

### **BIJLAGE 3 : GEBIEDSGERICHTE CRITERIA**

**Bedum: gebieden 1 t/m 11**  
**Buitengebied: gebieden 12 en 13**  
**St. Annerhuisjes: gebied 14**  
**Westerdijkshorn: gebied 15**  
**Willemsstreek/Ellerhuizen: gebied 16**  
**Noordwolde: gebied 17**  
**Zuidwolde: gebieden 18,19 en 20**  
**Onderdendam: gebieden 21 t/m 24**

## BEDUM - GEBIED I (Oude Centrum)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Het gebied rond de Walfriduskerk vormt het oudste deel van het dorp. Het gebied is bebouwd vanaf het jaar 1000, maar de huidige bebouwing dateert uit de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw.

#### Ruimte

De bebouwing in de Grotestraat bestaat uit een menging van winkels, dienstverlenende bedrijven en woningen. Binnen het gebied staan voorts 3 kerkgebouwen en een school. Het resterende deel van het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Er is geen openbaar groen in het straatbeeld aanwezig. Alleen het terrein bij de Walfriduskerk kent een groene inrichting.

Voor het zicht op het oude centrum met markante toren is het open gebied ten noorden van De Kamp en Plantsoen van belang.

#### Plaatsing

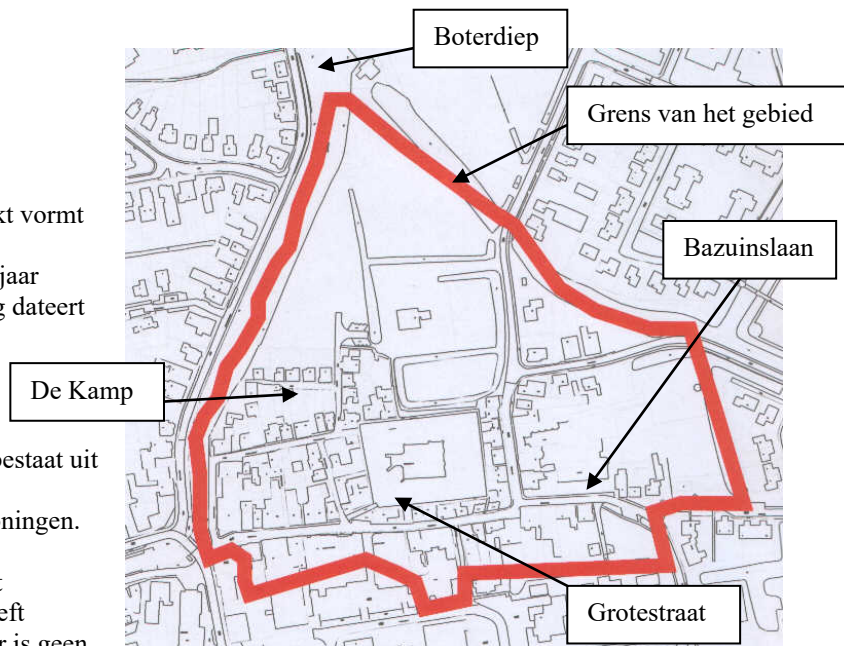
De straten hebben een strakke rooijlijn. De gebouwen m.u.v. de kerken en de school zijn meestal direct aan de straat gebouwd. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld en vormen een gesloten straatwand. De nokrichting van de panden staat evenwijdig of haaks op de straat.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen veelal afgedekt met een hellend dak. De bouwmassa's van de gebouwen kennen onderling enig verschil. De kerken en de school hebben een forsere maat dan de woon- winkelbebouwing. De torens bepalen het dorpssilhouet

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De meeste panden zijn gebouwd vanaf het jaar 1800 en zijn traditioneel vormgegeven. Door verbouwingen en of nieuwe invullingen zijn meer modernere gevelbeelden ontstaan. De panden, hebben een open karakter. Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels en pannen, daar waar schuine daken zijn toegepast. De gevelcomposities zijn wisselend. Bij de kleuren overheerst de middentoon. Reclames zijn duidelijk in het straatbeeld aanwezig.



### BEDUM - GEBIED I (Oude Centrum)



Grotestraat



Grotestraat



Walfriduskerk, R.K. kerk



Plantsoenstraat



De Kamp



Bazuinslaan

#### Waardering

Het oudste deel van het dorp ontleent zijn charme aan smalle straten, gesloten straatwanden en traditionele bebouwing op smalle percelen. De inrichting van deze gebieden en de bebouwing worden als positief beoordeeld. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op handhaven. Voor de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** wordt gekozen voor respecteren.

#### WELSTANDSCRITERIA

##### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

##### Hoofdvorm van de gebouwen

- één tot twee bouwlagen met een hellend dak
- gevelritmiek (gevelbreedte) wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak

##### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter van het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- gevels direct aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de weg moet zijn gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw rode bakstenen, hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en gebakken pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan
- bij vrijstaande bijgebouwen mag i.p.v. metselwerk ook hout voor de wanden (mits donker dekkend geschilderd) en voor de daken i.p.v. pannen, singels, golf- of dakpanplaten (zwart of aardtinten) worden toegepast
- reclames mogen het gevelbeeld of straatbeeld niet domineren (winkelgebied Grotestraat) (zie bijlage 4)

## BEDUM - GEBIED II (Boterdiep O.z., W.z., Z.z. en Molenweg)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Lintbebouwing langs de oevers van het Boterdiep.  
De bebouwing dateert uit de periode 1800 – 1930.

#### Ruimte

De bebouwing aan de Molenweg en Boterdiep Z.z. bestaat uit een menging van winkels, dienstverlenende bedrijven en woningen. In de overige straten bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen.

De straten zijn door de ligging langs het Boterdiep slechts aan een zijde bebouwd. Er is weinig tot geen openbaar groen aanwezig.

#### Plaatsing

De straten en de rooijlijnen volgen de loop van het Boterdiep. De gebouwen zijn deels direct aan de straat of op enige afstand van de straat gebouwd.

De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld en vormen daar waar de bebouwing direct aan de straat is geplaatst een tamelijk gesloten straatwand. Daar waar de bebouwing op enige afstand van de straat is geplaatst is het karakter meer open.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen al of niet afgedekt met een hellend dak.

De bouwmassa's van de gebouwen onderling verschillen weinig. Enkele bankgebouwen en panden waarin dienstverlenende activiteiten plaatsvinden hebben een forsere maat dan de woonbebouwing. De geleding van de bouwmassa is enkelvoudig. De plastic per pand verschilt.

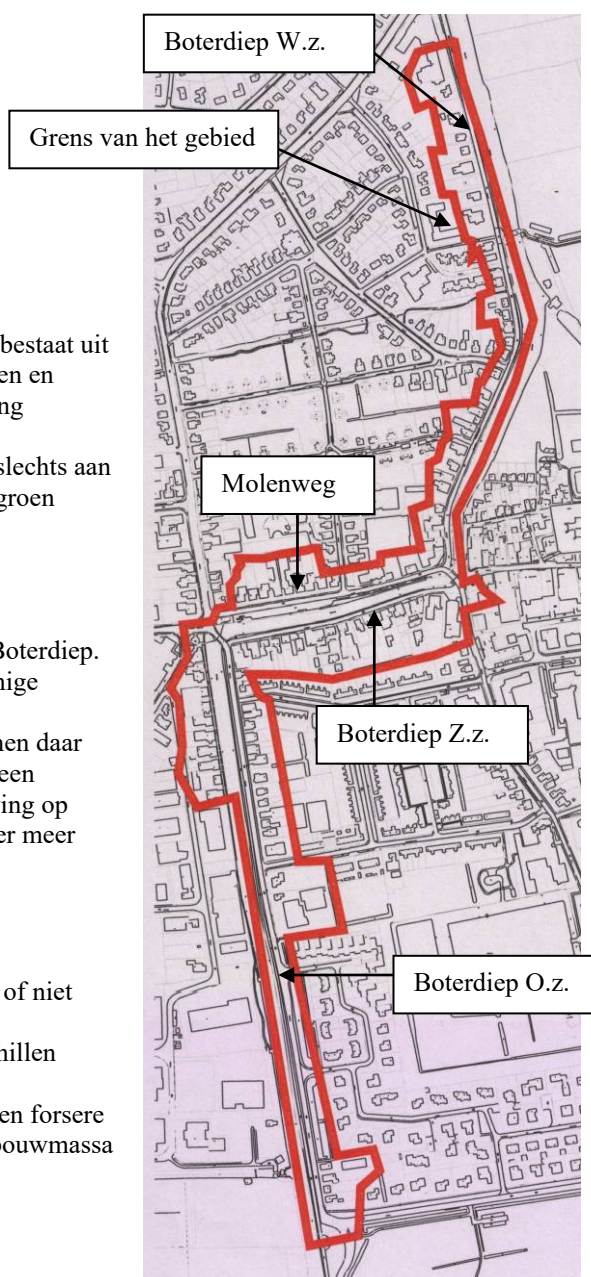
#### Aanzichten en opmaak gebouw

De panden zijn gebouwd vanaf het jaar 1800 en zijn traditioneel vormgegeven. Door verbouwingen en of nieuwe invullingen zijn meer moderne gevelbeelden ontstaan.

Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels en pannen, daar waar hellende daken zijn toegepast.

De gevelcomposities zijn wisselend. Bij de kleuren overheerst de middentoon.

Reclames zijn aan Boterdiep Z.z. en aan de Molenweg duidelijk in het straatbeeld aanwezig.





### BEDUM – GEBIED II (Boterdiep O.z., W.z., Z.z. en Molenweg)



Boterdiep O.z.



Boterdiep W.z.



Boterdiep Z.z.



Molenweg (gevelritmiek op basis van perceelbreedte)



Molenweg (ongewenst afwijkend gevelritmiek, bouwblok respecteert niet het bebouwingsbeeld van de omgeving)



Heerestreek

#### Waardering

De straten langs het Boterdiep hebben een sobere inrichting zonder (openbaar) groen. De inrichting van deze gebieden wordt positief beoordeeld. De beoordeling van de bebouwing is positief met uitzondering van enkele gebouwen, die door een afwijkend volume, het ontbreken van een kapconstructie en of afwijkend materiaal en kleurgebruik niet passen binnen dit gebied. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** dienen te worden **gerespecteerd**.

#### WELSTANDSCRITERIA

##### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen.

##### Hoofdvorm van de gebouwen

- één tot twee bouwlagen met een hellend dak
- gevelritmiek (gevelbreedte) wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen

##### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter van het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- gevels direct aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de openbare weg moet zijn gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw rode bakstenen en pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- bij vrijstaande bijgebouwen mag i.p.v. metselwerk ook hout voor de wanden en voor de daken i.p.v. pannen, singels, golf- of dakpanplaten (zwart of aardtinten) worden toegepast
- reclames mogen niet het gevelbeeld of straatbeeld domineren (Molenweg/Boterdiep Z.z.)(zie bijlage 4)

## BEDUM - GEBIED III (Noordelijk deel Stationsweg, Wilhelminalaan, Noordwolderweg, Thedemastraat, Oude Dijk, Schoolstraat)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

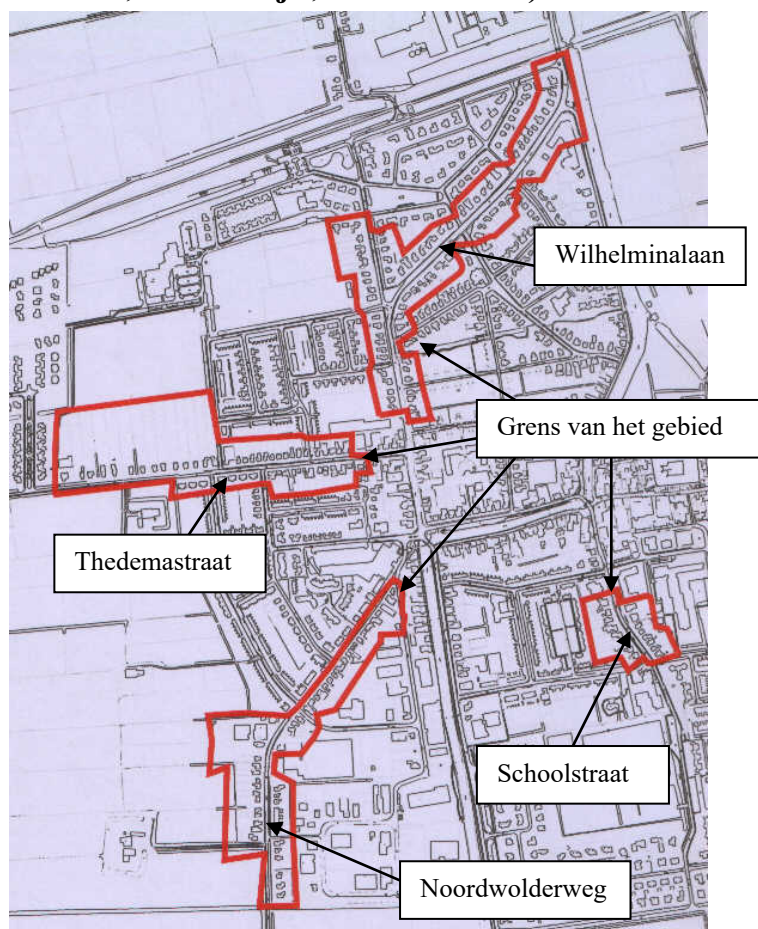
Bebouwing langs uitvalswegen van het dorp. Het merendeel van de bebouwing stamt uit de periode 1900 – 1960.

#### Ruimte

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen. De woonstraten zijn recht of gebogen. Er is weinig openbaar groen. De (doorgaande) Stationsweg en de Wilhelminalaan hebben een (te) breed asfaltprofiel.

#### Plaatsing

De straten hebben een strakke rooilijn, die de loop van de weg volgt. Aan de westkant van de Schoolstraat staat de bebouwing echter haaks op de perceelgrens. De woonbebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld, terwijl de bijgebouwen zijn teruggeplaatst t.o.v. de rooilijn. De nokrichting van de gebouwen staat evenwijdig aan of haaks op de weg. Door de vele vrijstaande woningen heeft de bebouwing een open karakter.



#### Hoofdvorm van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen al of niet afgedekt met een hellend dak. De bouwmassa's van de gebouwen verschillen onderling weinig. De geleding van de bouwmassa is enkelvoudig en de plastic is sober tot gemiddeld.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De panden zijn gebouwd in de periode 1900 – 1960 en ze zijn overwegend traditioneel vormgegeven. Door verbouwingen en of recentere invullingen zijn meer moderne gevelbeelden ontstaan. De gevels, die op de straat zijn gericht hebben een open karakter. De gevelcomposities zijn wisselend. Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen en voor de kozijnen hout. Soms is ook stucwerk toegepast. De schuine daken zijn gedekt met pannen. Bij de kleuren overheerst de middentoon, terwijl de houten onderdelen veelal wit zijn geschilderd.

## WAARDERING EN BELEID

### BEDUM – GEBIED III (Noordelijk deel Stationsweg, Wilhelminalaan, Noordwolderweg, Thedemastaat, Oude Dijk, Schoolstraat)



Wilhelminalaan

#### Waardering

De doorgaande Stationsweg en de Wilhelminalaan hebben een breed asfaltprofiel. De straten hebben een sobere inrichting met weinig openbaar groen. De inrichting van de doorgaande Stationsweg en de Wilhelminalaan wordt als negatief beoordeeld. De overige gebieden worden neutraal beoordeeld. De beoordeling van de bebouwing is neutraal tot positief voor de karakteristieke bebouwing van individuele panden uit de bouwperiode 1910-1940.



Wilhelminalaan

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**, m.u.v. de karakteristieke panden uit de bouwperiode 1910-1940, hierbij wordt ingezet op **respecteren**.



Thedemastraat

#### WELSTANDSCRITERIA

##### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen.



Stationsweg

##### Hoofdvorm van de gebouwen

- één of twee bouwlagen met een hellend dak of eventueel plat afgedekt



Schoolstraat

##### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter van het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- gevels direct aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de openbare weg moet zijn gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn voor karakteristieke panden uit de bouwperiode 1910-1940 niet toegestaan



Noordwolderweg



## BEDUM - GEBIED IV (Zuidelijk deel Stationsweg e.o.)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Het gebied is bebouwd vanaf het jaar 1900. Het is een dynamisch gebied, hetgeen betekent, dat er regelmatig wijzigingen plaatsvinden.

#### Ruimte

De bebouwing bestaat uit een menging van winkels, dienstverlenende bedrijven en woningen. Het gebied heeft rechte straten en een versteend dwarsprofiel en weinig of geen openbaar groen.

#### Plaatsing

De rechte woonstraten hebben een strakke rooilijn. De gebouwen zijn direct aan de straat gebouwd. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld en vormen een gesloten straatwand. De breedte van de gevels aan de straat wordt bepaald door de breedte van het (oorspronkelijke) perceel. In het gebied bevinden zich twee grote winkelcomplexen met veel parkeerruimte, deze complexen liggen niet direct aan de straat.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen al of niet afgedekt met een hellend dak. De bouwmassa's van de gebouwen die direct in de rooilijn van de Stationsweg zijn geplaatst kennen onderling enig verschil. De winkelcomplexen, wooncomplexen en de garagebedrijven hebben een veel groter bouwvolume.

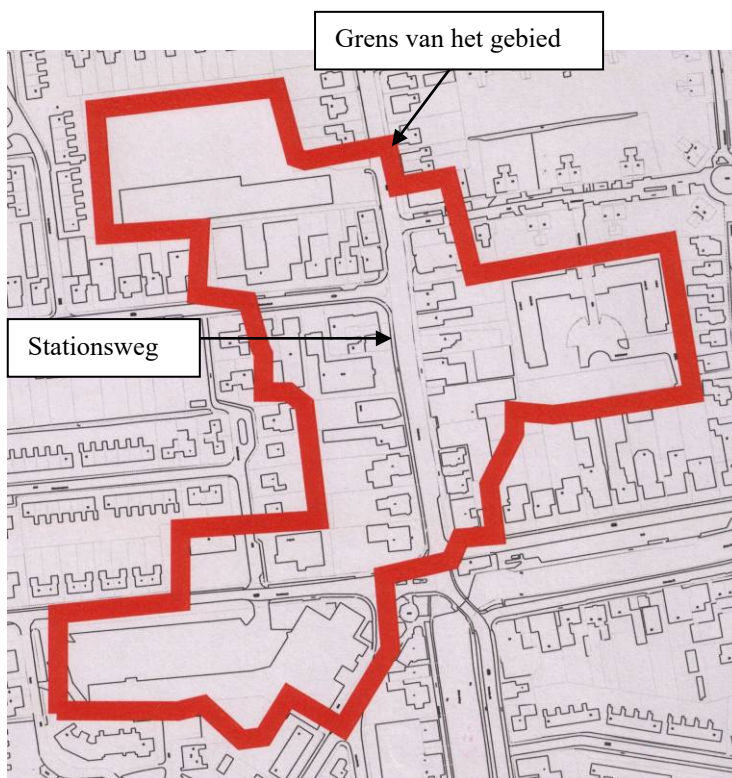
#### Aanzichten en opmaak gebouw

De panden zijn gebouwd vanaf het jaar 1900 en traditioneel vormgegeven. Door verbouwingen en of nieuwe invullingen zijn meer moderne gevelbeelden ontstaan. De panden, die in de rooilijn staan hebben een open karakter.

Reclames zijn duidelijk in het straatbeeld aanwezig. Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels en pannen, daar waar schuine daken zijn toegepast.

De gevelcomposities zijn wisselend. Bij de kleuren overheerst de middentoon.

De winkelcomplexen hebben gesloten gevels, een zeer sobere architectuur en hebben een andere materiaal- en kleurtoepassing (waaronder staalplaat).





### BEDUM - GEBIED IV (Zuidelijk deel Stationsweg e.o.)



Stationsweg

#### Waardering

De Stationsweg en de parkeerterreinen bij de winkelcentra kennen een versteende, monotone en zeer sobere inrichting zonder (openbaar) groen. De inrichting van deze gebieden wordt als negatief beoordeeld. De overige gebieden worden neutraal beoordeeld. De beoordeling van de bebouwing is neutraal met uitzondering van de winkelcentra die vanwege het gesloten karakter en materiaalgebruik als negatief worden beoordeeld.



Stationsweg

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **incidenteel wijzigen**

Ook de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### WELSTANDSCRITERIA

##### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen.



Beemshop, Stationsweg

##### Hoofdvorm van de gebouwen

- één of twee bouwlagen met schuine kap of eventueel plat afgedekt
- gevelritmiek (gevelbreedte) wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen



Shoppylant, Burchtstraat

##### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels direct aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de weg moet zijn gericht
- gevarieerd materiaalgebruik voor wanden en dak is mogelijk
- grote gevel- en dakvlakken dienen in donkere kleuren te worden uitgevoerd
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.
- reclames mogen niet het gevelbeeld of straatbeeld domineren (zie bijlage 4)



Foelkiusflat, Burchtstraat



Thedemastraat

## BEDUM - GEBIED V (Nieuw Bedum)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Dit gebied wordt omsloten door de Molenweg, de Stationsweg, de Wilhelminalaan en Boterdiep W.z. Het is de eerste planmatige uitbreiding van het dorp, die is gerealiseerd in de periode 1915-1940.

#### Ruimte

De Walfriduslaan en Ludgerstraat zijn opgezet naar het voorbeeld van een tuindorp met zeer ruime verkavelingen. Dit deel heeft hierdoor een groen karakter. Bij de overige straten zijn de verkavelingen veel krappere. In het gebied is weinig openbaar groen aanwezig. De Emmalaan heeft deels een karakteristieke laanbeplanting.

#### Plaatsing

De woonstraten hebben een strakke rooilijn, die de loop van de weg volgt. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst.

De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Door de ruime kavels aan Walfriduslaan en Ludgerstraat heeft de bebouwing hier een zeer open karakter. Bij de overige straten staan veel vrijstaande woningen wat resulteert in een open karakter.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

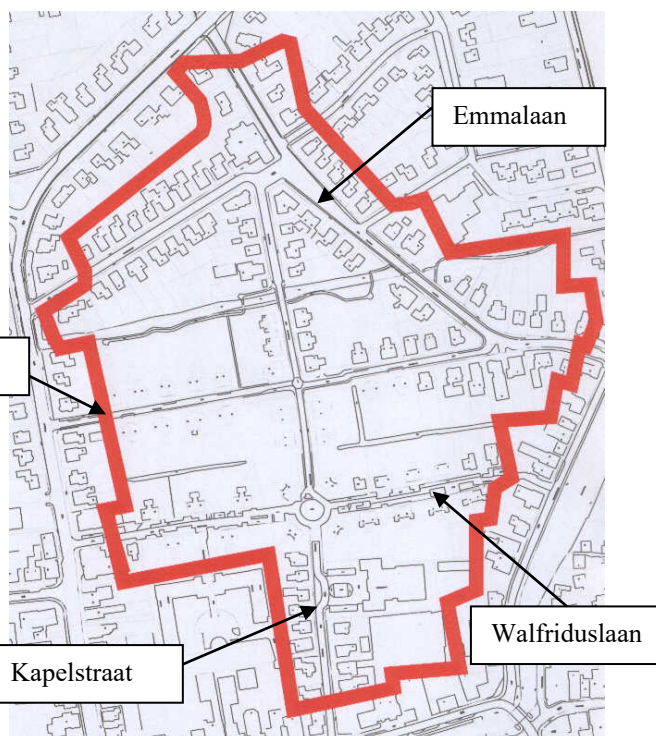
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen afgedekt met een hellend dak. Er sprake van beeldbepalende bijzondere bebouwing in de vorm van de Goede Herder Kerk en De Meenschaar.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De twee-onder-één-kapwoningen aan Walfriduslaan, Ludgerstraat en Coendersstraat kennen een sobere architectuur. De gevelopeningen zijn verticaal gericht.

De woningen in de overige straten zijn veelal gebouwd in de Groningse variant van de Amsterdamse School. De gevelopeningen zijn horizontaal. De goten hebben brede overstekken en de plastic is meer complex.

Het materiaalgebruik voor de hoofdgebouwen bestaat uit rode (soms gesinterde) baksteen voor de gevels, (gebakken) dakpannen voor de daken en hout voor de kozijnen. De houten onderdelen zijn veelal in kleuren wit en groen geschilderd.



### BEDUM - GEBIED V (Nieuw Bedum)



Ludgerstraat



Schultingastraat



Emmalaan



Kapelstraat



Kapelstraat  
De Meenschaar

#### Waardering

Het gebied kent een hoge waardering voor zowel de stedenbouwkundige opzet als voor de architectuur. Door eenheid in kleur- en materiaalgebruik is er veel samenhang in het straatbeeld. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **handhaven**. Bij de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen**, **aanzichten en opmaak** wordt gezien de specifieke kwaliteiten gekozen voor **handhaven en respecteren**.

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker, kan een uitzondering worden gemaakt.
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- één of soms twee bouwlagen met hellend dak
- bijzondere bebouwing kent een afwijkend volume
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het bouwblok dienen het karakter van het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de openbare weg moet zijn gekeerd
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw, voor de gevels van het hoofdgebouw rode bakstenen, hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en gebakken pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan
- bij vrijstaande bijgebouwen mag i.p.v. metselwerk ook hout voor de wanden (mits donker dekkend geschilderd) en voor de daken i.p.v. pannen, singels, golf- of dakpanplaten (zwart of aardtinten) worden toegepast



## BEDUM - Gebied VI (diverse gebieden uit de wederopbouw)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Het betreft hier vier uitleggebieden, die zijn gerealiseerd in de periode 1945-1965.

De wijken liggen op enige afstand van het centrum.

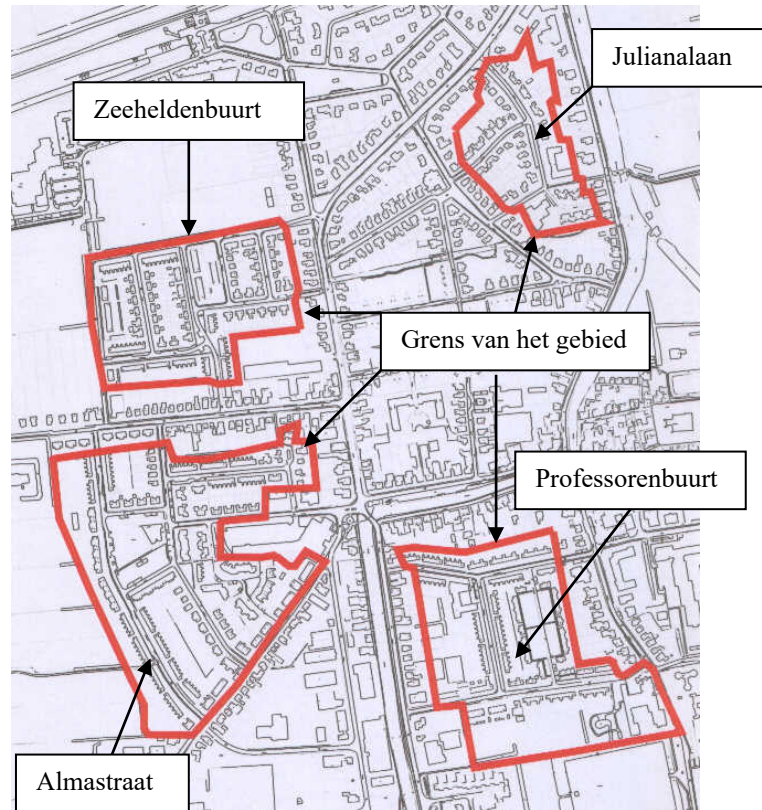
#### Ruimte

De straten zijn recht of gebogen. De dwarsprofielen variëren van redelijk ruim (Almastraat) tot krap (Witsenborgstraat). Behoudens de plantsoenen aan Burchtplein en aan Riekele Prinsstraat is er weinig openbaar groen binnen het gebied aanwezig.

#### Plaatsing

De woonstraten hebben een strakke rooilijn, die de loop van de weg volgt. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst.

De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De woningen staan met de langsgevel evenwijdig aan de weg. Langs de dorpsrand staan de woningen met de achterkanten naar het buitengebied.



#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat grotendeels uit rijwoningen van een of twee bouwlagen agedekt met een hellend dak. Incidenteel is er sprake van bijzondere bebouwing. De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen met een hellend dak.

De bijzondere bebouwing en meergezinswoningen kennen in verhouding tot de eengezins-woningen een forse maat en zijn vaak plat afgedekt.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is zeer sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

Het materiaalgebruik van de hoofdgebouwen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels, houten kozijnen en pannen voor de daken. De kleurstelling is wisselend, maar er zijn overwegend rode gevelstenen toegepast.

Veelal is er sprake van een beperkt aantal woningtypes per straat. Hierdoor is er veel samenhang in het straatbeeld. Bij rijwoningen is vaak sprake van veel repetitie in de geveluitwerking wat leidt tot een monotoon straatbeeld. De gevels hebben een open karakter. De hellende daken zijn gedekt met pannen.



## WAARDERING EN BELEID

### BEDUM - GEBIED VI (diverse gebieden uit de wederopbouw)



Almastraat



Burchtplein



Julianalaan



Riekele Prinsstraat



Prof. Mekelstraat  
Trefcentrum

#### Waardering

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal.

#### Beleidsintenties

De ruimtelijke structuur en de plaatsing van de hoofdgebouwen kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee lagen met kap
- meergezinshuizen en bijzondere bebouwing 2 of meer bouwlagen plat afgedekt

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels, hout voor de kozijnen en pannen voor het dak
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.

## BEDUM – GEBIED VII (plan Noord, gedeelte plan Oost)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Aan de noordkant van het dorp, ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich het uitleggebied plan Noord

Aan de zuidkant van het dorp, nabij het Bedumer bos bevindt zich een eerste fase van het uitleggebied Bedum-Oost.

#### Ruimte

De woonwijken worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige structuur met (vrijwel) rechte woonstraten, ruime dwarsprofielen en een groen karakter.

#### Plaatsing

Meestal is sprake van een strakke rooilijn, die zich evenwijdig aan de weg bevindt. Soms is ook sprake van een verspringende rooilijn, die loodrecht staat op de perceelgrens. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst en de bebouwing heeft een open karakter. De hoofd-gebouwen bepalen het straatbeeld, terwijl de bijgebouwen zijn teruggeplaatst t.o.v. de voorgevelrooilijn.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen. De woningen zijn zowel plat als met een hellend dak afgedekt.

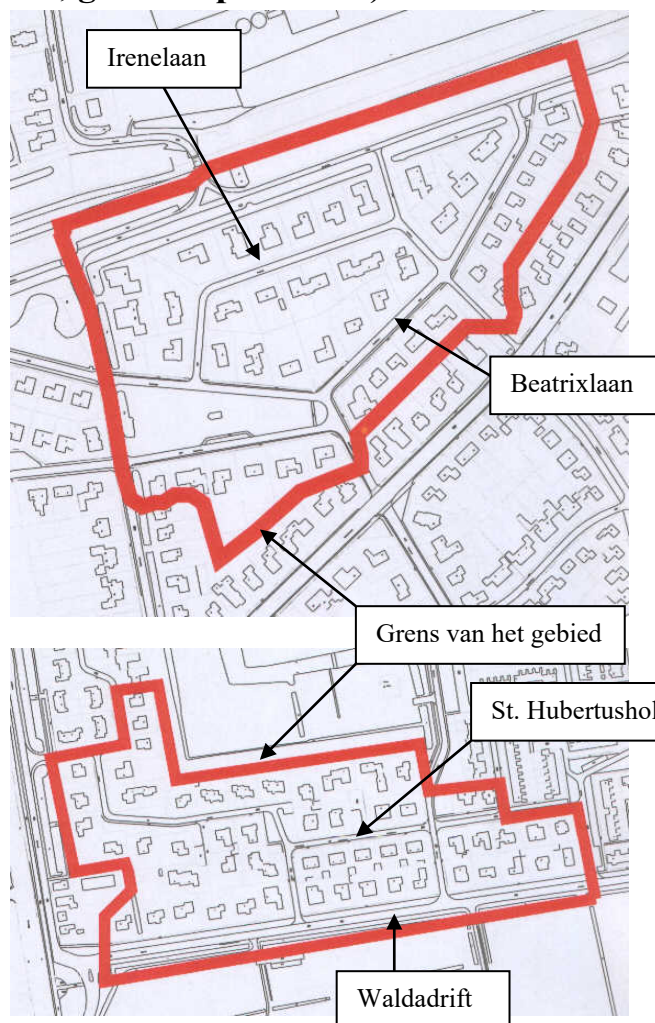
#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

Het materiaalgebruik voor de woningen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels (soms met houten topgevels) en houten kozijnen.

De gevels, die op de straat zijn gericht hebben een open karakter.

Bij het kleurgebruik overheersen de aardtinten.



### BEDUM – GEBIED VII (plan Noord, gedeelte plan Oost)



Beatrixlaan



Beatrixlaan



Beatrixlaan



De Zwaan



St. Hubertusholt

#### Waardering

Positief in het gebied is de heldere ruimtelijke structuur, de ruime dwarsprofielen en de groene inrichting, die wordt gevormd door het openbare groen en de door de bij de woningen behorende tuinen. De waardering van de architectuur is neutraal.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee lagen met of zonder schuine kap

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan de (dubbele)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels (eventueel houten topgevels) en hout voor de kozijnen.
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.



## BEDUM - GEBIED VIII (Oost - Oosterheerd I, II)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Aan de zuidkant van het dorp bevinden zich de uitbreidingsplannen Oost en Oosterheerd. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Boterdiep en aan de oostzijde door de Waldadrift. De uitbreidingen zijn gerealiseerd in de periode 1970-1985.

#### Ruimte

De woonwijk aan de westzijde van het Geert Reinderspark wordt gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige structuur met rechte woonstraten en ruime dwarsprofielen. De Bongerd en het gebied ten oosten van het Geert Reinderspark zijn als woonerf ingericht en hebben een smaller dwarsprofiel.

#### Plaatsing

De rechte woonstraten kennen een strakke rooilijn, die soms door uitbouwen aan het hoofdgebouw wordt overschreden. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst t.o.v. de voorgevelrooilijn.

Bij het woonerf zijn er verspringingen in de rooilijn. De hoofdgebouwen bepalen ook hier het straatbeeld. Aan de straatzijde bevinden zich bij rijwoningen (kleine) bijgebouwen, die zowel plat als met een schuine kap zijn afgedekt. De rijwoningen zijn tuingericht (tuinkamerwoningen).

Door de aanwezigheid van veel rijwoningen in het gebied heeft de bebouwing een tamelijk gesloten karakter.

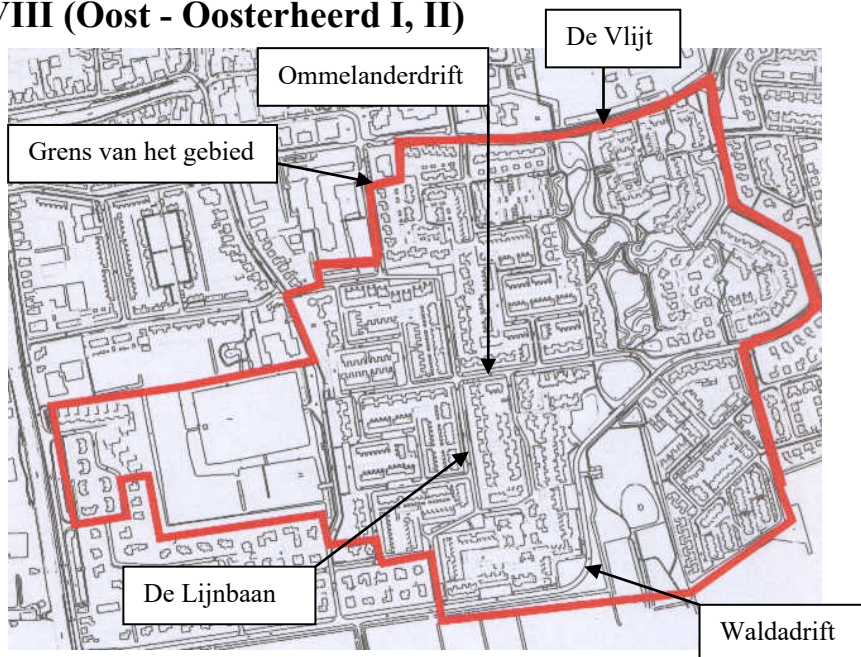
#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Incidenteel is er sprake van een bijzondere uitwerking van een project, zoals bij de schakelbungalows aan De Drie Rozen en bij de woningen aan De Bongerd. De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen al of niet afgedekt met een hellend dak.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De woningen hebben een sobere architectuur. Dit geldt zowel voor de vorm als voor het materiaalgebruik. Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels. Soms zijn houten topgevels toegepast. Voorts komen bij de rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen vaak gevelvullende puiken met veel glas voor.

Bij rijwoningen is vaak sprake van veel repetitie in de geveluitwerking wat leidt tot een monotoon straatbeeld. De gevels hebben een open karakter. De schuine daken zijn afgedekt met pannen. Incidenteel worden echter ook golfplaten of singels toegepast.





### BEDUM – GEBIED VIII (Oost - Oosterheerd I, II)



Ommelanderdrift



Smidshorn



De Bongerd



Waldadrift  
kleurenpalet rijwoningen



De Eiken



De Esdoorn

#### Waardering

Positief in het gebied met rechte woonstraten is de heldere ruimtelijke structuur en de ruime dwarsprofielen.

De woonerven worden neutraal beoordeeld.

De waardering van de architectuur is neutraal. Het samenhangende straatbeeld, bij projectmatig gerealiseerde bouw door een beperkt aantal woningtypes per straat, wordt als positief ervaren. Soms doet echter verschillend materiaal en kleurgebruik toegepast bij hetzelfde bouwblok met name bij woningvullende puien afbreuk aan het samenhangende straatbeeld.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen**, **aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, kan een uitzondering worden gemaakt
- aanbouwen of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen (niet van toepassing voor de woonerven)

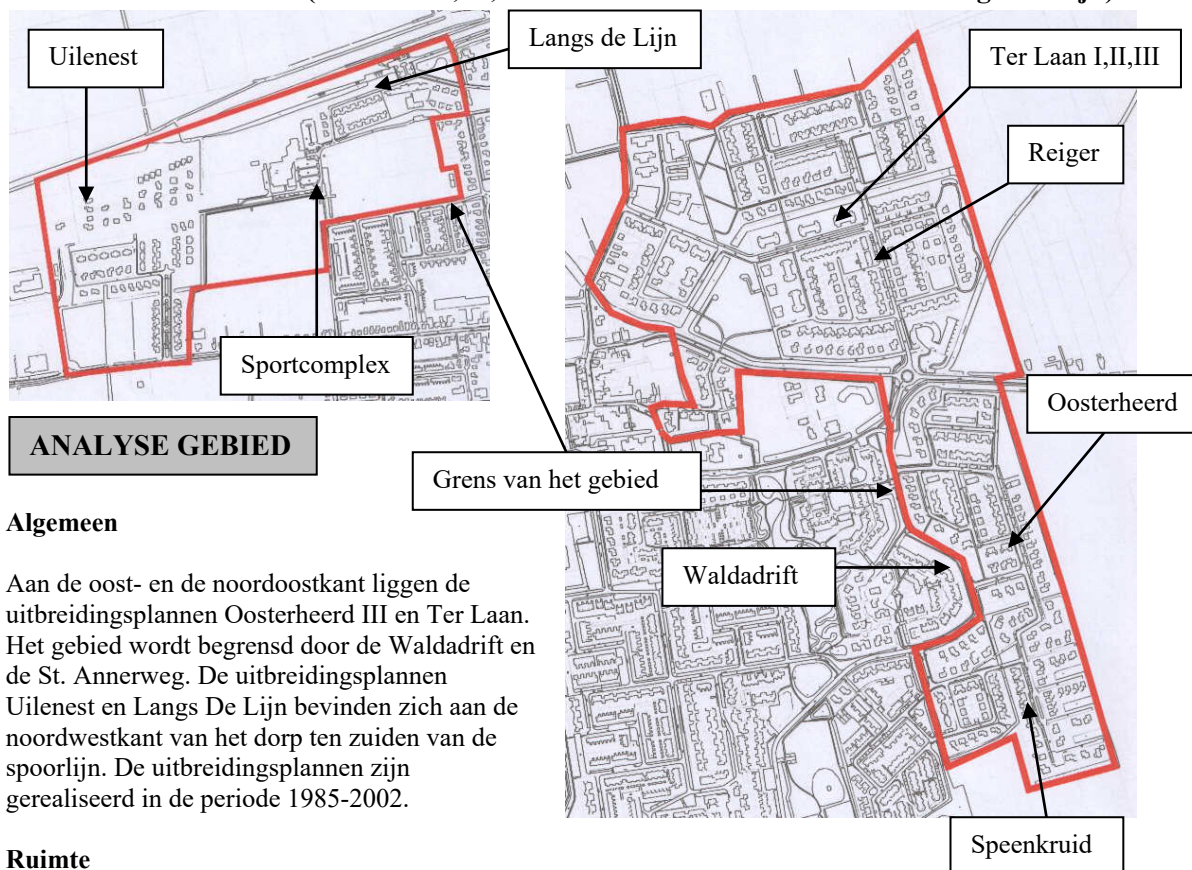
#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee lagen met een hellend dak of plat afgedekt

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de weg moet zijn gericht
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied

## BEDUM – GEBIED IX (Ter Laan I, II, III – Oosterheerd III – Uilenest – Langs De Lijn)



### Algemeen

Aan de oost- en de noordoostkant liggen de uitbreidingsplannen Oosterheerd III en Ter Laan. Het gebied wordt begrensd door de Waldadrift en de St. Annerweg. De uitbreidingsplannen Uilenest en Langs De Lijn bevinden zich aan de noordwestkant van het dorp ten zuiden van de spoorlijn. De uitbreidingsplannen zijn gerealiseerd in de periode 1985-2002.

### Ruimte

De woonwijken worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige structuur met veelal rechte woonstraten, ruime dwarsprofielen en een groen karakter.

### Plaatsing

De rechte woonstraten kennen een strakke rooilijn. Bij gebogen straten bevindt de voorgevelrooilijn zich haaks op de perceelgrens. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst en heeft een enigszins open karakter. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld, terwijl de bijgebouwen vaak zijn teruggeplaatst t.o.v. de voorgevelrooilijn. De rijtjeswoningen en twee-onder-één-kapwoningen staan in de lengterichting van de straat. De vrijstaande woningen staan met de nokrichting evenwijdig of haaks op de straat. Aan de randen staan de woningen met de achterkanten naar het buitengebied met uitzondering van de woningen aan de zuidkant van de spoorlijn.

### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Incidenteel is er sprake van meergezinswoningen en bijzondere bebouwing, zoals de centrale voorzieningen voor Opmaat en de sporthal/zwembad. De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen veelal afgedekt met een schuine kap. De bijzondere bebouwing en de meergezinswoningen kennen in verhouding tot de woningen een forse maat en zijn vaak plat afgedekt.

### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik. Het materiaalgebruik voor de woningen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels (soms met houten topgevels), houten kozijnen en dakpannen voor de daken. Vaak is er sprake van een beperkt aantal woningtypes per straat. Hierdoor is er veel samenhang in het straatbeeld. De gevels, die op de straat zijn gericht hebben een open karakter. De meergezinshuizen en bijzondere bebouwing kent soms een afwijkend materiaal gebruik.

### Gebied IX (Ter Laan I, II, III – Oosterheerd III - Uilenest)



Buizerd

#### Waardering

Positief in het gebied is de heldere ruimtelijke structuur, de ruime dwarsprofielen en de groene inrichting, die wordt gevormd door het openbare groen en de door de bij de woningen behorende tuinen. De waardering van de architectuur is neutraal. Het samenhangende straatbeeld, bij projectmatig gerealiseerde bouw door een beperkt aantal woningtypes per straat, wordt als positief ervaren.



Kerkuil

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen**, **aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- aanbouwen of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen



wooncomplex De Horst

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee lagen met kap
- meergezinshuizen en bijzondere bebouwing 2 of 3 bouwlagen eventueel plat afgedekt



centrale voorzieningen  
St. Opmaat aan Fazant

#### Aanzichten en opmaak gebouw

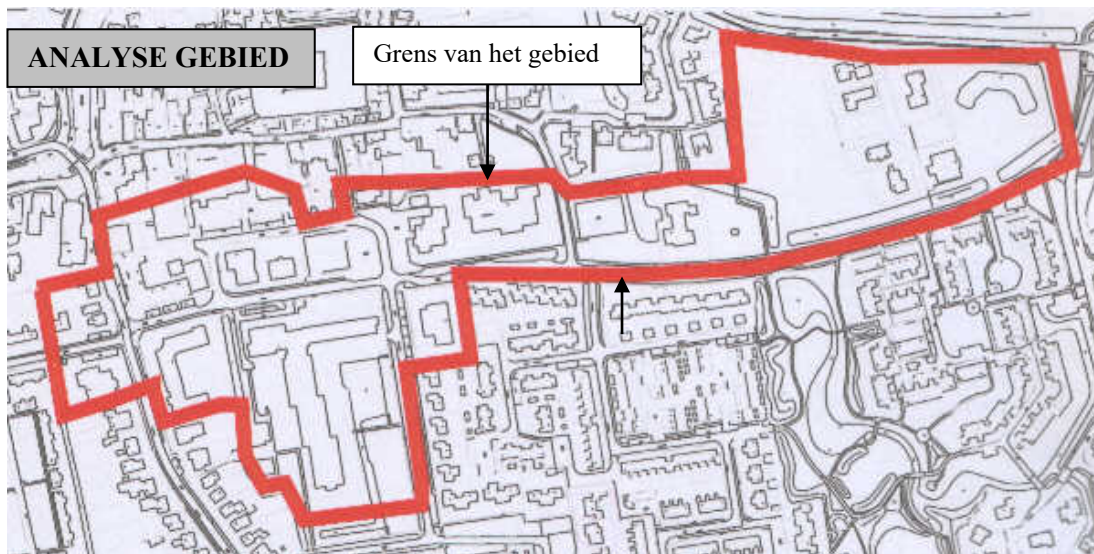
- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de weg moet zijn gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels (eventueel houten topgevels), hout voor de kozijnen en pannen voor het dak, de gebouwen op het sportcomplex en bij de dierenweide aan Fazant mogen qua materialisatie hiervan afwijken
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.



sportcomplex De Beemden



**BEDUM – GEBIED X (De Vlijt, Kleinestraat, Kerkplein, zuidelijk deel Kerklaan, noordelijk deel Schoolstraat)**



### **Algemeen**

De Vlijt vormt de oostwest ontsluiting van de uitbreidingswijken aan de oostkant van het dorp met het oude centrum.

De Vlijt met aansluitende straten zijn gefaseerd gerealiseerd in de periode 1970-2000.

### **Ruimte**

De bebouwing bestaat uit winkels, kantoren, scholen, dienstverlenende bedrijven met dienstwoningen en meergezinshuizen. Nabij het centrum is de bebouwing gesloten terwijl aan de oostkant van De Vlijt de bebouwing tamelijk open is.

Nabij het centrum is er weinig openbaar groen in het straatbeeld aanwezig. De Vlijt kent deels een beeldbepalende laanbeplanting van wilgen en platanen.

### **Plaatsing**

De rooilijnen verspringen en de bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst. De bouwvolumes zijn met name nabij het centrum fors en zijn daardoor dominant in het straatbeeld aanwezig.

### **Hoofdvorm van de gebouwen**

De hoofdvorm van de objecten is één tot vier bouwlagen met of zonder een hellend dak.

### **Aanzichten en opmaak gebouw**

De architectuur is modern maar sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik. Voor de wanden is meestal metselwerk toegepast en voor de schuine daken dakpannen, maar golfplaten en leien komen ook voor.

## **WAARDERING EN BELEID**



## BEDUM – GEBIED X (De Vlijt, Kleinestraat, Kerkplein, zuidelijk deel Kerklaan, noordelijk deel Schoolstraat)



Schoolstraat-De vlijt



Kleinestraat



De Vlijt



Bederawalda, De Vlijt



gymzaal-school, De Vlijt



De Vlijt 22

### Waardering

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

### Beleidsintenties

De onderdelen **ruimte** en **plaatsing** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

### Plaatsing

- aanbouwen of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

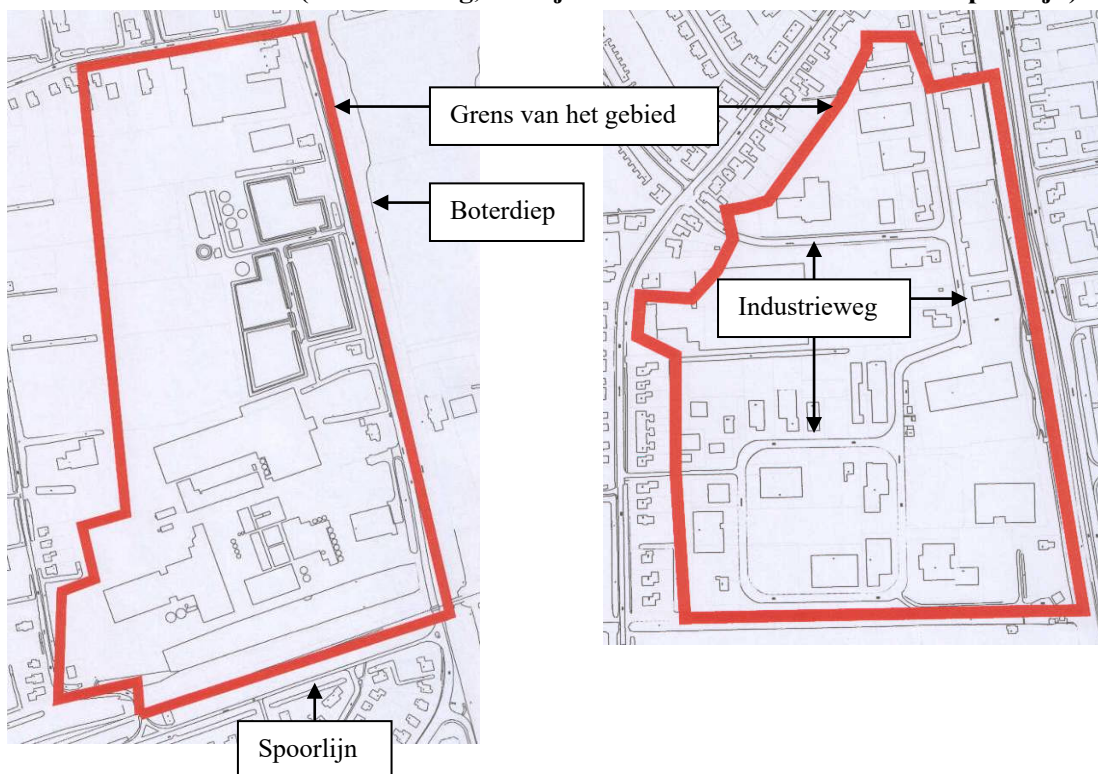
### Hoofdvorm van de gebouwen

- meerdere bouwlagen met hellend dak of plat afgedekt

### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan een bouwblok dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve gevel naar de weg moet zijn gericht
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan
- gevarieerd materiaalgebruik voor wanden en dak is mogelijk mits het kleurgebruik zich in de middentoon bevindt
- reclames mogen het gevelbeeld of straatbeeld niet domineren (zie bijlage 4)

## BEDUM - GEBIED XI (Industrieweg, bedrijfsterreinen ten noorden van de spoorlijn)



### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Het betreft hier bedrijfsterreinen aan de zuid- en noordzijde van het dorp.  
De bebouwing aan Industrieweg is gerealiseerd in de periode 1960-1990.  
De bebouwing op bedrijfsterreinen aan de noorzijde zijn gerealiseerd in de periode 1920-2003.

#### Ruimte

De bebouwing bestaat voornamelijk uit productiehallen, opslagruimten, kantoorgebouwen en bedrijfswoningen. Er is weinig (openbaar) groen in het straatbeeld aanwezig.

#### Plaatsing

De bebouwing langs de openbare weg is op enige afstand van de weg in de rooilijn geplaatst.  
Het terrein van de melkfabriek kent een clustering van bedrijfspanden op een binnenterrein.  
De bebouwing op het terrein van de melkfabriek heeft een forse maat.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De hoofdvorm van de objecten is enkelvoudig. Naast standaard bedrijfsgebouwen komen ook silo's en een poedertoren voor. De bedrijfsgebouwen zijn met een kap, dan wel plat afgedekt.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.  
Voor de wanden van de bedrijfspanden is zowel metselwerk als staalplaat toegepast.  
De schuine daken zijn afgedekt met golfplaten, stalen platen of dakpannen.  
De kleuren van de gebouwen zijn wisselend, maar de middentoon overheerst.

### BEDUM GEBIED XI (Industrieweg, bedrijfsterreinen ten noorden van de spoorlijn)



Industrieweg 11



Industrieweg 25a



Industrieweg



Boterdiep W.z. 45,  
melkfabriek



Boterdiep W.z. 45, melkfabriek



Boterdiep W.z.

#### Waardering

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal.

#### Beleidsintenties

De onderdelen **ruimte** en **plaatsing** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### Plaatsing

- daar waar een strakke rooilijn aanwezig is dienen gebouwen in de rooilijn te worden geplaatst.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- één tot meerdere bouwlagen met of zonder schuine kap

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan
- gevarieerd materiaalgebruik voor wanden en dak is mogelijk mits het kleurgebruik zich in de middentoon bevindt
- zeer hoge bedrijfsgebouwen (torens) dienen te worden voorzien een plastische bekroning
- reclames mogen het gevelbeeld of straatbeeld niet domineren (zie bijlage 4)



## BUITENGEBIED - GEBIED XII (ten oosten van het Boterdiep)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

De grens van het gebied aan de west- en noordzijde wordt gevormd door het Boterdiep. De kernen van Bedum, Onderdendam en Zuidwolde en het lint St. Annerhuisjes en een deel van Ellerhuizen zijn afzonderlijk beschreven. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de gemeentegrens.

De bebouwing is gerealiseerd in de periode vanaf 1800 tot heden.

#### Ruimte

Een groot deel van het gebied heeft een medenverkaveling en is daarmee zeer regelmatig van opbouw. Ook heeft het gebied een grote mate van openheid. Binnen het gebied is sprake van een noordwest dan wel oostwest (ten zuiden van de Hogewalsterweg) georiënteerde verkaveling. De wegen zijn veelal ontstaan langs oude waterlopen (Ellerhuizen) of aangelegd op een dijk (Ter Laan, voormalige wolddijk). De bebouwing bestaat uit boerderijen, die deels nog agrarisch worden gebruikt en voormalige arbeiderswoningen. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland.

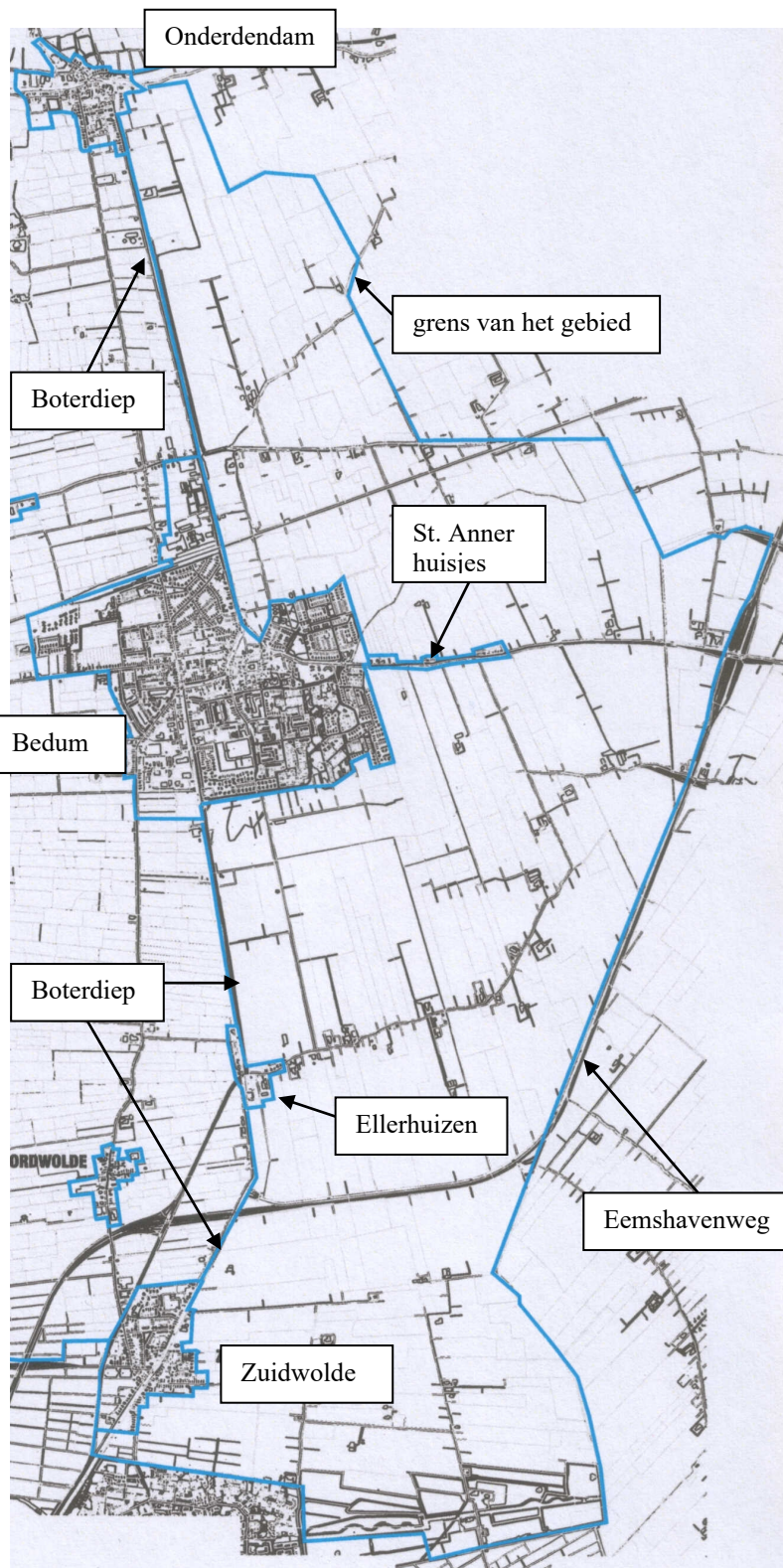
#### Plaatsing

##### *Agrarische bebouwing*

De boerderijen liggen langs de weg of zijn via een insteekweggetje (ree) bereikbaar.

De nokrichting ligt meestal haaks op de weg en ondersteunt daarbij de verkavelingstructuur. Hierbij is het voorhuis dan wel de schuur naar de weg gericht. De boerderijen liggen op een wat grotere afstand tot de weg dan de woonbebouwing.

Er is duidelijk sprake van een clustering van gebouwen op een erf. Een cluster bestaat uit een woonhuis en één of meerdere bedrijfsgebouwen. De bebouwing op de erven ligt enigszins terug ten opzichte van de weg.



Het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het kan in zijn geheel geïntegreerd zijn in het volume van de boerderij of het kan een meer verzelfstandigde positie hebben, zoals bij een kop-hals-rompboerderij. Het type boerderij is gemengd, zowel de kop-hals-rompboerderij komt voor, maar ook veel andere typen, waaronder kleinschalige boerderijcomplexen. De oudere bedrijfsgebouwen zijn evenwijdig aan elkaar geplaatst op het erf en de woning bevindt zich op één van de koppen van de bedrijfsgebouwen.

De richting van gebouwen en kap is in het algemeen primair gerelateerd aan de verkavelingsrichting. Omdat ook de wegen de verkaveling volgen betekent dit dat de woningen veelal ook haaks op of parallel aan de weg staan. Op sommige plekken, waar de weg de medenverkaveling niet onder een hoek van 90° snijdt is op verschillende plekken zichtbaar dat de bebouwing primair op de verkaveling is gericht.

### ***Woonbebouwing***

Kleinschalige (arbeiders-)woningen staan aan een doorgaande weg, en staan dicht of op enige afstand daarvan. De woningen zijn wel steeds duidelijk op de weg georiënteerd.

De richting van woningen en kap is in het algemeen primair gerelateerd aan de verkavelingsrichting.

Omdat ook de wegen de verkaveling volgen betekent dit dat de woningen veelal ook haaks op of parallel aan de weg staan. Op sommige plekken, waar de weg de medenverkaveling niet onder een hoek van 90° snijdt is op verschillende plekken zichtbaar dat de bebouwing primair op de verkaveling is gericht.

### **Hoofdvorm van de gebouwen**

#### ***Agrarische bebouwing***

Alle gebouwen - zowel het woondeel als het bedrijfsgedeelte - hebben een schuine kap. De bedrijfsgebouwen van boerderijen hebben een hogere nok dan de woning - uitgezonderd de typen met een doorlopende noklijn - en een lagere goothoogte.

De kapvorm is een schilddak met een lage goothoogte, met op de koppen een opgetrokken goothoogte met een klein dakschild. Het woondeel kan door haar verzelfstandigde positie een andere kapvorm hebben dan de bedrijfsgebouwen. In het gebied overheerst het schilddak.

In de directe nabijheid, vaak net buiten de oude erfgrens, van veeteeltbedrijven verschijnen in toenemende mate cirkelvormige mestsilo's. De vorm en ligging springen vaak sterk in het oog. De vormgeving en kleur van de silo's is sterk ingegeven vanuit praktische overwegingen. Er zijn geen historische aanknopingspunten om tot inpassing te komen. Het heeft de voorkeur in ieder geval gedekte kleuren te gebruiken.

### ***Woonbebouwing***

Het betreft hier vrijstaande woningen. De hoofdvorm van de woningen is een bouwlaag met schuine kap. De bouwmasa van de woningen is enkelvoudig. De plastic is sober en het Groninger Dwarshuis komt regelmatig voor.

### **Aanzichten en opmaak gebouw**

In de detaillering tussen boerderijen en meer kleinschalige bebouwing kunnen grote verschillen zitten. De detaillering is over het algemeen bescheiden.

Voor de woonhuizen (van boerderijen) wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. Slechts sporadisch worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak. Oudere bedrijfsgebouwen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en eterniet- of asbestbeplating voor de daken. Voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van staalplaat.

De uitstraling van mestsilo's laat dikwijls te wensen over. Vorm kleur en materiaal contrasteren sterk met de overige bebouwing in het gebied die veelal een zeer oorspronkelijk karakter heeft. De meeste silo's hebben een standaard, weinig verbijzonderde uitstraling van beton of staalplaat. Een wit, afdekzeil benadrukt de aanwezigheid van de silo nog meer. Het probleem is dat de vormgeving van de silo's sterk

vanuit praktische overwegingen is ingegeven. Het heeft in ieder geval de voorkeur gebruik te maken van gedekte kleuren.

Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Bij de bedrijfsgebouwen overheersen donkere gedekte kleuren, met name groen, maar ook donkerblauw en grijs. Voor daken wordt donkergrijs en zwart gebruikt. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur.

## **Beplanting**

Openheid en een kleinschalige regelmatige verkaveling zijn de belangrijkste kenmerken van het gebied. De aanwezige beplanting staat rond erven, enkele wegen en waterlopen. De beplanting zorgt ook hier voor de markering van de erven in het landschap. De beplanting werkt als de omheining en afscherming tussen erf en landschap. Rond de erven zorgt het voor een hoge mate van beslotenheid. Het patroon van de beplanting rond erven benadrukt in die delen van het gebied waar het landschap een rechthoekige opzet heeft het verkavelingspatroon.

De relatie tussen de herkenbare kwaliteit van bebouwing en het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid en kwaliteit van erfbeplanting.

De oorspronkelijke erven zijn steeds omringd door een carré van bomen, al dan niet in combinatie met een gracht. De bebouwing ligt binnen het carré die zich alleen aan de zijde van de openbare weg opent, zodat de rijker georiënteerde gevel aan de openbare ruimte zichtbaar is.

## **WAARDERING EN BELEID**

### **BUITENGEBIED - GEBIED XII (ten oosten van het Boterdiep)**

#### **WAARDERING**

Meer dan elders in Noord Groningen is hier sprake van een heldere plaatsing van bebouwing in relatie tot een landschap met een heldere geometrische opbouw. Dat draagt bij aan het eigen herkenbare karakter van het gebied. Binnen het gebied is wel sprake van een concentratie van agrarische bebouwing op erven en andere (kleinschalige) gebouwen langs een weg.

De toevoeging van nieuwe bedrijfsgebouwen en mestilo's hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van het gebied. Vooral de kleurstelling en plaatsing ten opzichte van de bestaande bebouwing vragen aandacht. Daarbij zou het goed zijn wanneer bij nieuwe schuren of stallen een vorm wordt gekozen die meer aansluit op die van de oorspronkelijke bebouwing.

Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestilo's om aandacht.

In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

#### **BELEIDSINTENTIES**

Het welstandsbeleid is gericht op **respecteren**, waarbij het mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen binnen de agrarische sector te volgen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.



## BUITENGEBIED - GEBIED XII (ten oosten van het Boterdiep)



St. Annerweg 50, Bedum



Ellerhuizen, Bedum



Ter Laan 22, Bedum



Boterdiep O.z. 3, Zuidwolde



Boterdiep O.z. 13,  
Onderdendam

### Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid varieert (óf een enkel vrijstaand pand met een individueel karakter óf een boerderij bestaande uit woondeel en bedrijfsgebouwen die met elkaar verbonden zijn)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- plaatsing van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de hoofdrichting van de verkaveling
- het woondeel dient zich aan één van de uiteinden van het bedrijfsgebouw te bevinden

### Hoofdvorm

- één laag met een hellend dak
- aan-, op-, uitbouwen bij woningen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen bij woningen dienen te zijn voorzien van een hellend dak
- er dient een afstemming in kapvorm, –helling en –richting nagestreefd te worden per boerderij

### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben, waarbij de representatieve kant op de weg moet worden gericht
- de gevels van woonhuizen dienen verticaal geled te zijn
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding of dakbedekking is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen, mits donkere kleuren worden toegepast
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan voor gevels
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

## BUITENGEBIED - GEBIED XIII (ten westen van het Boterdiep en ten noorden van Onderdendam)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

De grens van het gebied aan de oostzijde wordt gevormd door het Boterdiep. Het gebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de gemeentegrens.

De kernen van Bedum, Onderdendam, Zuidwolde, het lint Westerdijkshorn en de Willemsstreek zijn afzonderlijk beschreven.

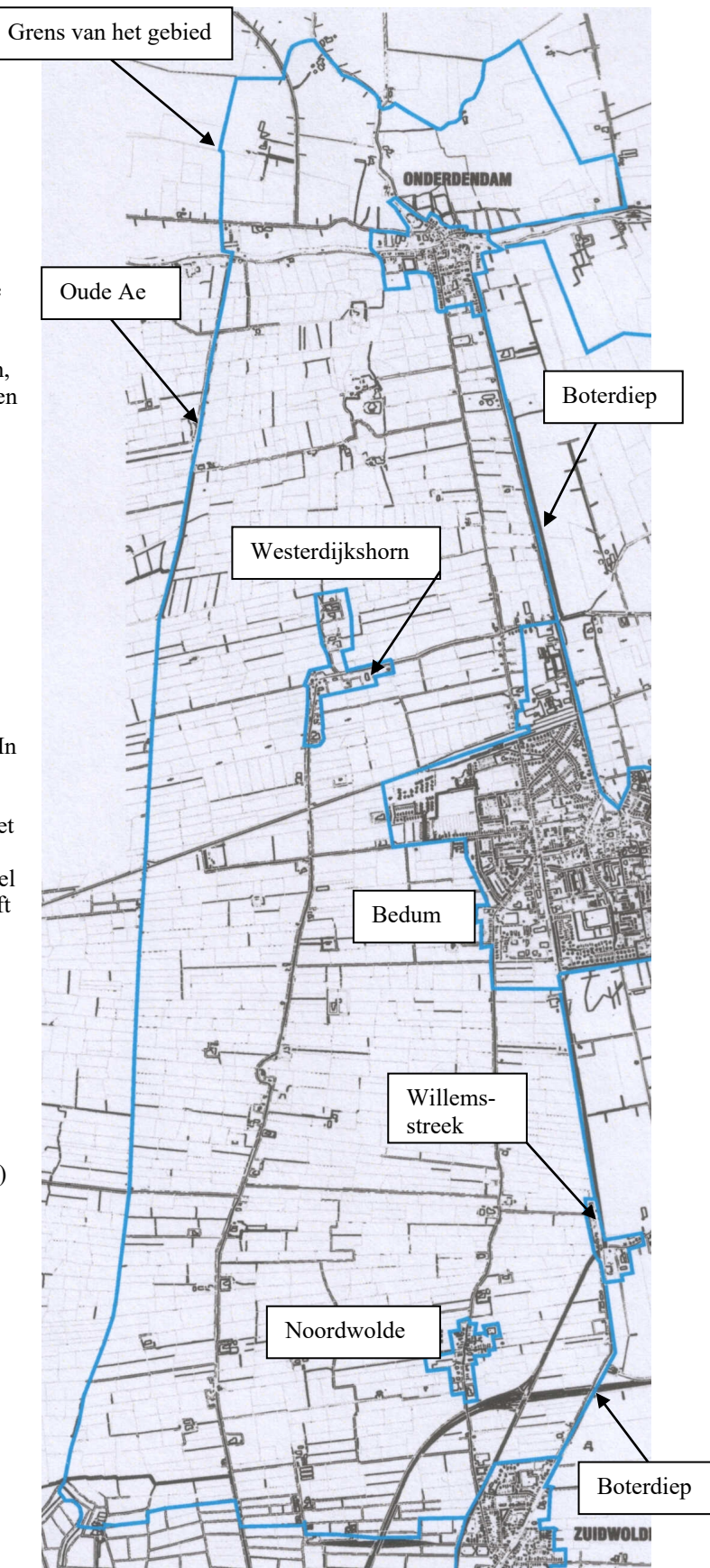
De bebouwing is gerealiseerd in de periode vanaf 1800 tot heden.

#### Ruimte

Dit deel van de Woldstreek vormt de overgang tussen het onregelmatige landschap van het Reitdiep en het landschap met een grootschaliger karakter oostelijk van het Boterdiep. In de westelijke Woldstreek bestaat de ruimtelijke structuur uit langgerekte bebouwingsreeksen langs een weg met een loodrecht daarop staande medenverkaveling. Het noordelijk deel behoort tot het wierdengebied en heeft een onregelmatige verkaveling.

Er is in het gebied zowel agrarische bebouwing als woonbebouwing aanwezig.

Binnen het gebied lopen de belangrijkste wegen waaraan bebouwing is gelegen noordzuid. Twee wegen: de Wolddijk (oude dijk) en de Noordwolderweg zijn belangrijke elementen in het gebied. Met name de Wolddijk valt op in het open landschap door het smalle profiel, de hogere ligging en de begeleiding door bomen. In het noorden, iets ten zuidwesten en ten noorden van Onderdendam, hebben het landschap en de bebouwing en de wegen een onregelmatiger patroon.



In de Woldstreek bepalen de linten het ruimtelijke beeld. De linten zijn zowel één als tweezijdig bebouwd. Binnen de linten verspringt de rooilijn licht, terwijl zo nu en dan sprake is van bebouwing in de tweede lijn een stuk verder van de weg. In het noordelijk deel zijn de wierden en boerenerven beeldbepalend.

## **Plaatsing**

### ***Agrarische bebouwing***

Er is duidelijk sprake van een clustering van gebouwen op een erf. Een cluster bestaat uit een woonhuis en één of meerdere bedrijfsgebouwen. De bebouwing op de erven ligt enigszins terug ten opzichte van de weg. Een sterk overheersende karakteristiek is de oriëntatie van de gebouwen op de weg en plaatsing evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het kan in zijn geheel geïntegreerd zijn in het volume van de boerderij of het kan een meer verzelfstandige positie hebben (kop-hals-rompboerderij). Deze laatste opbouw overheerst. De oudere bedrijfsgebouwen zijn evenwijdig aan elkaar geplaatst op het erf en de woning bevindt zich op één van de koppen van de bedrijfsgebouwen.

Bij de opbouw en plaatsing van de bebouwing zijn de bedrijfsgebouwen leidend, de entree van de bedrijfsgebouwen is georiënteerd op de weg of het land achter het bedrijfsgebouw (efficiency). In toenemende mate is sprake van plaatsing van (nieuwe) bedrijfsgebouwen buiten de door bomen gemarkeerde erfsgrenzen.

### ***Woonbebouwing***

Een sterk overheersende karakteristiek is de oriëntatie van woonhuizen op de weg en plaatsing evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

In hoge mate bepalen woonhuizen het beeld binnen de linten. Soms in de vorm van omgebouwde boerderijen, dikwijls ook in de vorm van minder karakteristieke woonhuizen. In de plaatsing en maat volgt de nieuwere woonbebouwing meestal de karakteristieken van de bebouwing op de erven. Kleinschalige (arbeiders-)woningen staan dicht op de doorgaande weg.

## **Hoofdvorm van de gebouwen**

### ***Agrarische bebouwing***

Alle gebouwen - zowel het woondeel als het bedrijfsgedeelte - hebben een kap. De bedrijfsgebouwen van boerderijen hebben een hogere nok dan de woning - uitgezonderd de typen met een doorlopende noklijn - en een lagere goothoogte.

De kapvorm is een schilddak met een lage goothoogte, met op de koppen een opgetrokken goothoogte met een klein dakschild. Het woondeel kan door haar verzelfstandige positie een andere kapvorm hebben dan de bedrijfsgebouwen.

In de directe nabijheid, vaak net buiten de oude erfsgrens, van veeteeltbedrijven verschijnen in toenemende mate cirkelvormige mestsilo's. De vorm en ligging springen vaak sterk in het oog.

### ***Woonbebouwing***

De woonbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen. De hoofdvorm is een bouwlaag met schuine kap. De bouwmassa is enkelvoudig. De nokrichting van de woonbebouwing staat vaak haaks of evenwijdig aan de weg.

De woonhuizen zijn vaak achterwaarts uitgebreid. De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde.

## **Aanzichten en opmaak gebouw**

In de detaillering tussen boerderijen en kleinschaligere woonbebouwing kunnen grote verschillen zitten. Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal, voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. Slechts sporadisch worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen



eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en plaatmateriaal voor de daken. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van staalplaat (ook voor de gevels).

Ondanks de noodzaak van mestsilo's laat de uitstraling dikwijls te wensen over, met name de materialisatie en kleur zijn hierop van invloed. De meeste silo's hebben een standaard, weinig verbijzonderde uitstraling van beton of staalplaat. Een wit, afdekzeil benadrukt de aanwezigheid van de silo nog meer. Daarbij laat de plaatsing van de silo's, buiten het oorspronkelijke erf en/of niet omringt door beplanting, vaak te wensen over.

Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk gebruikelijk. Lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen is gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Als kleuren voor de bedrijfsgebouwen worden overwegend gedekte kleuren als grijs en zwart gebruikt voor de daken en aardetinten voor het metselwerk. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt veelal de kleur donkergroen toegepast.

## **Beplanting**

Openheid en een kleinschalige regelmatige verkaveling zijn de belangrijkste kenmerken van het gebied.

De aanwezige beplanting staat rond erven, op de wierden van Onderwierum en Menkeweer en langs enkele wegen, met name de Wolddijk en Westerdijkshorn kennen een dichte beplanting.

De beplanting zorgt ook hier voor de markering van de erven, wierden en van enkele wegen in het landschap. De beplanting werkt als de omheining en afscherming tussen erf en landschap. Rond de erven zorgt het voor een hoge mate van beslotenheid. Het patroon van de beplanting rond erven benadrukt in die delen van het gebied waar het landschap een rechthoekige opzet heeft het verkavelingspatroon.

De relatie tussen de herkenbare kwaliteit van bebouwing en het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid en kwaliteit van erfbeplanting.

De oorspronkelijke erven zijn steeds omringd door een carré van bomen, al dan niet in combinatie met een gracht. De bebouwing ligt binnen het carré die zich alleen aan de zijde van de openbare weg opent, zodat de rijker georiënteerde gevel aan de openbare ruimte zichtbaar is.

## **WAARDERING EN BELEID**

### **BUITENGEBIED - GEBIED XIII (ten westen van het Boterdiep en ten noorden van Onderdendam)**

#### **Waardering**

Binnen het gebied is door de regelmatige verkaveling duidelijk sprake van een herkenbare koppeling van bebouwing aan rechte wegen in het gebied. Met deze karakteristiek onderscheidt het gebied zich van de meeste andere gebieden in Noord Groningen. De toenemende menging van agrarische bebouwing en woonbebouwing en de omzetting van agrarische bebouwing naar een woonfunctie werkt de vervaging tussen bedrijfsgebouwen en woongebouwen en de vormgeving van beiden in de hand. Het consistent toepassen van vormtaal kan hieraan bijdragen.

Verder wijzigt het aanzien van het landschap door toevoeging van nieuwe bedrijfsgebouwen en mestsilo's.

In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten die gelegen zijn in dit gebied.

#### **Beleidsintenties**

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren, waarbij het mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen binnen de agrarische sector te volgen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

In de bestaande situatie zullen veranderingen voornamelijk bestaan uit aanpassingen aan en bijplaatsen van (bedrijfs-)gebouwen. Welstand zal zich dienen te richten op een inpassing van deze veranderingen in de bestaande structuur. Aandachtspunt is ook het kleurgebruik.



Wolddijk 66  
mestsilo ongewenst  
onbehandeld beton



Wolddijk 55



Wolddijk 76



Westerdijskshorn 31



Lageweg 24-26



Winsumerweg 14-24  
ongewenst kleurgebruik

## Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid varieert (óf een enkel vrijstaand pand met een individueel karakter óf een boerderij bestaande uit woondeel en bedrijfsgebouwen die met elkaar verbonden zijn)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden, voor een aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting
- het woondeel dient zich aan één van de uiteinden van het bedrijfsgebouw te bevinden

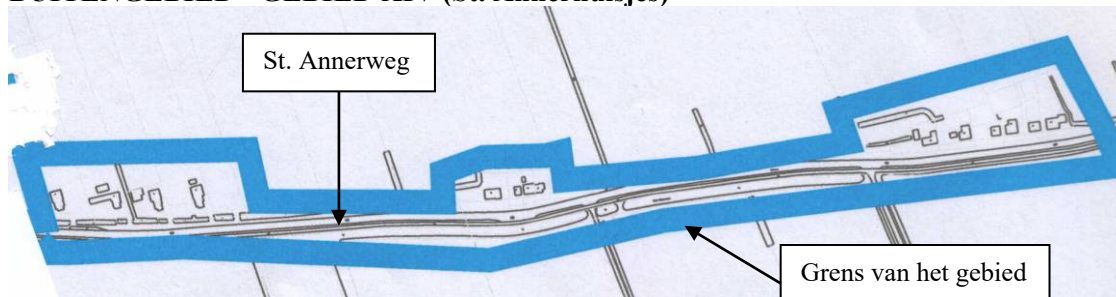
## Hoofdvorm

- één laag met een hellend dak
- aan-, op-, uitbouwen bij woningen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen bij woningen dienen te zijn voorzien van een hellend dak
- er dient een afstemming in kapvorm en –helling nagestreefd te worden per boerderij

## Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben, waarbij de representatieve kant op de weg moet worden gericht
- de gevels van woonhuizen dienen verticaal geled te zijn
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding of dakbedekking is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen, mits donkere kleuren worden toegepast
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan voor gevels
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

## **BUITENGEBIED - GEBIED XIV (St. Annerhuisjes)**



### **ANALYSE GEBIED**

#### **Algemeen**

Het betreft hier lintbebouwing langs een doorgaande weg.  
De bebouwing is gerealiseerd in de periode tussen 1850 –1900.

#### **Ruimte**

De lintbebouwing bestaat uit (arbeiders-)woningen. Het gebied heeft een kleinschalig karakter.

#### **Plaatsing**

De bebouwing is op ruime afstand van de weg in een enigszins verspringende rooilijn geplaatst.  
De woningen bepalen het straatbeeld, de bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en heeft daardoor een open karakter.  
De nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig of haaks op de weg.

#### **Hoofdvorm van de gebouwen**

De woningen bestaan uit een bouwlaag afgedekt met een schuine kap. Het Groninger dwarshuis en het krimpenhuis komen veelvuldig voor. De bouwmassa's onderling verschillen weinig.

#### **Aanzichten en opmaak gebouw**

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.  
De gevelopeningen zijn verticaal gericht. De gevels die op de weg zijn gericht hebben een open karakter.  
De gevels van de woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen, de kozijnen zijn van hout en de schuine daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Bij de kleuren overheerst de middentoon, terwijl de kozijnen veelal wit/groen zijn geschilderd.



### BUITENGEBIED - GEBIED XIV (St. Annerhuisjes)



St. Annerweg 2 t/m 8



St. Annerweg 10 t/m 18



St. Annerweg 28 t/m 40



St. Annerweg 28 t/m 40

#### Waardering

Door de eenduidige plaatsing en vorm van de bebouwing heeft het lint een herkenbare gebiedseigen uitstraling. Het lint vormt een sterk architectonisch geheel.

#### Beleidsintenties

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**, bij de **opmaak** dient het bestaande materiaal en kleurgebruik te worden **gerespecteerd**.

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bij de huisnummers 2 t/m 8 dient de langsgevel en nokrichting van de woningen evenwijdig aan de kavelrichting te lopen
- bij de overige woningen dient de langsgevel en nokrichting evenwijdig aan de weg te lopen

#### Hoofdvorm

- één laag met een hellend dak
- aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

## **BUITENGEBIED - GEBIED XV (Westerdijkshorn)**

### **ANALYSE GEBIED**

#### **Algemeen**

Westerdijkshorn is een gehucht, dat onderdeel uitmaakt van een groter lint (Wolddijk).

In Westerdijkshorn verdicht dit lint zich.

Het merendeel van de bebouwing is gerealiseerd in de periode tussen 1800 –1950.

#### **Ruimte**

De lintbebouwing bestaat uit (arbeiders-)woningen en boerderijen.

De begroeiing langs de weg en de dicht op de weg staande bebouwing geeft het gebied een enigszins besloten karakter, toch zijn er ook mooie doorzichten naar het open landschap.

#### **Plaatsing**

De bebouwing is op enige of ruime afstand van de weg geplaatst. De richting van de bebouwing is verschillend. Dit betekent, dat er geen sprake is van een strakke rooilijn. De nokrichting van de bebouwing wisselt.

De woningen en boerderijen bepalen het straatbeeld, de bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen of boerderijen. De nokrichting van de bebouwing wisselt.

#### **Hoofdvorm van de gebouwen**

De woningen en boerderijen bestaan uit een bouwlaag afgedekt met een schuine kap. De bouwmassa's onderling verschillen sterk, omdat zowel woningen als boerderijen voorkomen.

Bij de boerderijen, die nog agrarisch worden gebruikt zijn o.a. ligboxstallen en mestilo's bijgeplaatst

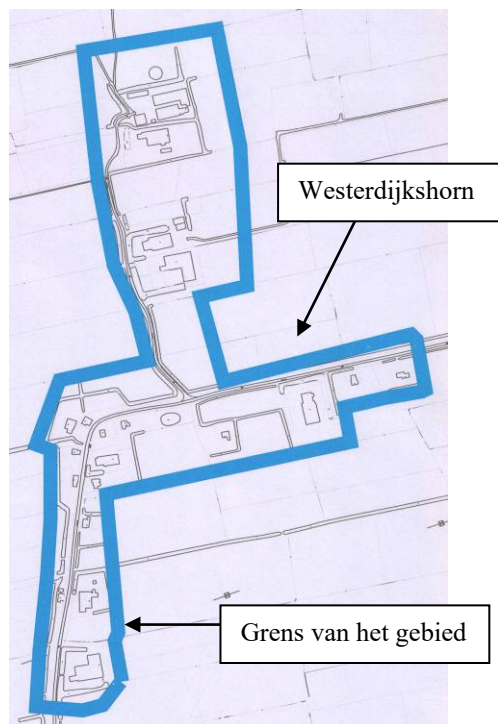
#### **Aanzichten en opmaak gebouw**

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

De gevelopeningen zijn verticaal gericht. De gevels die op de weg zijn gericht hebben een open karakter.

De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen, de kozijnen zijn van hout en de schuine daken van de woningen zijn gedekt met pannen. De schuren bij de boerderijen zijn veelal gedekt met golfplaten.

Bij de kleuren overheerst de middentoon, terwijl de kozijnen veelal wit/groen zijn geschilderd.



### BUITENGEBIED - GEBIED XV (Westerdijkshorn)



woonboerderij  
Westerdijkshorn 32



Westerdijkshorn 29



Westerdijkshorn 18



Westerdijkshorn 14



Westerdijkshorn 11



Westerdijkshorn 30

#### Waardering

De waarneembare verdichting van het lint geeft het gebied een onderscheidend karakter. De toren (rijksmonument, zie bijlage 6) met nabijgelegen boerderij (nr. 30, vroegere weem) zijn beeldbepalend.

#### Beleidsintenties

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**, bij de **opmaak** dient het bestaande materiaal en kleurgebruik te worden **gerespecteerd**.

#### Plaatsing

- de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd
- waar dat aan de orde is dient het doorzicht, naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- er dient een afstemming in kapvorm en –helling nagestreefd te worden per boerderij

#### Hoofdvorm

- één laag met hellend dak
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn
- bijgebouwen zijn voorzien van een hellend dak

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- nieuwe aan- uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij agrarische bedrijfsgebouwen, mits donkere kleuren worden toegepast
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton voor mestsilo's is niet toegestaan



## BUITENGEBIED - GEBIED XVI (Willemsstreek – Ellerhuizen)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Langs de Willemsstreek en aan het begin van Ellerhuizen bevindt zich bij de brug over het Boterdiep een concentratie van bebouwing.

Het merendeel van de bebouwing is gerealiseerd in de periode tussen 1800 – 1900.

#### Ruimte

Het betreft lintbebouwing in een open landschap langs het water (Boterdiep) of langs een weg (Ellerhuizen). De bebouwing bestaat uit boerderijen, rijwoningen en vrijstaande (arbeiders-) woningen.

#### Plaatsing

De woningen, die langs de kade van het Boterdiep zijn gebouwd (Willemsstreek 5 t/m 15) zijn direct langs de weg geplaatst, de bebouwing heeft hier een gesloten karakter. De langsgevels en de nokrichting staan evenwijdig aan de weg (Boterdiep).

De overige bebouwing is op enige of ruime afstand van de weg geplaatst. De richting van deze bebouwing verschilt onderling. Deze bebouwing heeft een open karakter.

De woningen en boerderijen bepalen het straatbeeld, de bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn. Bij een deel van de Willemsstreek ligt zowel aan de voorzijde (Boterdiep) als aan de achterzijde een weg.

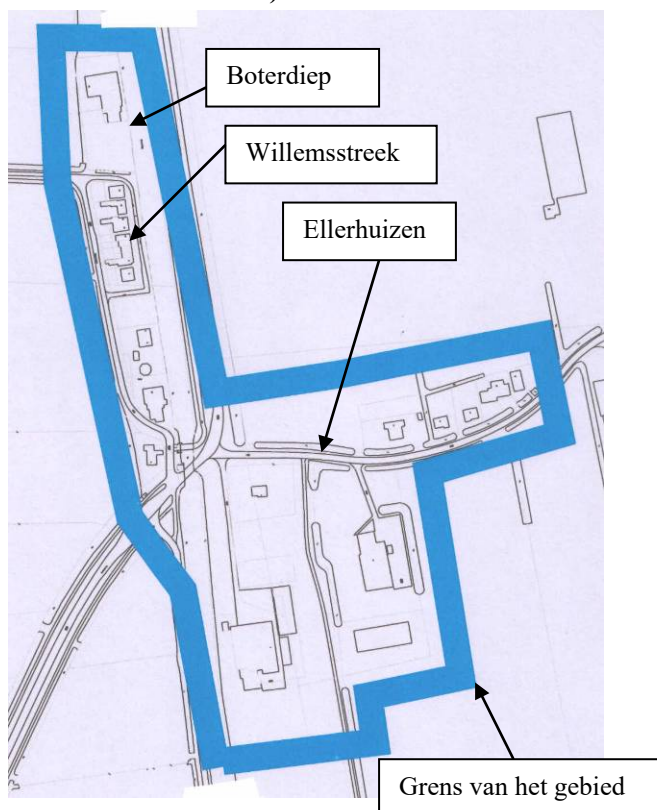
#### Hoofdvorm van de gebouwen

De woningen en boerderijen bestaan uit een bouwlaag afgedekt met een schuine kap. De bouwmassa's onderling verschillen sterk, omdat zowel woningen als boerderijen voorkomen.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik. De gevelopeningen zijn verticaal gericht. De gevels die op de weg zijn gericht hebben een open karakter. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen, de kozijnen zijn van hout en de schuine daken van de woningen zijn gedekt met pannen. De schuren bij de boerderijen zijn gedekt met golfplaten. Ook riet komt nog voor.

Bij de kleuren overheerst de middentoon, terwijl de kozijnen veelal wit/groen zijn geschilderd.



## BUITENGEBIED - GEBIED XVI (Willemsstreek – Ellerhuizen)



Willemsstreek 5 t/m 15  
voorzijde



Willemsstreek 5 t/m 15  
achterzijde



Willemsstreek



Ellerhuizen 8



Ellerhuizen 3



Ellerhuizen 1 (aalfarm)

### Waardering

Het gebied ontleent zijn waarde aan de combinatie van straat, water, brug en karakteristieke bebouwing, bestaande uit boerderijen, arbeiderswoningen, een molenromp en een brug die de plek verbijzondert. De kwaliteit kan onder druk komen te staan door achterkantsituaties aan water en straat. De brug over het Boterdiep is aangewezen als rijksmonument (zie bijlage 6).

### Beleidsintenties

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm** van de gebouwen, **aanzichten** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**, bij de **opmaak** dient het bestaande materiaal en kleurgebruik te worden **gerespecteerd**.

### Plaatsing

- de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd
- waar dat aan de orde is dient het doorzicht, naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn

### Hoofdvorm

- één bouwlaag met hellend dak
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak

### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw, de architectuur en het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij de bedrijfsgebouwen voor de aalfarm, aan Ellerhuizen 1, mits donkere kleuren worden toegepast

## NOORDWOLDE – GEBIED XVII

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Noordwolde is een dijkdorp met een zeer landelijke sfeer, waarbij met name sprake is van lintvormige bebouwing en een verdichting van de bebouwing ter hoogte van de kerk.

Het merendeel van de bebouwing is gerealiseerd in de periode tussen 1850 – 1960.

#### Ruimte

De hoofdstructuur bestaat uit een langgerekte bebouwingsreeks. Het omvat een straat met een loodrecht daarop staande verkaveling. Het lint is tweezijdig bebouwd. Haaks op het lint staan twee zijstraten.

De dorpsbebouwing bestaat voornamelijk uit (vrijstaande) woningen, maar er staan ook enkele boerderijen, een kwekersbedrijf, een monumentale kerk en er is een carrosseriebedrijf gevestigd.

#### Plaatsing

Centraal in de kern verdicht het lint zich en staan de woningen dicht op de straat en dicht op de belendende percelen. Hierdoor is er sprake van een verspringende rooilijn en is het karakter van de bebouwing centraal in de kern tamelijk gesloten (b.v. Nieuwstraat). Aan de uiteinden van de Noordwolderweg heeft de bebouwing een open karakter.

De woningen en boerderijen bepalen het straatbeeld, de bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn. Vanuit het buitengebied is aan de westkant het carrosseriebedrijf dominant aanwezig. De bouwrichting is zowel evenwijdig als haaks op de weg.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

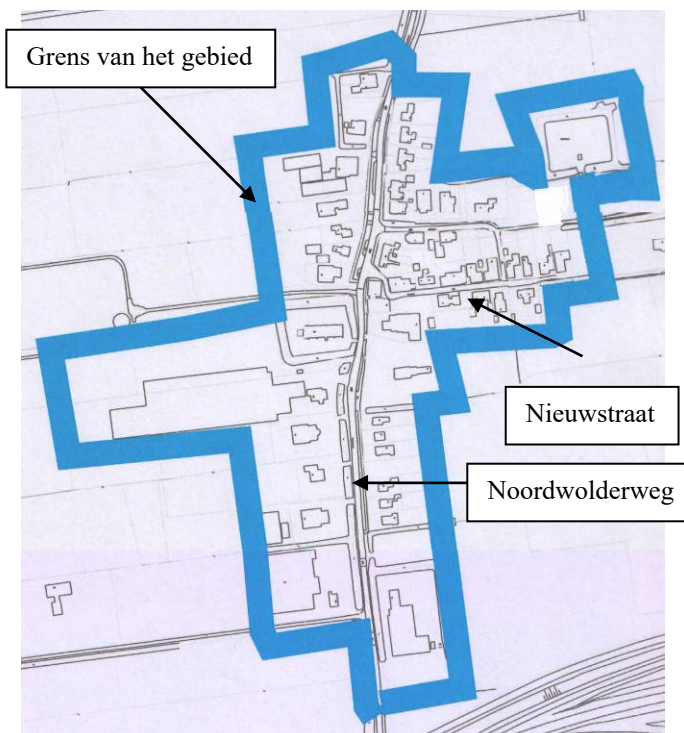
Het merendeel van de woningen en boerderijen bestaan uit een bouwlaag afgedekt met een schuine kap. De bouwmassa's onderling verschillen sterk, omdat zowel woningen als boerderijen voorkomen.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

De gevels die op de weg zijn gericht hebben een open karakter. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, de kozijnen zijn van hout en de schuine daken van de woningen zijn gedekt met pannen. De schuren bij de boerderijen zijn gedekt met golfplaten.

Bij de kleuren overheerst de middentoon, terwijl de kozijnen veelal wit/groen zijn geschilderd.





### NOORDWOLDE – GEBIED XVII



Noordwolderweg 21



Noordwolderweg 28-30a



Noordwolderweg 29



Noordwolderweg 31a



Noordwolderweg 44,46 en 48



Nieuwstraat 18

#### Waardering

Noordwolde heeft een overzichtelijke en herkenbare ruimtelijke structuur. De gebouwen leveren hier een belangrijke bijdrage aan door hun plaatsing en eenvoudige uitstraling en detaillering. Er staat een rijksmonument in het gebied, de Nederlands Hervormde Kerk, Noordwolderweg 29 (zie bijlage 6).

#### Beleidsintenties

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook voor de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** wordt gekozen voor **respecteren**.

#### Plaatsing

- de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd
- gevelritmiek wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn
- waar dat aan de orde is dient het doorzicht, naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- de nokrichting dient haaks op, of parallel aan de straat te zijn

#### Hoofdvorm

- één laag met hellend dak
- bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw, de architectuur en het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw, voor de gevels van het hoofdgebouw bakstenen (kleur rood), hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen van het carrosseriebedrijf, aan Noordwolderweg 31, mits donkere kleuren worden toegepast
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan

## ZUIDWOLDE – GEBIED XVIII (dorpskern)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Zuidwolde is een kleinschalig dijkdorp, ontstaan op oeverwallen van oude getijdegeulen. Het gebied heeft een compacte bebouwingsstructuur. Het dorp is langzaam uitgebreid langs de uitvalswegen.

Het merendeel van de bebouwing is gerealiseerd in de periode 1850 –1950.

#### Ruimte

Kenmerkend voor het gebied is de individuele structuur van de dorpsbebouwing met een lichte mate van functiemenging.

De hoofdstructuur binnen Zuidwolde bestaat uit het Boterdiep en de uitvalswegen, zoals de Westerseweg, de Oosterseweg en de Noordwolderweg. Langs de genoemde lineaire structuren staan gebouwen.

#### Plaatsing

Binnen het gebied komt een wisselende rooilijn voor. In sommige delen van het lint is sprake van een veerverkaveling. Naar maat en plaatsing op de kavel wijkt de voornamere bebouwing af. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn.

Centraal in de kern verdicht de bebouwing zich en staan de woningen dicht op de straat en dicht op de belendende percelen. Aan de randen staat de bebouwing op enige afstand van de straat en meer vrij op de kavel. Hierdoor is het karakter van de bebouwing centraal in de kern tamelijk gesloten en aan de uiteinden van de linten heeft de bebouwing een open karakter.

Op het eind van de Pastorielaan is de bebouwing gesitueerd rond een driehoekig plantsoen.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

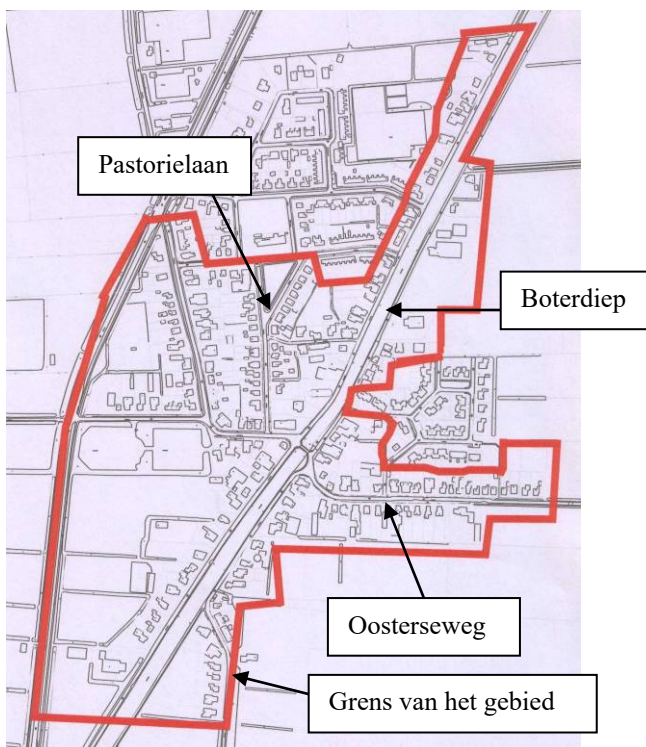
De woningen bestaan uit een of twee bouwlagen met schuine kap.

De bouwmassa's kunnen onderling sterk verschillen, omdat zowel woningen, boerderijen en kerken voorkomen.

De bouwmassa's zijn enkelvoudig en de plastic is over het algemeen sober.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De uitstraling van de gebouwen varieert. De arbeiderswoningen zijn sober gedetailleerd de meer voornamere bebouwing zijn rijker gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree.. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen-materialen, ook bij recentere woningbouw. Het materiaal bestaat uit steen voor de gevels, hout voor de kozijnen en gebakken pannen voor de daken. Het kleurgebruik is traditioneel, voornamelijk groen en aardetinten. Voor de gevellijsten en kozijnen van de herenhuizen wordt veel gebruik gemaakt van de kleur wit. Voor enkele gebouwen is gebruik gemaakt van stucwerk.



### ZUIDWOLDE – GEBIED XVIII (dorpskern)



Boterdiep W.z. 43,44,45



Boterdiep W.z.



Oosterseweg



Pastorielaan



Boterdiep O.z. 30

kleur- en materiaalgebruik en detaillering respecteren niet het bebouwingsbeeld van de omgeving



Noordwolderqweg 13-15

#### Waardering

De combinatie van de herkenbare oorspronkelijke lintstructuur en de aanwezige historische bebouwing geven het gebied een eigen identiteit. Langs het Boterdiep staan een drietal rijksmonumenten (zie bijlage 6):

#### Beleidsintenties

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook voor de **onderdelen hoofdvorm van gebouwen, aanzichten en opmaak** wordt gekozen voor **respecteren**.

#### Plaatsing

- de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd
- waar dat aan de orde is dient het doorzicht, naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- gevelritmiek wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn

#### Hoofdvorm

- één of twee lagen met hellend dak
- bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw, de architectuur en het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw bakstenen (rood), hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen, mits donkere kleuren worden toegepast
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan



## ZUIDWOLDE – GEBIED XIX (noord)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Aan de west- en noordwestzijde van de oude dorpskern bevindt zich een dorpsuitbreiding, die is gerealiseerd in de periode 1960 – 1975.

#### Ruimte

Ondanks dat dit gebied tijdens verschillende bouwstromen is ontstaan, heeft het een eenduidige sfeer van rijwoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen binnen een helder stratenpatroon. Het gebied is redelijk ruim opgezet en heeft een groen karakter. Binnen het gebied staat naast woningbouw ook gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen.

#### Plaatsing

De woonstraten hebben een strakke rooilijn, die de loop van de weg volgt. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst.

De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen staan met de langsgewel evenwijdig aan de weg. Langs de dorpsrand staan de woningen met de achterkanten naar het buitengebied.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen met schuine kap, de bouwmassa is enkelvoudig en de plastic is erg sober

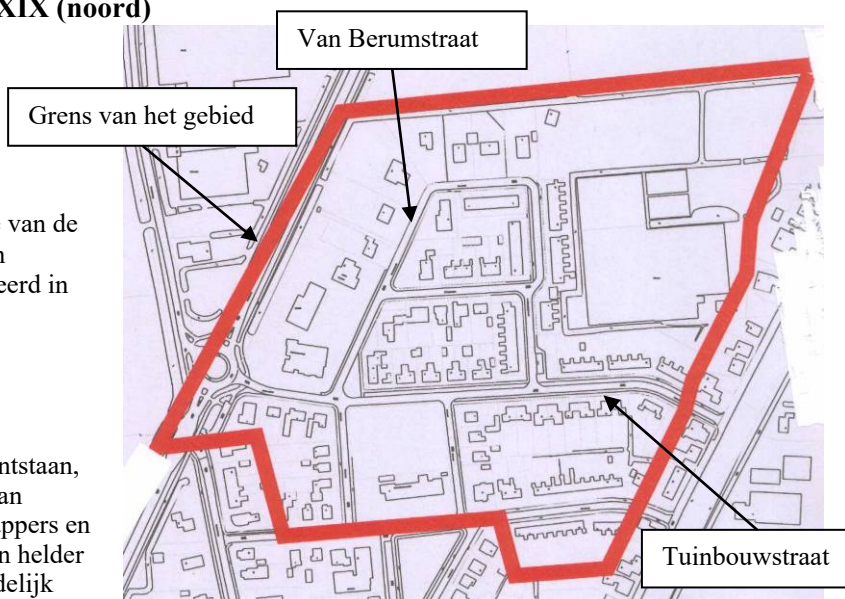
De bijzondere bebouwing kent in verhouding tot de woningen een forse maat en is soms plat afgedekt.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is zeer sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

Het materiaalgebruik van de hoofdgebouwen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels, houten kozijnen en pannen voor de daken. De kleurstelling is wisselend, maar de middentoon overheerst.

Veelal is er sprake van een beperkt aantal woningtypes per straat. Hierdoor is er veel samenhang in het straatbeeld. Bij rijwoningen is vaak sprake van veel repetitie in de geveluitwerking. De gevels hebben een open karakter. De schuine daken zijn gedekt met pannen.



### ZUIDWOLDE – GEBIED XIX (noord)



Van Starckenborghstraat



Tuinbouwstraat



Schoolstraat



Schoolstraat



Van Berumstraat

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen ruimte en plaatsing wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd, voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee boulagen met een hellend dak
- bijzondere bebouwing één bouwlaag met kap of plat afgedekt

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels, hout voor de kozijnen en pannen voor het dak
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied

## ZUIDWOLDE – GEBIED XX (Kosterijland)

### ANALYSE GEBIED

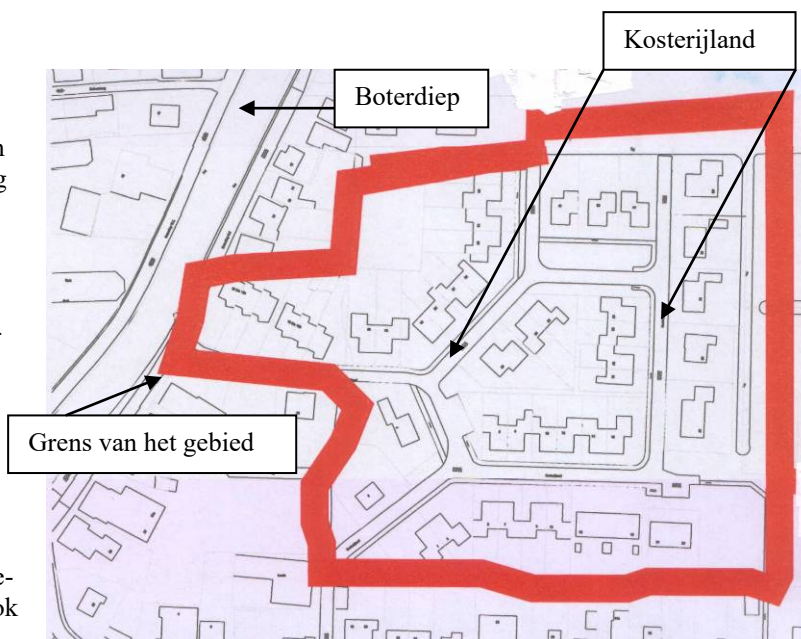
#### Algemeen

Ten oosten van het Boterdiep en ten noorden van de Oosterseweg ligt het uitbreidingsplan Kosterijland.

De meeste bebouwing is gerealiseerd in de periode 1980-1990.

#### Ruimte

Het uitbreidingsplan is door middel van een lus aangesloten op Boterdiep O.z. en op de Oosterseweg. Er staan veel twee-onder-één-kapwoningen, maar ook rijwoningen en vrijstaande woningen komen voor. Er is weinig openbaar groen binnen het gebied aanwezig. Het gebied grenst aan het buitengebied, maar er zijn weinig doorzichten naar het open veld.



#### Plaatsing

De woonstraat kent over het algemeen een strakke rooilijn, die de weg volgt. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst en heeft een enigszins open karakter. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld, terwijl de bijgebouwen vaak zijn teruggeplaatst t.o.v. de voorgevel-rooilijn. De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen staan in de lengterichting van de straat. De vrijstaande woningen staan met de nokrichting evenwijdig of haaks op de straat. Aan de randen staan de woningen met de achterkanten naar het buitengebied.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen met schuine kap, de bouwmassa is enkelvoudig en de plastic is erg sober.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik. Het materiaalgebruik voor de woningen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels (soms met houten topgevels), houten kozijnen en dakpannen voor de daken. Vaak is er sprake van een beperkt aantal woningtypes per straat. Hierdoor is er veel samenhang in het straatbeeld. De gevels, die op de straat zijn gericht hebben een open karakter.



## **ZUIDWOLDE – GEBIED XX (Kosterijland)**



Kosterijland 6-16

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal.

### **Beleidsintenties**

Bij de onderdelen ruimte en plaatsing wordt ingezet op respecteren. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen incidenteel worden gewijzigd

### **Plaatsing**

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

### **Hoofdvorm van de gebouwen**

- eengezinswoningen één of twee lagen met schuine kap

### **Aanzichten en opmaak gebouw**

- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels, houten topgevels zijn toegestaan, hout voor de kozijnen en pannen voor het dak kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.



Kosterijland 13-23

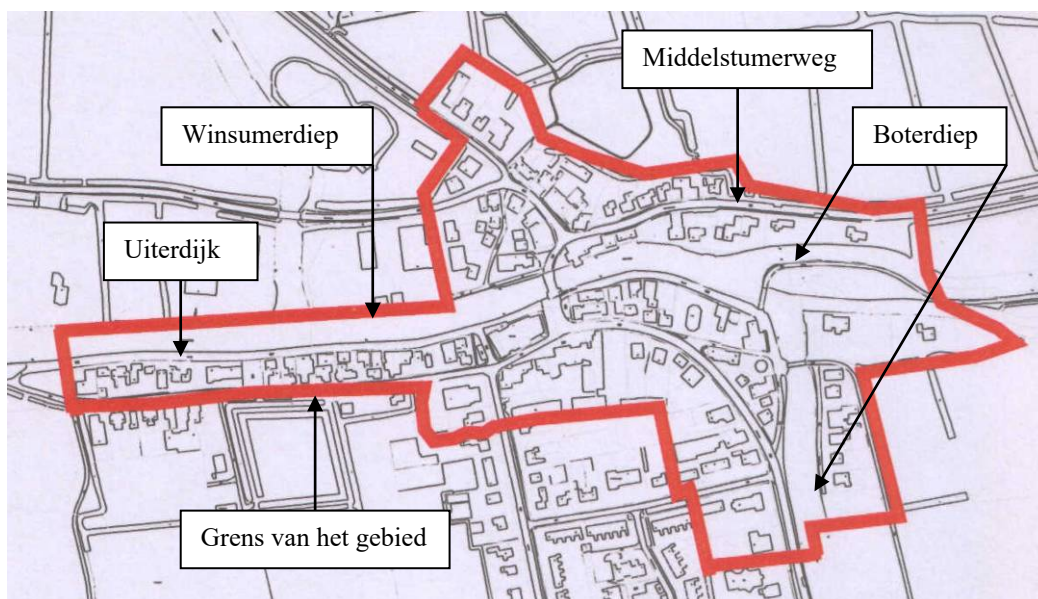


Boterdiep O.z. 18-19b



Kosterijland 37-41

## ONDERDENDAM – GEBIED XXI (beschermd dorpsgezicht)



### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Onderdendam is een kruisdorp, waarin het water van Winsumerdiep en Boterdiep leidende (ruimtelijke) elementen zijn. Dergelijke lineaire nederzettingen, op de kruising van straten en waterlopen, zijn kenmerkend voor Groningen.

Het merendeel van de bebouwing dateert uit de periode 1800 – 1940.

#### Ruimte

Binnen de ruimtelijke opbouw is de oorspronkelijke structuur en ontstaansgeschiedenis duidelijk herkenbaar. In de hoofdstructuur is een grid-achtig patroon waarneembaar evenwijdig aan en haaks op de genoemde waterlopen, met rond de (oorspronkelijke) kruising bij het Winsumerdiep een verdichting van de bebouwing. In het gehele gebied heeft de bebouwing direct aan het lint een sterke ruimtelijke- en functionele relatie met de oorspronkelijke lintstructuur. Wel worden in het gehele gebied veel voor- en achterkantsituaties aangetroffen, zoals langs de Uiterdijk en Achterweg. Naast de historische bebouwing is in de kern ook een nieuw dorps huis gekomen. Een gebouw dat qua maat en detaillering sterk afwijkt van de omringende (historische) gebouwen, waaronder de voormalige rechtbank. De hoofdstructuur van de bebouwing volgt de lopen van het Winsumerdiep en het Boterdiep. Op de diepe kavels heeft de bebouwing zich achter het hoofdgebouw verder uitgebreid. Daarnaast heeft het lint zich verdicht. Ten aanzien van het gebruik is sprake van een lichte functiemenging.

#### Plaatsing

Een aantal straten kent een strakke rooilijn (b.v. Uiterdijk), maar soms zijn er ook veel verspringingen in de rooilijn (b.v. Middelstumerweg). De panden zijn direct op de weg geplaatst (b.v. langs Uiterdijk) of bevinden zich op enige afstand van de weg (b.v. Boterdiep O.z. en Bedumerweg). De bebouwing verdicht zich richting de dorpskern. Hier is sprake van een gesloten bebouwing.

De hoofdrichting van de bebouwing varieert, maar een situering met de langsgewel langs de weg komt relatief veel voor. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Langs Uiterdijk en Achterweg is sprake van wisselende voor- en achterkant situaties.

### **Hoofdvorm van de gebouwen**

De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met schuine kap. De bouwmassa's kunnen onderling verschillen, omdat zowel eenvoudige arbeiderswoningen, boerderijen, cafés als mede voormalige overheidsgebouwen voorkomen.

De bouwmassa's zijn enkelvoudig als het gaat om de eenvoudige panden. De grotere objecten kennen vaak een samengestelde plattegrond (o.a. een T-vorm).

### **Aanzichten en opmaak gebouw**

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree. Andere bebouwing is soberder van uitstraling. De kozijnen zijn verticaal gericht. Er is gebruik gemaakt van rode steen voor de gevels, hout voor de kozijnen en geglazuurde en ongeglaazuurde dakpannen.

Een aantal historische panden is gestukadoord waarbij soms blokbeplevestering is toegepast. Panden die gestuukt zijn hebben een lichte kleur. Voor de gevellijsten en kozijnen wordt veel gebruik gemaakt van de kleuren wit/oker en groen.

### **ONDERDENDAM – GEBIED XXI (beschermd dorpsgezicht)**

#### **WAARDERING EN BELEID**

#### **Waardering**

In zijn totaliteit kan gesproken worden van een gevarieerd, maar samenhangend beeld van individuele woningen of andere bebouwing langs waterwegen en wegen. Het gebied komt grotendeels overeen met het gebied dat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten binnen het gebied.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter, de ligging en het individuele karakter van de historische gebouwen zijn van grote waarde voor Onderdendam.



Uiterdijk



Boterdiep O.z.



Boterdiep O.z.



Warffumerw./Middelstumerw.



Bedumerweg



woningen langs de Middelstumerweg gezien vanaf de Uiterdijk

## Beleidsintenties

Het gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Veranderingen zullen hoofdzakelijk bestaan uit (kleine) aanpassingen aan bestaande bebouwing. Mogelijk zal heel incidenteel een volledig nieuw gebouw worden toegevoegd. Het welstandsbeleid heeft als uitgangspunt om het bestaande beeld te handhaven

Dit betekent, dat op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op

### handhaven.

Ook voor de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** wordt gekozen voor handhaven.

## Plaatsing

- de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd
- gevelritmiek wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn

## Hoofdvorm

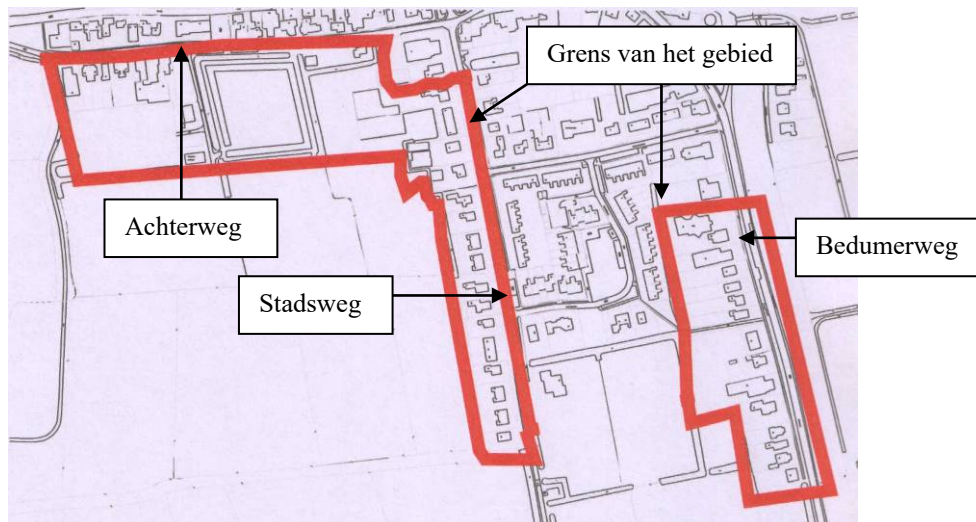
- één of twee lagen met een hellend dak
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak
- 

## Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw, de architectuur en het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw (rode) bakstenen, hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en gebakken pannen (in aardtinten) voor het dak
- stucwerk voor gevels is alleen toegestaan indien het bestaande pand reeds gestuukt is
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- nieuwe aan- uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan
- bij vrijstaande bijgebouwen mag i.p.v. metselwerk ook hout voor de wanden (mits donker dekkend geschilderd) worden toegepast.
- reclames mogen het gevelbeeld of straatbeeld niet domineren en dienen in overeenstemming te zijn met het karakter van het pand en van het gebied (zie bijlage 4)



## ONDERDENDAM – GEBIED XXII (Bedumerweg – Achterweg - Stadsweg)



### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Het betreft hier bebouwing langs de uitvalswegen van het dorp.

De bebouwing dateert met name uit de periode 1915 – 1960.

#### Ruimte

De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit woningen. Maar ook grotere objecten, zoals boerderijen en een kerk komen voor. De bebouwing is vanuit het buitengebied duidelijk waarneembaar. Er is weinig openbaar groen in het gebied aanwezig. De Stadsweg en de Bedumerweg hebben een laanbeplanting met bomen.

#### Plaatsing

De wegen hebben een vrij strakke rooilijn. De bijgebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn. De bebouwing staat op enige afstand van de straat en is meestal vrij dicht op de belendingen geplaatst. Hierdoor is het karakter van de bebouwing tamelijk gesloten. De hoofdrichting van de bebouwing varieert.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De woningen bestaan uit één bouwlaag afgedekt met een hellend dak. Het bouwvolume verschilt onderling, omdat zowel woningen, boerderijen en een kerk voorkomen. De bouwmassa's van de woningen zijn enkelvoudig en de plastic is over het algemeen sober.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De bebouwing heeft een individueel karakter. Dit komt omdat er woningtypes voorkomen uit verschillende stijlperiodes. De detaillering is sober te noemen.

Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen materialen. Het materiaal bestaat uit (rode) steen voor de gevels, hout voor de kozijnen en pannen voor de daken. Het kleurgebruik is traditioneel, voornamelijk wit/groen en aardetinten.



Achterweg



Stadsweg



Stadsweg



Bedumerweg

## Waardering

In totaliteit kan gesproken worden van een gevarieerd, maar samenhangend beeld van individuele woningen of andere bebouwing langs de linten. Het gebied behoort niet tot het beschermde dorpsgezicht, maar draagt door hun ligging langs de entree van het dorp wel in hoge mate wel bij aan het ruimtelijke beeld van Onderdendam als geheel. In bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de rijksmonumenten binnen het gebied.

## Beleidsintenties

Het gebied heeft een bijzondere waarde. Veranderingen zullen hoofdzakelijk bestaan uit (kleine) aanpassingen aan bestaande bebouwing. Mogelijk zal heel incidenteel een volledig nieuw gebouw worden toegevoegd. Het welstandsbeleid heeft als uitgangspunt om het bestaande ruimtelijk beeld zoveel mogelijk te respecteren.

Op de onderdelen **ruimte** en **plaatsing** wordt ingezet op **respecteren**. Ook voor de onderdelen hoofdvorm van de gebouwen, **aanzichten en opmaak** wordt gekozen voor **respecteren**.

## Plaatsing

de oorspronkelijke plaatsing van de hoofdgebouwen, dient ook bij vervanging te worden gehandhaafd  
gevelritmiek wordt bepaald door de breedte van de oorspronkelijke percelen  
aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient bij aan- en bijgebouwen tot uiting te komen door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn

## Hoofdvorm

- één bouwlaag voorzien van een hellend dak
- bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een hellend dak

## Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw, de architectuur en het bebouwingsbeeld van de omgeving te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen in overeenstemming te zijn met de bouwstijl van het hoofdgebouw voor de gevels van het hoofdgebouw bakstenen ( rood), hout voor de kozijnen (kleurstelling wit, blauw, groen, oker) en pannen (in aardtinten) voor het dak
- witte en lichtgele steen zijn niet toegestaan
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen, mits donkere kleuren worden toegepast
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn niet toegestaan

## ONDERDENDAM - GEBIED XXIII (Zuid)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Aan de zuidkant van het dorp tussen de Bedumerweg en Stadsweg ligt een dorpsuitbreiding, die is gerealiseerd in de periode 1950-1995.

#### Ruimte

In het gebied staan woningen van verschillende bouwstromen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit korte bouwblokken. De woonstraten zijn recht of gebogen (Beckeringhstraat). Er is weinig openbaar groen in het straatbeeld aanwezig. Een uitzondering hierop vormt de groenvoorziening in de Beckeringhstraat.

#### Plaatsing

De rechte woonstraten kennen over het algemeen een vrij strakke rooilijn. Bij de Beckeringhstraat volgt de rooilijn de loop van de weg. De bebouwing is op enige afstand van de weg geplaatst en heeft een enigszins open karakter. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld, terwijl de bijgebouwen vaak zijn teruggeplaatst t.o.v. de voorgevel-rooilijn. De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen staan in de lengterichting van de straat.

Aan de rand staan de woningen met de achterkanten naar het buitengebied.



#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De hoofdvorm van de woningen is één of twee bouwlagen met schuine kap, de bouwmassa is enkelvoudig en de plastic is erg sober.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De architectuur is sober, zowel voor wat betreft de vorm als het materiaalgebruik.

Het materiaalgebruik voor de woningen bestaat in hoofdzaak uit steen voor de gevels (soms met houten topgevels), houten kozijnen en dakpannen voor de daken.

Vaak is er sprake van een beperkt aantal woningtypes per straat. Hierdoor is er veel samenhang in het straatbeeld. De gevels, die op de straat zijn gericht hebben een open karakter.



### ONDERDENDAM - GEBIED XXIII (Zuid)



Van Roijenstraat



Beckeringhstraat



Beckeringhstraat

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is neutraal.

#### Beleidsintenties

Bij de onderdelen ruimte en plaatsing wordt ingezet op **respecteren**. De onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen, aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### Plaatsing

- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn dienen deze te worden gehandhaafd
- voor aan de hoofdvorm ondergeschikte uitbreidingen, zoals een erker kan een uitzondering worden gemaakt
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dit dient door terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn tot uiting te komen

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- eengezinswoningen één of twee bouwlagen met hellend dak

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan de (rij)woning dienen het karakter en de architectuur van het gehele bouwblok te respecteren
- gevels aan de openbare weg dienen een redelijke maat van openheid te hebben, waarbij de representatieve kant op de openbare weg moet worden gericht
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is, zoals bij hoofdgebouwen metselwerk voor de gevels, houten topgevels zijn toegestaan, hout voor de kozijnen en pannen voor het dak
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied.

## ONDERDENDAM – GEBIED XXIV (Winsumerweg)

### ANALYSE GEBIED

#### Algemeen

Ten Noorden van het Winsumerdiep grenzen aan het beschermde dorpsgezicht ligt een gebied met bedrijfspanden en een recreatiehaven.

De bebouwing is gerealiseerd in de periode 1960-2000.

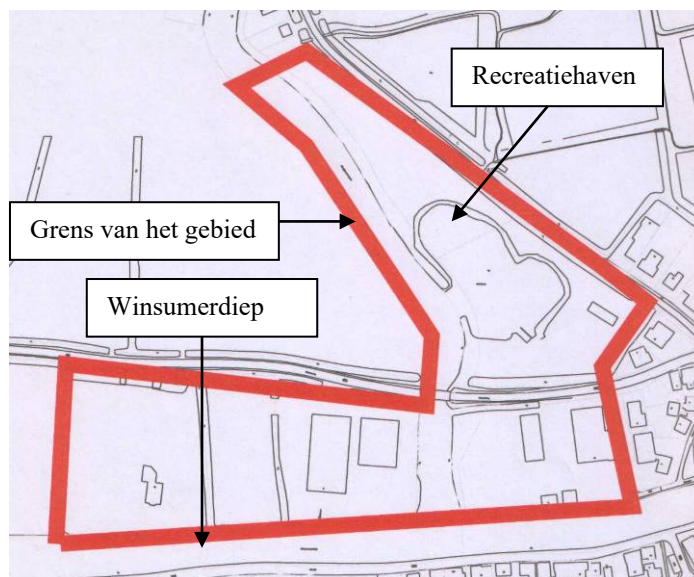
#### Ruimte

Het gebied tussen de Winsumerweg en het Winsumerdiep heeft een bedrijfsbestemming. De bebouwing bestaat uit grootschalige vrijstaande bedrijfspanden en bedrijfswoningen.

De omvang van de

bedrijfsbebouwingen en de architectuur sluiten niet aan op dat van het beschermde dorpsgezicht.

Ten noorden hiervan is een recreatiehaven gesitueerd. Op dit terrein bevinden zich enkele kleinschalige dienstgebouwen.



#### Plaatsing

De bedrijfspanden staan op enige of op ruime afstand van de weg. De rooilijn verspringt en de oriëntatie van de gebouwen is op de weg of op het water gericht. De dienstgebouwen bij de recreatiehaven staan verspreid over het terrein. De bebouwing heeft een open karakter.

#### Hoofdvorm van de gebouwen

De bedrijfspanden hebben een forse maat, de bouwmassa is enkelvoudig en ze omvatten één bouwlaag. De bedrijfspanden zijn afgedekt door een zadeldak. De nokrichting van de gebouwen staat haaks op de Winsumerweg. De bebouwing bij de recreatiehaven is van ondergeschikte betekenis.

#### Aanzichten en opmaak gebouw

De bedrijfsgebouwen hebben gesloten gevels. Het materiaalgebruik bestaat uit metselwerk of staalplaat voor de gevels en mastiek of plaatmateriaal voor het dak. Bij de bedrijfswoningen zijn traditionele materialen, zoals baksteen en dakpannen toegepast.

## WAARDERING EN BELEID

### ONDERDENDAM – GEBIED XXIV (Winsumerweg)



Winsumerweg



Winsumerweg



Winsumerweg



recreatiehaven



recreatiehaven

De waardering van de ruimtelijke structuur en de architectuur is negatief van wege het contrast met het beschermde dorpsgezicht.

#### Beleidsintenties

Vanwege de ligging nabij het beschermde dorpsgezicht is toepassing van gedekte kleuren gewenst.

De onderdelen **ruimte** en **plaatsing** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**.

Ook de onderdelen **hoofdvorm van de gebouwen**, **aanzichten en opmaak** kunnen **incidenteel** worden **gewijzigd**

#### Plaatsing

- waar sprake is van een rooilijn dienen de gebouwen in de rooilijn te worden geplaatst

#### Hoofdvorm van de gebouwen

- één bouwlaag met schuine kap

#### Aanzichten en opmaak gebouw

- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- de kleuren van de gevelvlakken en de schuine daken dienen zich te bewegen rond de middentoon
- witte en licht gele steen zijn niet toegestaan
- reclames mogen het gevelbeeld of straatbeeld niet domineren, aan de zijde van het Winsumerdiep zijn geen reclames toegestaan (zie bijlage 4)