij al of niet met een of meerdere krimpden, de heide- of veldontginningsboerderij (kopromptype), de ruilverkavelingsboerderij (met veelal vrijstaande woning) en de keuterij. Typische bijgebouwen zijn het stookhok, de open kapschuur en vrijstaande stallen.

Daarnaast onderscheiden we woningen al of niet in combinatie met winkel of ambachtelijk bedrijf.

Overige gebouwen, die karakteristiek zijn vanwege hun (voormalige) functie en/of verschijningsvorm: Gemeentehuis, kerk, pastorie, school, winkel, smederij, melkfabriek, tolhuisje, brugwachtershuisje, transformatorhuisje, stookhok.

Indien sprake is van een specifieke architectuurstijl (Amsterdamse School, Art Nouveau, Interbellum), dan is dit in de beschrijving van het gebouw benoemd.

Gebouwen stammen uit diverse tijdslagen en volgen qua type de ontwikkelingen in het landschap. Zowel in het esdorp als in de bebouwingslinten wordt onderscheid gemaakt tussen de oorspronkelijke zeer open stedenbouwkundige structuur met een puur agrarisch karakter en de latere opvullingen. Vanaf eind negentiende eeuw verdicht de structuur zich met nieuwere boerderijen, bijzondere functies

# Bestemmingsplan Buitengebied

## Ruimtelijk erfgoed

en woningen. Bij enkele esdorpen komt daar later de uitbreiding van de agrarische structuur bij als gevolg van de heideontginningen. De jongere planmatige uitbreidingen voor de woningbouw zijn voor als nog buiten beschouwing gelaten.

### Selectieaspecten

Vanwege het eerder genoemde verwantschap in functie en verschijningsvorm spelen bij de aanduiding van een gebouw de volgende aspecten een rol:

1. Het gebouw is representant van een bepaald type of heeft een bijzondere (voormalige) functie.
2. Het gebouw heeft een (deels) riet gedekte kap. De geheel of deels riet gedekte boerderij is karakteristiek voor bebouwing op het zandgedeelte van onze gemeente, maar komt ook in het randveenontginningslandschap voor en bij hoge uitzondering in het grootschalig veengebied.
3. Het gebouw draagt – eventueel met andere - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundig of landschappelijk beeld ter plaatse.
4. Het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd. Op het moment, dat de uitstraling zodanig is gewijzigd, dat het een negatief effect heeft op het dorps- of landschapsbeeld, kan een gebouw niet meer de aanduiding karakteristiek krijgen. Dat geldt ook als de architectonische uitwerking niet éénduidig is en de totale uitstraling vervreemdend werkt. Kleurstelling en materiaaltoepassing spelen hierbij altijd een rol. Eenheid in de architectuur van de – vanuit de openbare ruimte - zichtbare gevels is dus belangrijk.

### De beschrijving van karakteristieke gebouwen

In een bijlage bij deze toelichting is een lijst van karakteristieke gebouwen opgenomen. De beschrijving omvat het oorspronkelijke type, het bouwjaar, eventueel de architectuurstijl of het subtype en eventueel de nieuwe functie. Tot slot wordt ingegaan op de karakteristieke architectonische elementen en eventuele wijzigingen daarin. De beschrijving beperkt zich veelal tot het zichtbare vanaf de openbare weg, dus tot datgene dat vanwege de ruimtelijke kwaliteit van belang is. De voorlopige waardering vanuit de concept-cultuurhistorische waardenkaart is toegevoegd, maar heeft nog geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### De verwerking in het bestemmingsplan

Op de verbeelding krijgen karakteristieke gebouwen een bouwblok overeenkomstig de actuele maatvoering en vorm. Niet karakteristieke aanbouwen en aangebouwde niet karakteristieke bijgebouwen blijven daarbuiten. De bebouwingslijn krijgt aan de binnenzijde van het bouwblok een tandarcering en in het bouwblok komt de aanduiding 'ka'.

In de regels wordt een regeling opgenomen, die gevolgd moet worden bij wijziging of sloop. Voor beide is een omgevingsvergunning nodig, waarbij het college van B&W een belangenafweging maakt tussen de cultuurhistorische en/of beeldwaarde van het gebouw ten opzichte van de overige aspecten. Het advies van de commissie van onafhankelijke deskundigen (Welstandscommissie gemeente Aa en Hunze) speelt hierin een belangrijke rol.

Op oorspronkelijk agrarische erven kunnen karakteristieke bijgebouwen voorkomen. Die zijn nu nog niet meegenomen, maar zijn wel geïnventariseerd in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart. Het college en de raad dienen nog een uitspraak te doen hoe hiermee om te gaan in het bestemmingsplan.

Een aangebouwde of naastgelegen woning van latere datum wordt meestal als nieuwe ontwikkeling gezien, tenzij deze in de omschrijving van het karakteristieke gebouw is vermeld.

### Strategieën

Als het alleen gaat om behoud van de waarden bij verandering, dan kan worden volstaan met verwijzing naar de bestaande verschijningsvorm. Dit beleid is bovendien bedoeld om ontwikkeling op perceelsniveau positief te ondersteunen. Dus naast toetsingscriteria is ook behoefte aan

# Bestemmingsplan Buitengebied

## Ruimtelijk erfgoed

ontwikkelingsgerichte handvatten. Daarom wordt hier per categorie gebouwen de ontwikkelingsrichting aangegeven:

1. gebouwen met een in hoge mate authentiek karakter  
Het beleid is erop gericht deze gebouwen in originele staat te handhaven, waarbij vernieuwingen van materiaal of massa met respect voor de oorspronkelijke karakteristiek worden uitgevoerd. Bij uitbreiding dient de oorspronkelijke hoofdvorm in hoge mate herkenbaar te blijven.
2. gebouwen, die de oorspronkelijke hoofdvorm nog hebben en waarbij enkele architectonische elementen verloren zijn gegaan  
Het beleid is gericht op herstel van verloren gegane architectonische elementen, dan wel vervanging van reeds verloren gegane elementen in eigentijdse. Ook in geval van aanpassing van de hoofdvorm kan voor eigentijdse oplossingen gekozen worden. De commissie van onafhankelijke deskundigen adviseert hierin.
3. gebouwen, die alleen nog de karakteristieke hoofdvorm hebben  
Het beleid is gericht op handhaving van de hoofdvorm en vrijheid voor wat betreft de overige architectonische elementen. Hier kunnen de aanwezige waarden een inspiratiebron zijn voor een eigentijds ontwerp. De commissie van onafhankelijke deskundigen adviseert hierin.

### Begrippen

Agrarische structuur	oorspronkelijke structuur met hoofdzakelijk agrarische bebouwing voor 1900
Verdichtingspatroon	verdichting van bebouwing, doordat gebouwen met andere functies dan agrarisch tussen oorspronkelijke bebouwing werden opgericht
Uitbreiding agrarische structuur	aanvullende agrarische bebouwing na 1900, onder andere vanwege heideontginningen
Dorpsbeeld	de ruimere stedenbouwkundige context, de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten
Functie, oorspronkelijk / nieuw	bijvoorbeeld: boerderij, nu woonhuis bijvoorbeeld: woonhuis met winkel, nu woning
Type aanduiding	indien van toepassing, veelal bij boerderijen bijvoorbeeld: hallehuistype, krimpentype, kopromptype
Architectuurstijl	indien van toepassing, veelal bij woningen vanaf 1920 bijvoorbeeld: Amsterdamse School, Interbellum
Hoofdvorm	Specifieke driedimensionale afmeting van een gebouw

### Begrippen

#### Karakteristiek gebouw

Een gebouw, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waarvan het beleid is om de verschijningsvorm te behouden, ook bij verandering of uitbreiding;

#### Verschijningsvorm

De verschijningsvorm van een gebouw betreft in hoofdzaak de plattegrond en de goot- en bouwhoogte, kapvorm en nokrichting. Verder gaat het bij de verschijningsvorm om aan- en uitbouwen, de materialisatie en het kleurgebruik, indeling van daken en gevels, de indeling van dak- en gevelementen en de vorm van detailleringen. Alle aspecten zijn relevant voor de waarde van het geheel.

# Bestemmingsplan Buitengebied

## Ruimtelijk erfgoed

### Normaal onderhoud

Het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

Voor karakteristieke gebouwen gaat het om onderhoud dat is gericht op instandhouding van de karakteristieke waarden.

### Onevenredige afbreuk

Optelsom van maatregelen, waarbij de oorspronkelijke of bestaande karakteristieke verschijningsvorm verloren gaat.