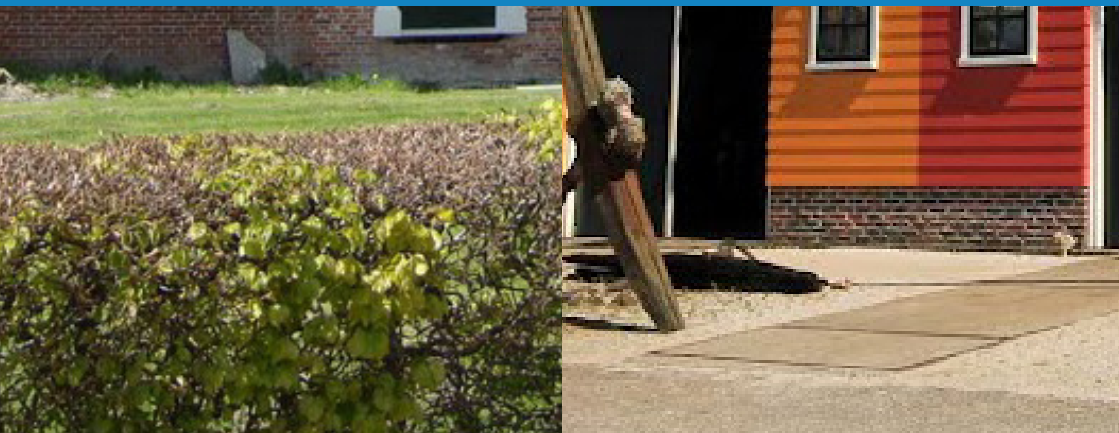




Gemeente **De Marne**

De Marne

Welstandsnota





De Marne

Welstandsnota - 23 februari 2016 -



Gemeente **De Marne**

Inhoudsopgave

| | | |
|----|--------------------------------------|-------|
| 1. | Inleiding | 7 |
| | Welstandskaart: overzichten per kern | 12-21 |
| 2. | Gebiedscriteria | 22 |
| 3. | Specifieke objecten | 29 |
| 4. | Bijzondere bepalingen | 35 |



1. Inleiding

1.1 Waarom welstand

Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. Hoe een bouwwerk eruitziet, is niet alleen voor de eigenaar ervan relevant; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Gemeente De Marne is trots op haar dorpen en buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsnota helpt de gemeente dit kwaliteitsstreven helder en vakkundig uit te oefenen. De gemeente vindt het aan de andere kant ook belangrijk dat er niet meer regels zijn dan nodig. Om die reden is het van belang om af te wegen hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden gewaarborgd en tegelijk zoveel mogelijk vrijheid kan worden geboden bij het bouwen en verbouwen van je eigen woning of pand.

Met deze vernieuwde welstandnota is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

Wettelijk kader van welstand

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. In artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag het college zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke welstandscommissie of dat toetsing aan welstand (deels) door ambtenaren wordt uitgevoerd.

1.2 Aanleiding voor herziening van de nota

De gemeente heeft zich voorgenomen in te zetten op het dereguleren van het welstandstoezicht. Inwoners en ondernemers moeten bij de bouwplannen te maken krijgen met eenvoudige regelgeving met weinig beperkingen, maar de ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd blijven. Dat is een van de aanleidingen van deze herziening.

Een tweede aanleiding is dat in de afgelopen jaren de wet- en regelgeving gewijzigd is. Met de veranderingen in de Woningwet (Ww), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), is het vergunningstelsel en in het verlengde daarvan het welstandstoezicht op essentiële onderdelen veranderd. Binnen de gemeente is hier al ervaring mee opgedaan en zijn de procedures er al op ingericht (Omgevingsdienst). Maar de welstandsnota nog niet, die moet aangepast worden, wil deze nota nog werkbaar blijven onder de nieuwe wet- en regelgeving.

Deregulering en aanpassing van de wet- en regelgeving: twee belangrijke redenen om het welstandsbeleid te vernieuwen.



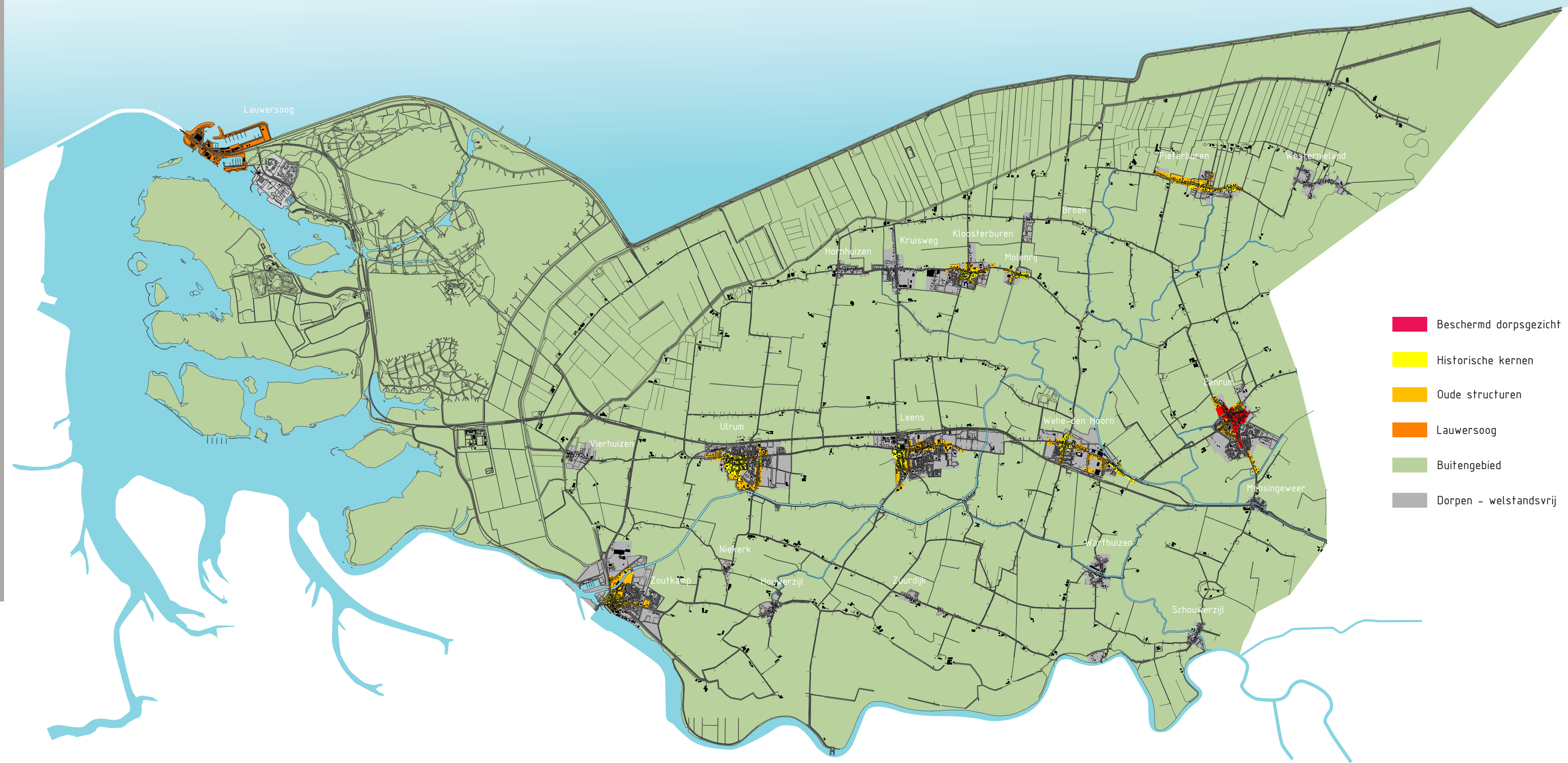
1.3 Welstandskaart

Deze nieuwe welstandsnota is ontwikkeld vanuit het uitgangspunt dat het beleid helder en eenvoudig moet zijn. Dit betekent een beperkt aantal gebieden met een goed overzicht en inzicht in welke criteria daarvoor gelden.

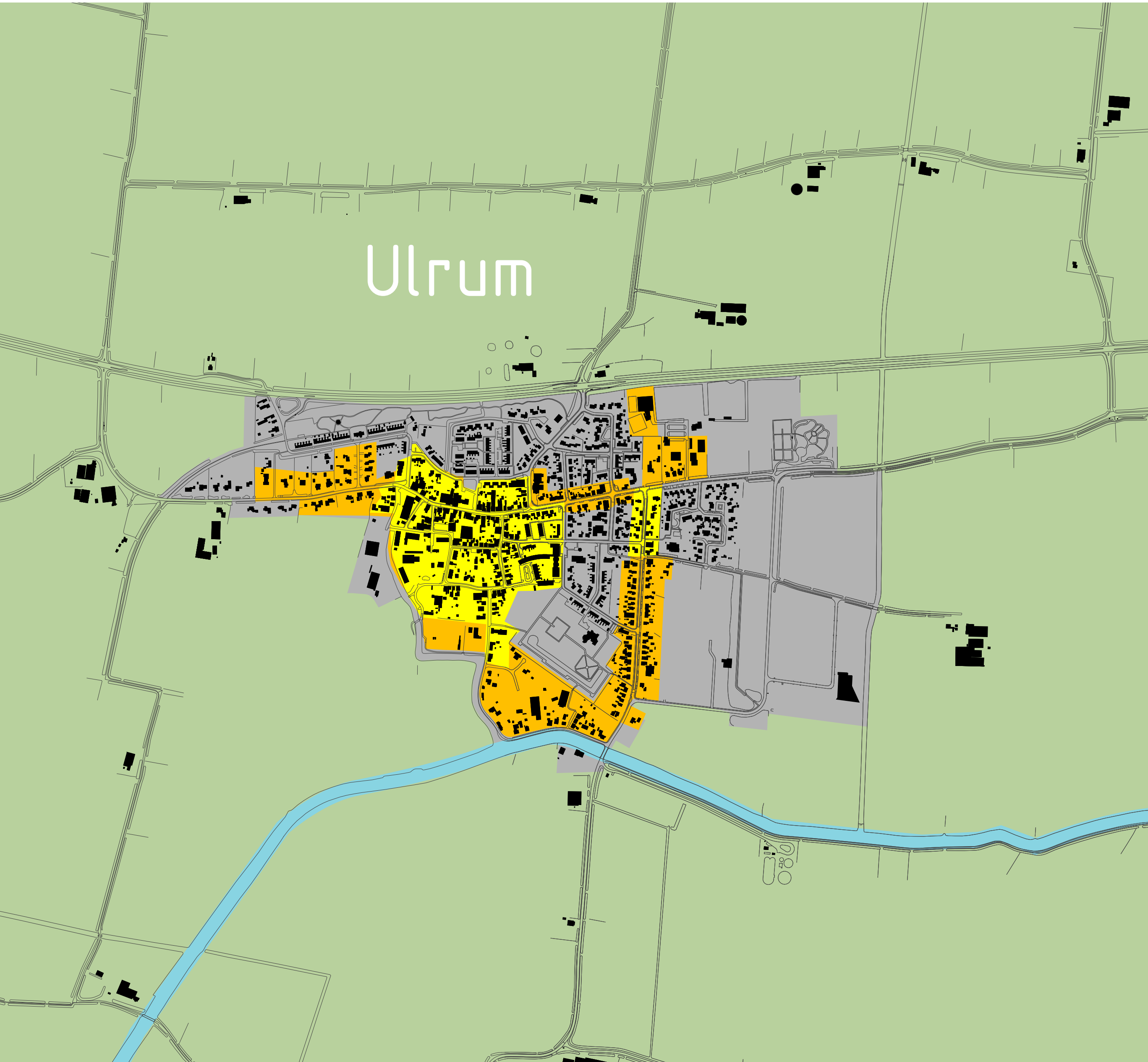
Ten opzichte van de voorgaande nota zijn de gebieden aan de hand van de waardering in de structuurvisie samengevoegd op basis van functie en/of (tijds)beeld. Daarbij staat de mate aan gewenste welstandszorg voorop. Niet voor alle gebieden is versoepeling van het beleid wenselijk. In het beschermde dorpsgezicht en andere cultuurhistorische en

representatieve gebieden, zoals de dorpskernen, lintbebouwing en het buitengebied wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit waarborgen. Voor deze gebieden is welstandstoezicht belangrijk. Voor de overige gebieden wordt het welstandstoezicht losgelaten (welstandsvrij).

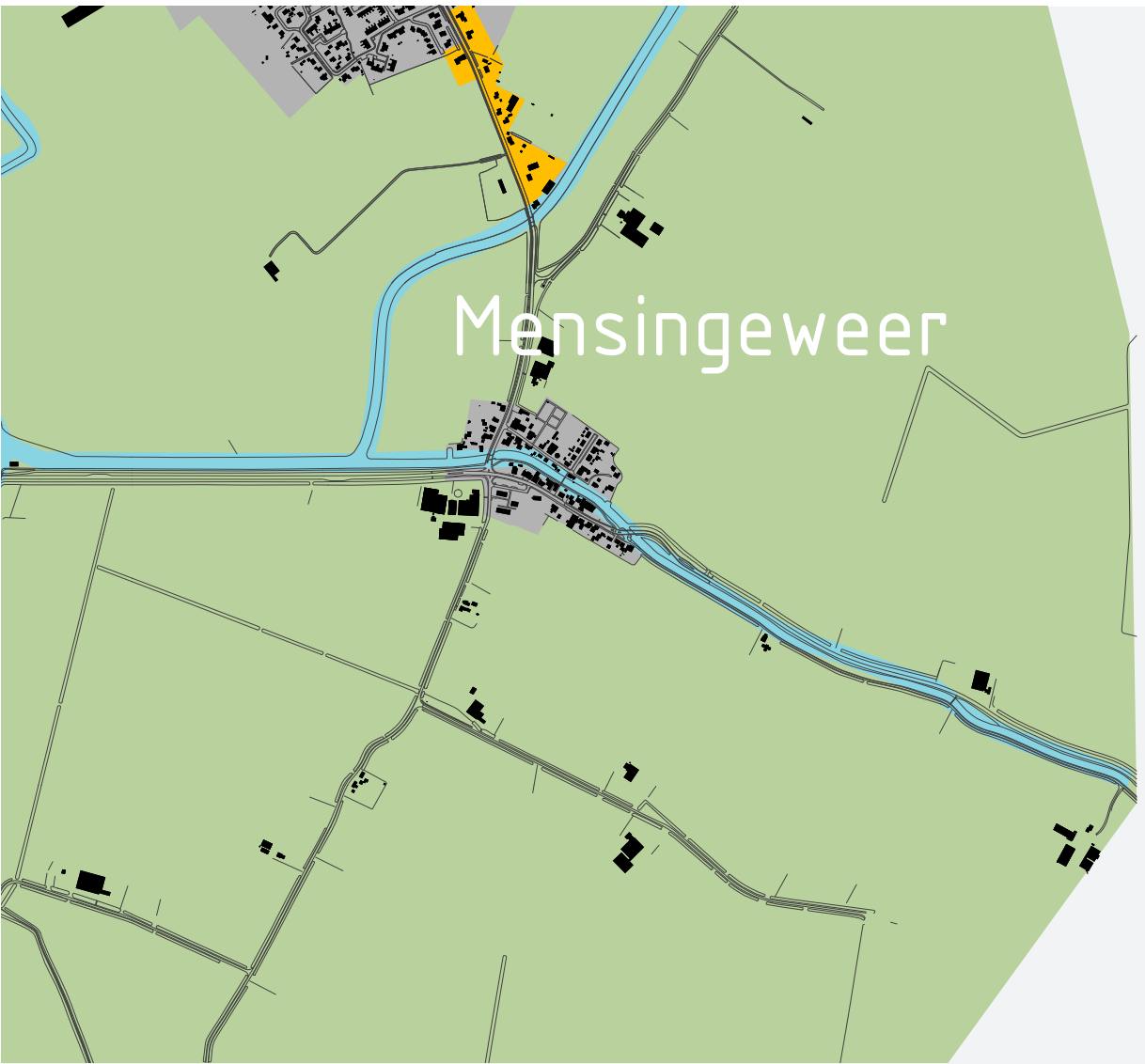
Het grondgebied van de gemeente De Marne is in deze nota opgedeeld in gebieden. Dat onderscheid biedt de mogelijkheid om de extra waardevolle plekken en de gewaardeerde representatieve delen van De Marne te beschermen en waar dat niet nodig is geen regels te stellen. Deze gebieden staan op de welstandskaart (vanaf pagina 11). Door de gebieden op een kaart te zetten is direct voor iedere locatie duidelijk wat daar geldt.



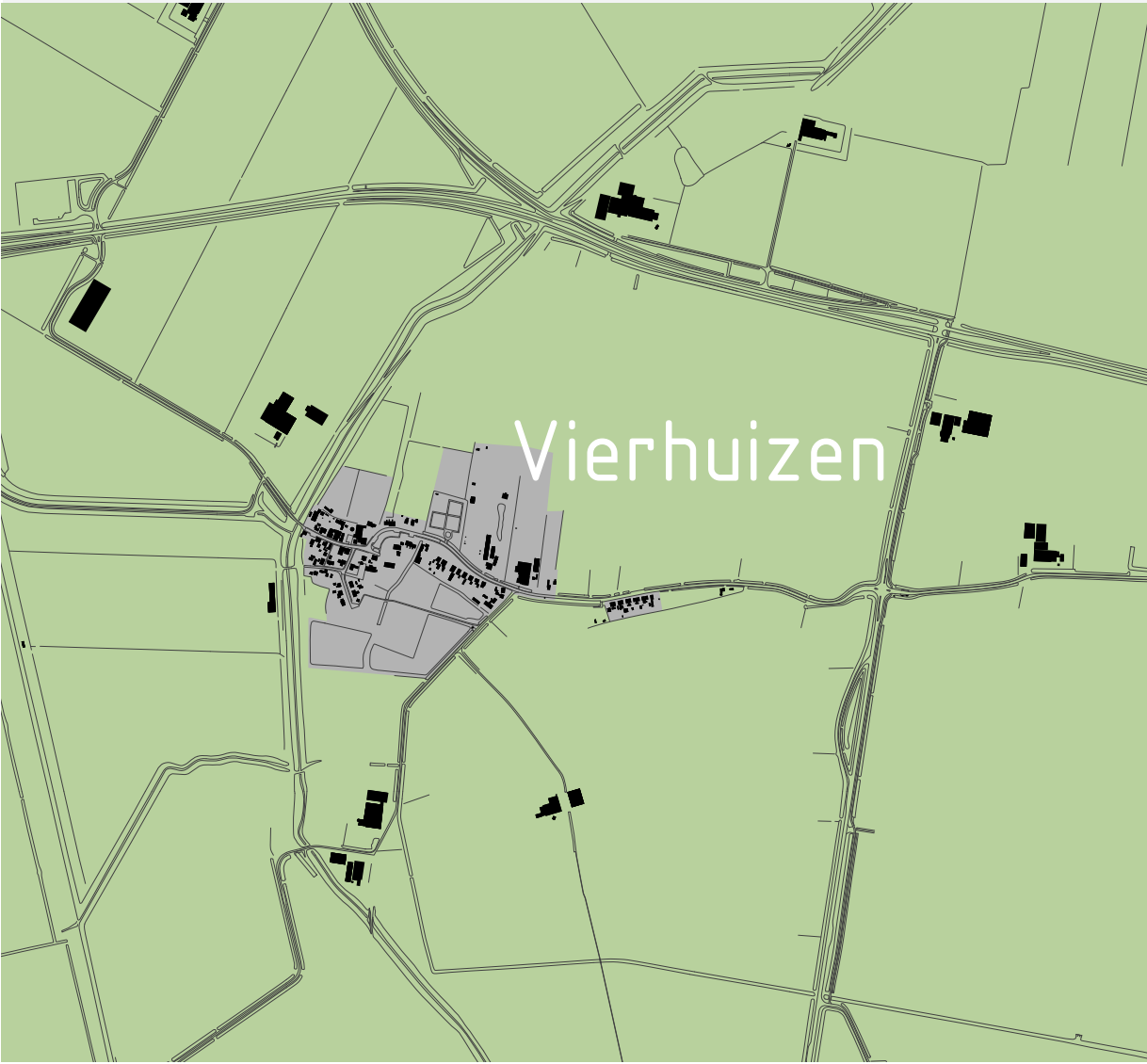
Overzichtskaart Welstandsgebieden De Marne



U l r u m



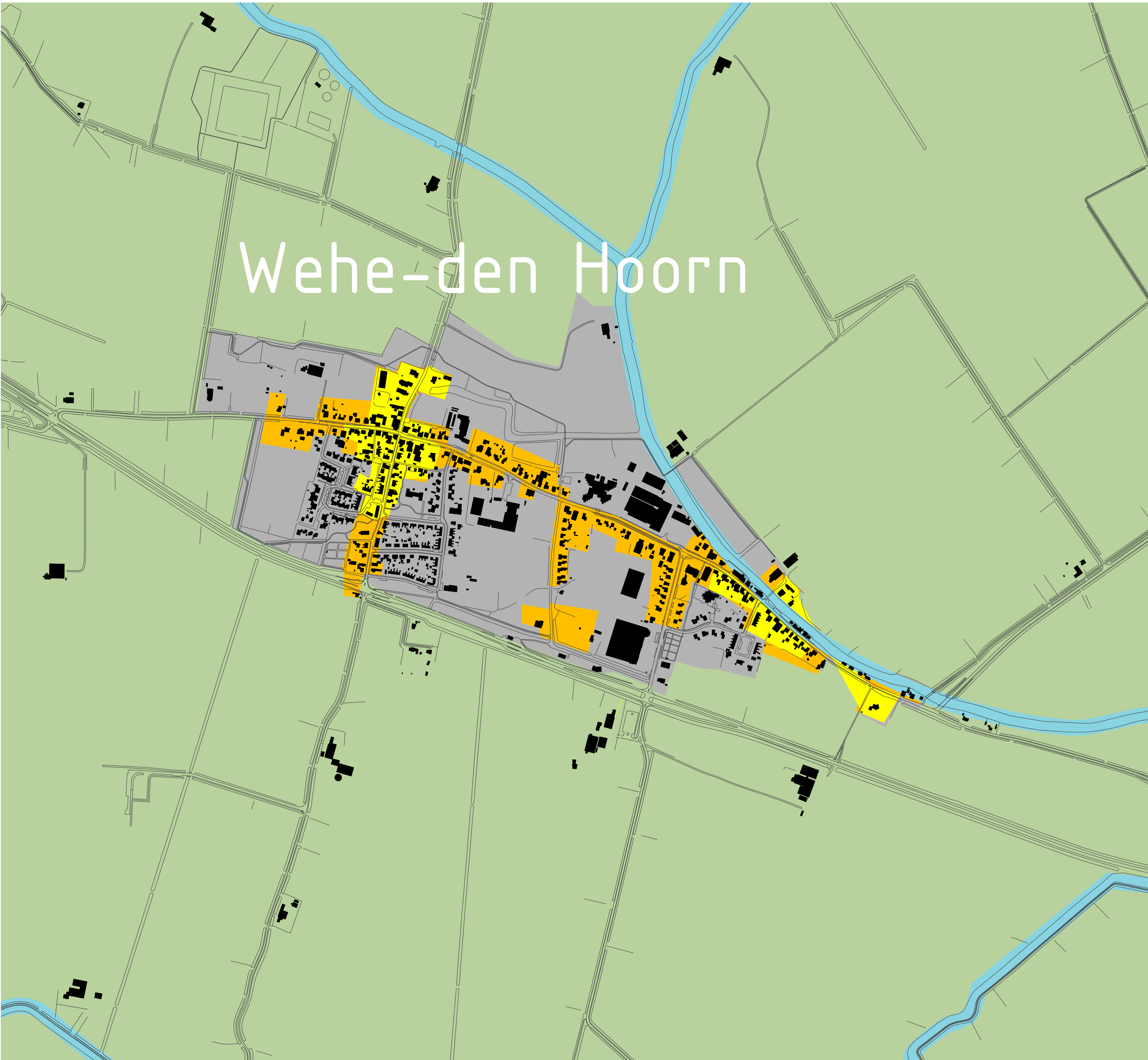
M e n s i n g e w e e r



V i e r h u i z e n

W e l s t a n d s g e b i e d e n D e M a r n e - o v e r z i c h t k e r n e n

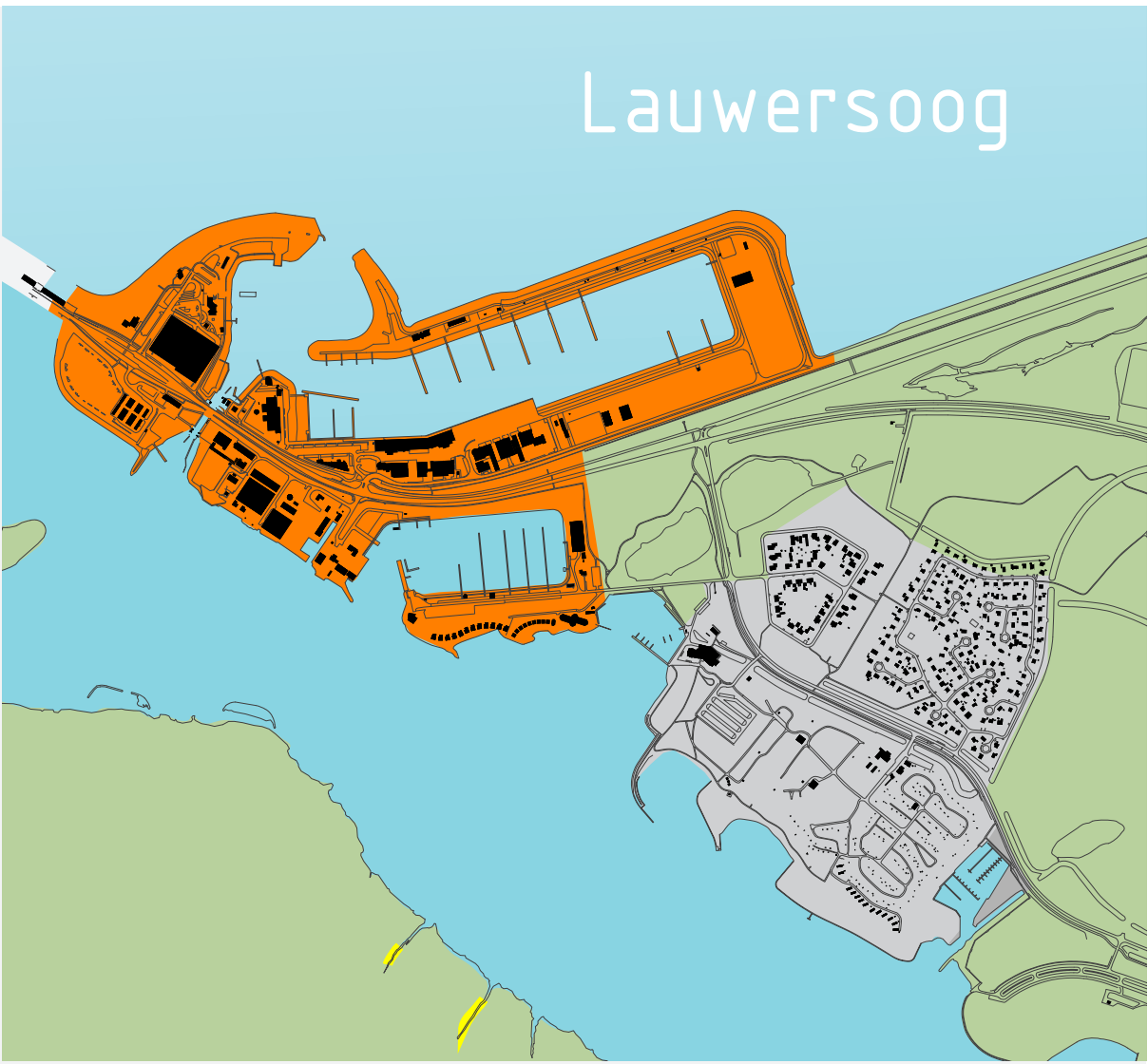
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Beschermd dorpsgezicht | Lauwersoog |
| Historische kernen | Buitengebied |
| Oude structuren | Dorpen - welstandsvrij |



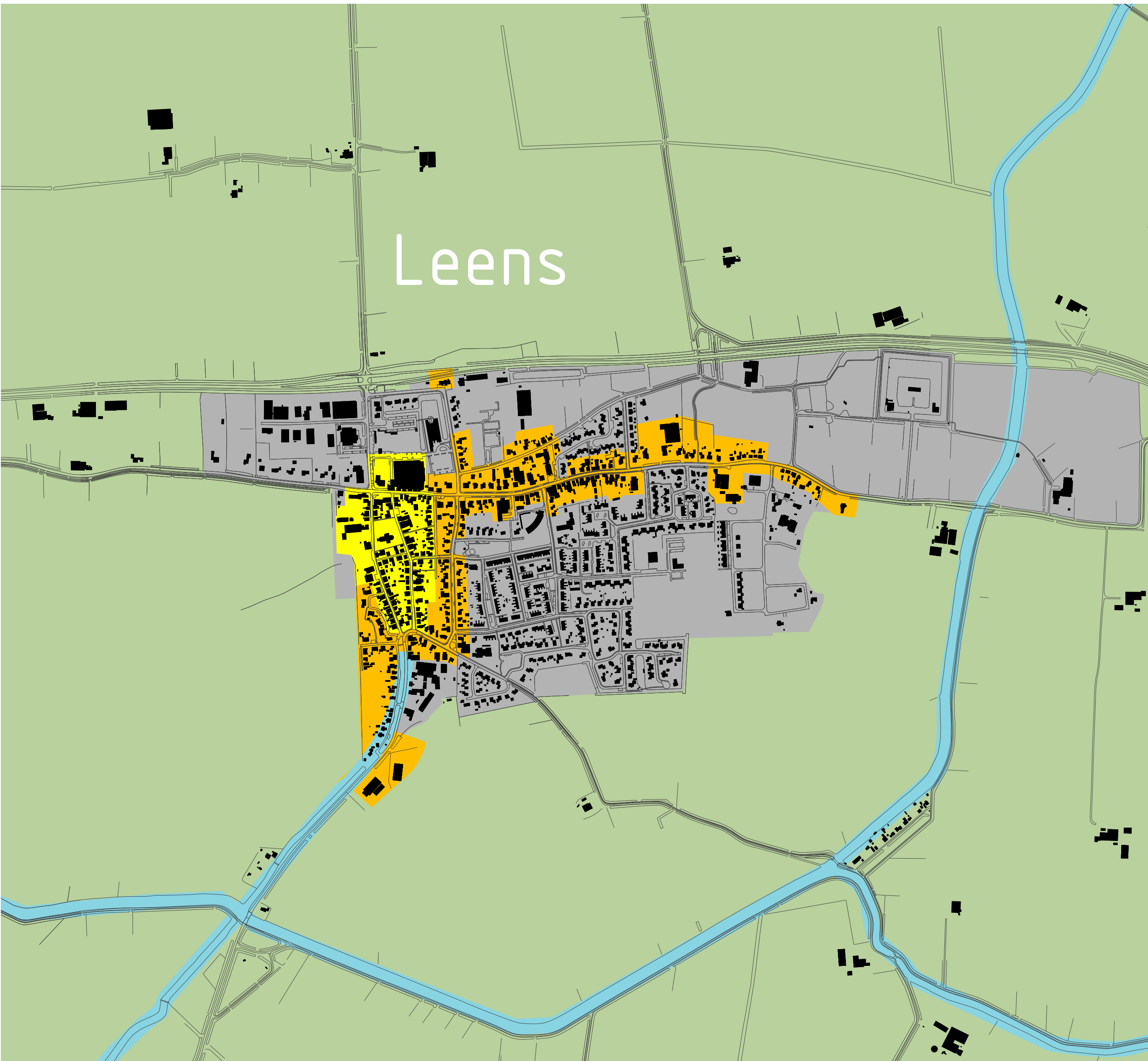
Wehe-den Hoorn

Welstandsgebieden De Marne - overzicht kernen

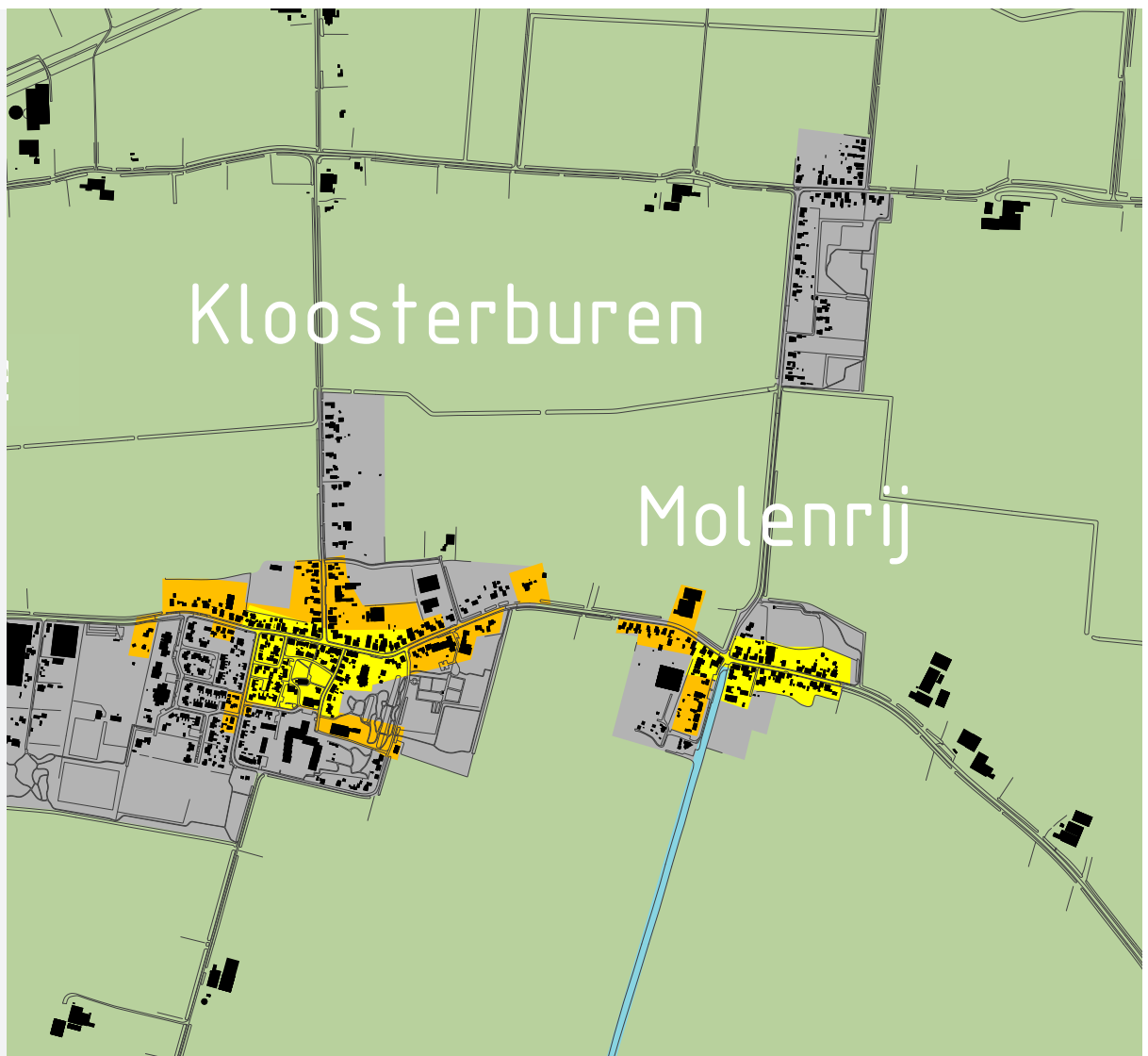
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <div></div> Beschermd dorpsgezicht | <div></div> Lauwersoog |
| <div></div> Historische kernen | <div></div> Buitengebied |
| <div></div> Oude structuren | <div></div> Dorpen - welstandsvrij |



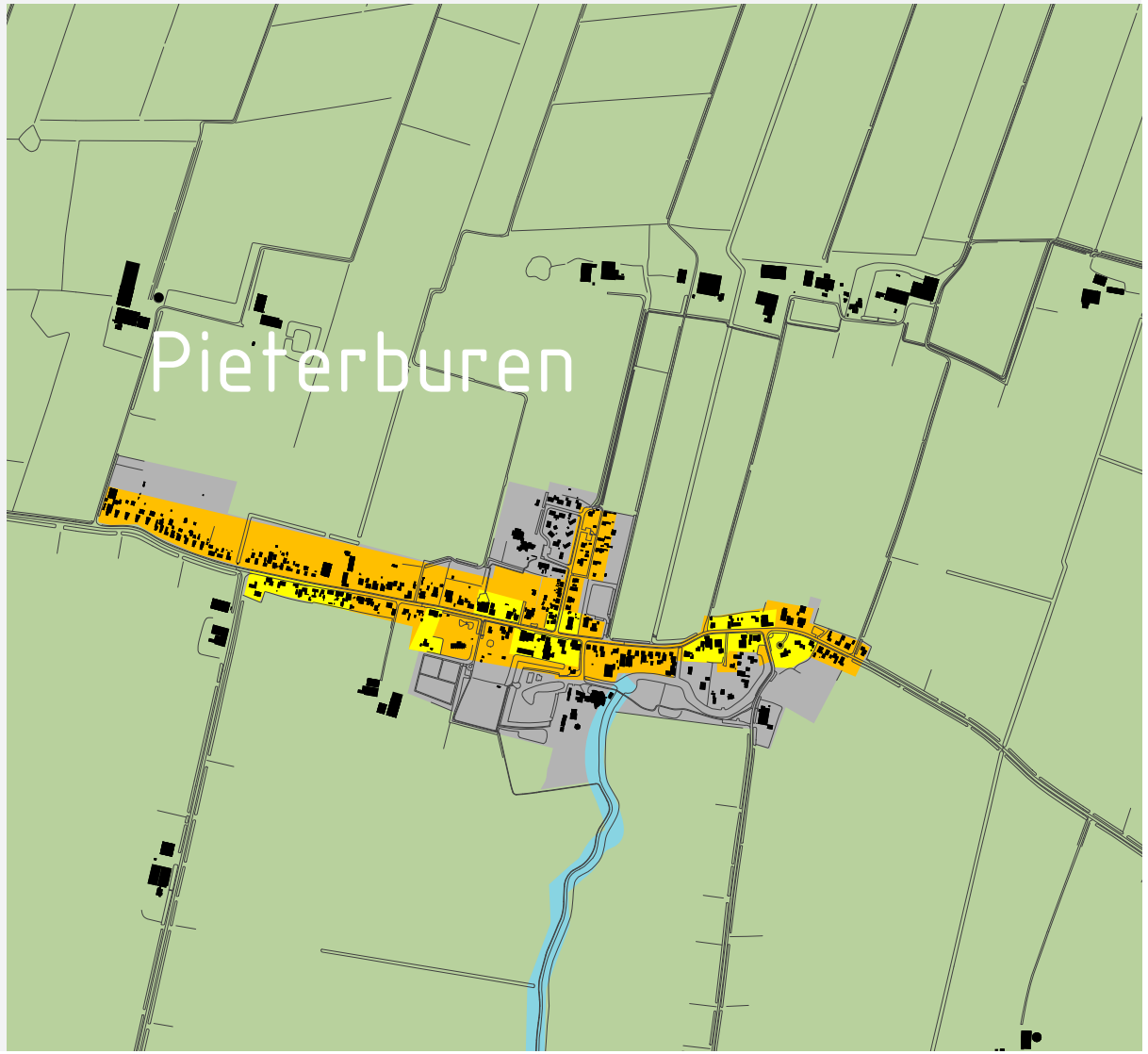
Lauwersoog



Leens









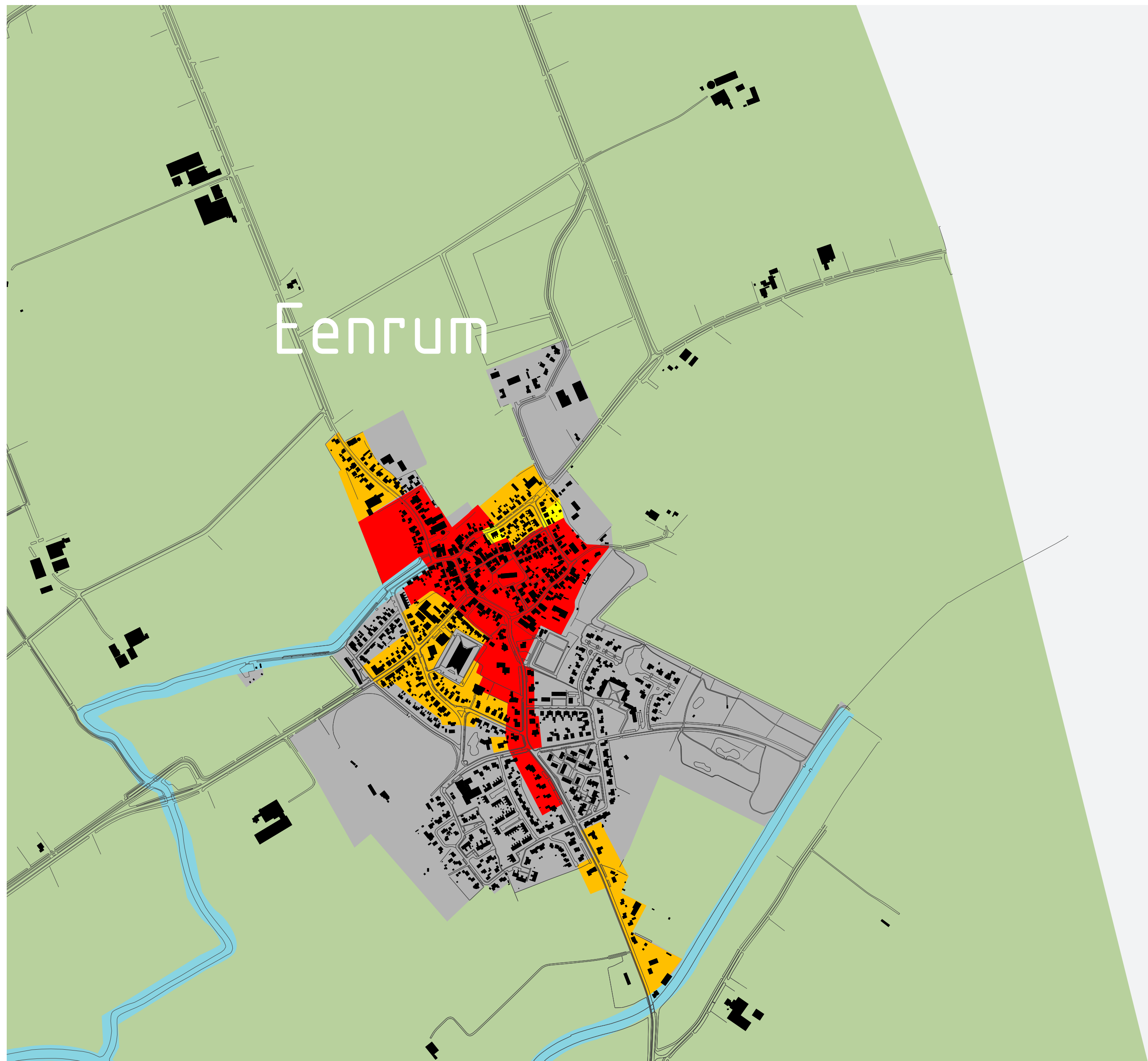
Kloosterburen - Molenrij



Pieterburen

Welstandsgebieden De Marne - overzicht kernen

- | | |
|--|--|
|  Beschermd dorpsgezicht |  Lauwersoog |
|  Historische kernen |  Buitengebied |
|  Oude structuren |  Dorpen - welstandsvrij |



Eenrum



Niekerk - Houwerzijl









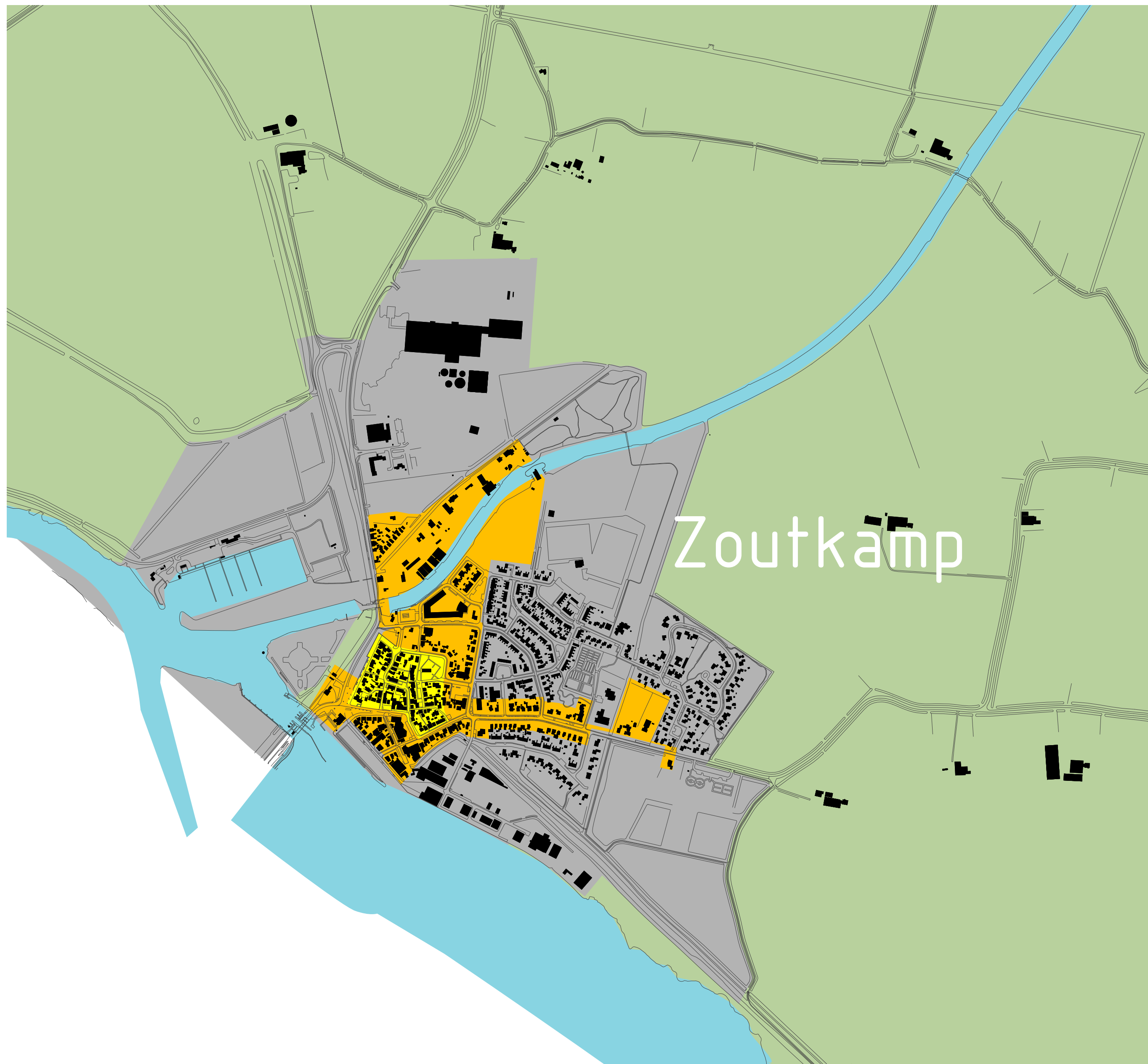
Hornhuizen - Kruisweg



Westernieland

Welstandsgebieden De Marne - overzicht kernen

- | | |
|--|--|
|  Beschermd dorpsgezicht |  Lauwersoog |
|  Historische kernen |  Buitengebied |
|  Oude structuren |  Dorpen - welstandsvrij |



Zoutkamp



Zuurdijk









Warfhuizen



Schouwerzijl

Welstandsgebieden De Marne - overzicht kernen

- | | |
|--|--|
|  Beschermd dorpsgezicht |  Lauwersoog |
|  Historische kernen |  Buitengebied |
|  Oude structuren |  Dorpen - welstandsvrij |

2. Welstandsgebieden

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor reguliere bouwplannen. De criteria geven aan hoe een bouwwerk vorm wordt gegeven om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp gebruikt *kunnen* worden. Vanaf pagina 11 is een overzicht opgenomen met een kaartje per kern.

Gebiedsindeling

Voor het grondgebied van de gemeente De Marne zijn de volgende welstandsgebieden onderscheiden:

Historische kernen

Het gaat hier om de meest gewaardeerde en oorspronkelijke delen van de gebouwde omgeving. Er gelden criteria op basis van de hoogste waardering, dit betreft het beschermd dorpsgezicht Eenrum en de historisch meest waardevolle delen (bijvoorbeeld ter plaatse van de oorsprong van kernen). De hoogste waardering betekent de meeste zorg voor behoud en daarom het hoogste detailniveau in criteria.

Oude structuren

Het betreft bebouwing die vanuit de groei van de kern de structuur heeft bepaald en die beeldbepalend is voor de 'eigenheid' van de kern. Ten opzichte van de 'historische kernen' zijn dit over het algemeen wat minder oude delen.

Lauwersoog

De gemeente De Marne en de provincie Groningen werken samen aan de ontwikkeling van Lauwersoog. De belangrijkste doelstellingen van deze ontwikkelingen zijn het stimuleren van duurzame visserij en de transformatie van Lauwersoog naar een toeristische trekpleister. Het beleid voor de ontwikkeling van Lauwersoog zijn vastgelegd in het 'Plan voor Regie en Ruimtelijke ontwikkeling Lauwersoog' (PROLoog), vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011. Onderdeel van PROLoog zijn stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Voor Lauwersoog is besloten deze stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten over te nemen in deze Welstandsnota. Deze 'spelregels' zijn in tegenstelling tot de 'harde' welstandscriteria, richtinggevende uitgangspunten waarbij middels een dialoog met initiatiefnemers een goed ruimtelijk ontwerp tot stand komt. Op deze wijze wordt de werkwijze die PROLoog hanteert gewaarborgd in dit welstandsbeleid. De spelregels zijn dus geen criteria maar uitgangspunten voor het dialoog ten behoeve van een goed ruimtelijk ontwerp.

Buitengebied

Gebieden in gebruik voor agrarische doeleinden of natuur. Voor het hele buitengebied zijn welstandscriteria opgesteld.

Welstandsvrij

Voor het grootste deel van de dorpen, bedrijventerreinen en de sport- en recreatieterreinen geldt een welstandsvrij regime. Welstandsvrij betekent dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken vrij van welstandscriteria zijn. Dit is vooral van toepassing bij reeds gerealiseerde woon- en werkgebieden.

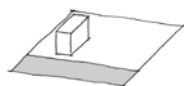
1. Toetsingscriteria historische kernen & beschermd dorpsgezicht

| | |
|----------------------------------|---|
| | |
| Omgeving | behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie; bij vervanging en uitbreiding huidige plaatsing, omvang, oriëntatie, nokrichting en ruimte tussen de gebouwen respecteren; waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit; |
| Maat/schaal | gebouwen zijn individueel herkenbaar; bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa behouden; bijgebouwen buiten het zicht vanuit de openbare ruimte geplaatst; |
| Vorm/oriëntatie | verspringing binnen de uitersten van de belendingen; hoofdgebouwen hebben enkelvoudige bouwmassa (eenduidige vorm); bestaande raamopeningen en entree op als oriëntatie op de openbare ruimte behouden; toepassen van een kapvorm afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving; |
| Stijl/architectuur/detail | compositie en gevelopeningen verticaal gericht; grote vlakken opbouwen uit kleine elementen; bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en indeling en authentieke detaillering behouden; |
| Materiaal/kleur | materiaalgebruik in overeenstemming met de historische kern: historische baksteenarchitectuur vormt de basis; aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en detaillering; kleurstelling: gedekt / traditioneel; veel aandacht voor juiste materialisering en detaillering: juiste kozijnhout, formaat, kleur en verwerking van gevelsteen; bij aanpassingen en uitbreiding van panden geen plaatmaterialen en kunststof of aluminium kozijnen toestaan; geveldelen en/of houtgevels van bijgebouwen gedekt/traditioneel. |

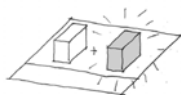
2. Toetsingscriteria oude structuren

| | |
|---------------------------|---|
| Omgeving | duidelijke voorkant en achterkant; handhaven groepering per bouwstijl (per bouwstijl staan vaak enkele gebouwen bij elkaar, dit is belangrijk bij herbouw of uitbreiding); |
| Maat/schaal | variatie overeenkomstig het straatbeeld (aansluiten bij de typologie van de 'groep' waar het gebouw toe gaat behoren); herkenbare pandenstructuur (bandbreedte van de maat en schaal van de bestaande panden aanhouden); |
| Vorm/oriëntatie: | straatgerichte gevels; hoofdgebouwen hebben enkelvoudige bouwmassa; kap domineert het beeld; kapvorm beperkt zich tot zadeldak, schilddak en mansardekap, toepassing van wolfseind is mogelijk; |
| Stijl/architectuur/detail | verticale geleiding (staand) van gevels en openingen; eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd; |
| Materiaal/kleur | materiaalgebruik in overeenstemming met de historische kern: historische baksteenarchitectuur vormt de basis; aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en detaillering; kleurstelling: gedekt / traditioneel; veel aandacht voor juiste materialisering en detaillering: juiste kozijnhout, formaat, kleur en verwerking van gevelsteen; |

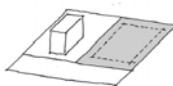
SPELREGELS Lauwersoog - De Zee*



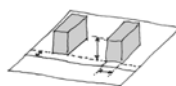
openbare ruimte /
kavel



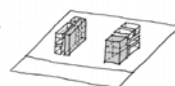
nieuwe functies



bebouwings-
percentage



rooilijnen /
bouwhoogte en
bouwlagen



typologie

Deelgebied A

- kades toegankelijk (niet tijdens bedrijvigheid in vissershaven)
- kavel eigen verhardingsmateriaal
- transparantie tussen gebouwen

- uitbouwen en aanvullen bestaand programma
- Utilitaire functies binnen in het gebouw
- geen dichte gevels in A1 en A2

- A1 max. 30%
- A2 max. 50%
- A3/A4 max. 60%

- A1 wisselende rooilijn
- A2 vrij op de kavel
- A3/A4 in één rooilijn
- hoogte max. 6 meter t.o.v. maaiveld
- max. 2 bouwlagen

- A1 luifeldak met ondergeschikte volumes, plat of industrieel dak
- A2 enkelvoudig of sculpturaal geleed volume, plat of industrieel dak
- A3/A4 grotere enkelvoudige volumes, plat of industrieel dak



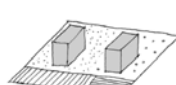
entree / oriëntatie



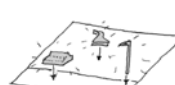
gevelbehandeling



openbare ruimte



terreininrichting



elementen

Deelgebied A

- gebouw vanaf kade ontsluiten
- tweede ontsluiting richting de dijk

- gevelopbouw is functioneel en geeft functie weer
- gevelmaterialisering passend bij de sfeer
- gevel uit één materiaal / plint loods in ander materiaal dan gevel / plint van de restauratieve voorzieningen
- transparant
- dak als gevel behandelen of daklandschap vormgeven

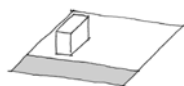
- 'lus' van vlakke basaltkeien
- zorgvuldige detailering passend bij de stevige lijnen en grove materialisering
- overige wegen asfalt

- overige bestrating (buiten lus): eenvoudig en doeltreffend
- kade: grote maat elementverharding
- kleur passend bij de sfeer van de haven

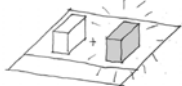
- bruut straatmeubilair
- lichtmast 4 meter, geel licht
- lichtmasten 10 meter, wit licht (weinig masten, veel licht, schaal van het gebied ondersteunend)
- armaturen en masten terughoudend van vorm en kleur

* PROLoog Plan voor Regie en Ruimtelijke Ontwikkeling Lauwersoog

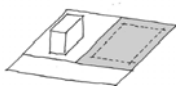
SPELREGELS Lauwersoog - De Dijk*



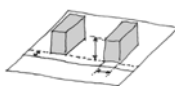
openbare ruimte /
kavel



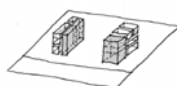
nieuwe functies



bebouwings-
percentage



rooilijnen /
bouwhoogte en
bouwlagen



typologie

Deelgebied B

- gebouwen in B1/B2 en S3 staan vrij in de openbare ruimte
- openbare ruimte B1/B2 en S3 als verblijfsgebied inrichten

- weg- en waterbouwkundig programma als hoofdfunctie
- programma toevoegen om uitstraling en verblijfskwaliteit L'ooog te verbeteren
- uitzicht vanaf de dijk, de hoofdweg en de kustweg richting Lauwersmeer en Waddenzee waarborgen
- geen afscheidingen

- B1/2 max. 20%
- S1/S2 max. 70% 1e laag en max. 40% op 2e laag meer lagen bij uitzondering

- B1/2 en S1/2 geen rooilijn
- B1/2 max. 4 meter t.o.v. maaiveld
- B1/B2 hoogteaccenten max. 30 meter t.o.v. maaiveld
- max. 2 bouwlagen (m.u.v. hoogteaccenten)

- B1/B2 paviljoens of civiel-technische werken
- S2/S3 sculpturaal volume of volumes



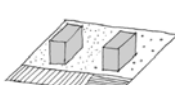
entree / orientatie



gevelbehandeling



openbare ruimte



terreininrichting



elementen

Deelgebied B

- B1/B2 entree gericht op de dijkweg
- S2/S3 entree gericht op de dijkweg en secundaire entree op de kade

- gevelopbouw is functioneel en geeft functie weer
- gevelmaterialisering passend bij de sfeer
- plint van de restauratieve voorzieningen transparant
- dak als gevel behan delen of daklandschap vormgeven

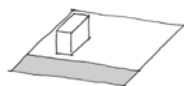
- kustweg: asfalt met kleurpatroon en parkeervakken indicatie
- overige wegen asfalt
- fiets en wandel-vriendelijk verblijfs-gebied
- overzichtelijkheid van bebording i.r.t. de wegenstructuur en het aanwezige programma
- muur van basaltkeien
- trappen van beton

- B1/B2 en S3 dijk zo leeg mogelijk met gras, geen bomen of struiken
- S2 aansluiten bij sfeer van het dijklandschap met inachtneming functie

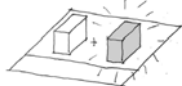
- straatmeubilair passend bij de sfeer
- banken zee-gericht
- kustweg lichtmast 4 m, geel licht
- doorgaande weg licht masten hoog 10 meter, wit licht (weinig masten)
- armaturen en masten terughoudend van vorm en kleur
- vlaggenmasten

* PROLoog Plan voor Regie en Ruimtelijke Ontwikkeling Lauwersoog

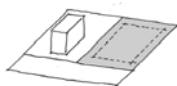
SPELREGELS Lauwersoog - Het Meer*



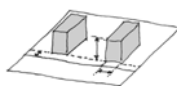
openbare ruimte /
kavel



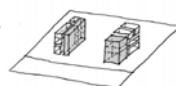
nieuwe functies



bebouwings-
percentage



roolijnen /
bouwhoogte en
bouwlagen



typologie

Deelgebied C

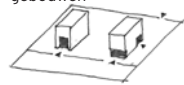
- openbare ruimte waterkant is verblijfsgebied
- steigerwereld in het meer aanleggen
- bebouwing waterzijde in het groen
- zijde parallelweg een hard karakter
- C1/2, R1/2 bebouwing loodrecht op de weg
- C1/2, R1/2 transparantie tussen gebouwen

- uitbouwen en aanvullen bestaande programma
- levendige functies als entree, kantine, commerciële ruimten, werkplaatsen e.a. in de plint van het gebouw, aan de openbare ruimte plaatsen

- C1/C2, R1/2 max. 40%
- C3 max. 20%
- extra:
- C1/2, R1/2 max. 20% van het kavel voor parkeren
- C1/2 altijd openbare toegang over kavel naar de waterkant (min. 1/6 van breedte van de kavel)

- C1/2 in één rooilijn op de kade (verspringen bij dubbel bouwblok), R1/2 aan zijde parallelweg
- C1/2 max. 7 meter t.o.v. mv (2 lagen) waarvan 30% max. 11 meter (3 lagen)
- R1/2 max. 9 meter t.o.v. mv (3 lagen) waarvan 20% max. 15 meter (4 lagen)

- bouwblok altijd langer dan breed
- eenduidige volumes, plat of industrieel dak
- functie en typologie zijn in overeenstemming met elkaar
- zorgvuldig ontworpen gebouwen passend bij de sfeer



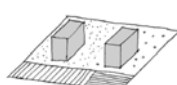
entree / orientatie



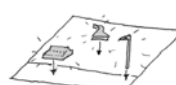
gevelbehandeling



openbare ruimte



terreininrichting



elementen

Deelgebied C

- C1/C2 entree gericht op de waterkant en de parallelweg
- R1/R2 entree gericht op de parallelweg
- koppelen aan de waterkant alzijdig

- gevelopbouw is functioneel en geeft functie weer
- gevelmaterialisering passend bij de sfeer
- plint van de restauratieve voorzieningen transparant
- dak als gevel behandelen of als dak-landschap vormgeven

- lus: houten steiger i.c.m. grote tegels op walkant (toegankelijk voor fietsers en skaters)
- vlonders tot max. 50 meter uit de kade
- rijbaan, asfalt
- trottoir, grote tegels
- geen parkeren langs de weg
- brug voor sluis laag over het water

- (semi)openbare ruimte tussen gebouw en steiger verhard en met ander materiaal dan steiger
- particuliere terreinen aansluiten bij schaal van de walkant
- parkeren onder een groen dak
- bomen van de 1e orde
- plantvakken verhoogd t.o.v. (semi) openbare ruimte

- straatmeubilair passend bij de sfeer
- lichtmast 4 m, veel licht
- armaturen en masten terughoudend van vorm en kleur
- bolders met verlichting op de steiger
- keien en riet langs de waterkant
- vlonders met aanleg mogelijkheid en/of terras

* PROLoog Plan voor Regie en Ruimtelijke Ontwikkeling Lauwersoog

4. Toetsingscriteria buitengebied

| | |
|---------------------------|--|
| Omgeving | geen onderscheid voorkant en achterkant (alzijdig); straatprofielen behouden/versterken (wijze waarop bebouwing aan de straat staat doorzetten; richting, afstand, etc.); |
| Maat/schaal | variatie overeenkomstig de bestaande landelijke omgeving; hoofdgebouw herkenbaar vooruit geschoven ten opzichte van schuren, bebouwing gegroepeerd rondom een samenhangend en compact erf; |
| Vorm/oriëntatie: | straatgerichte gevels; hoofdgebouwen hebben enkelvoudige bouwmassa; kap domineert het beeld; samenhang tussen gebouw, kavel, straat of buurtschap; |
| Stijl/architectuur/detail | nieuwbouw van hoofdgebouwen en ondergeschikte bebouwing volgens bestaande kenmerken; |
| Materiaal/kleur | materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met landelijke omgeving; kleurstelling: gedekt / traditioneel; aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en detaillering; |



3. Specifieke objecten

Monumentale en andere bijzondere gebouwen verdienen speciale aandacht. In dit hoofdstuk staan specifieke welstandscriteria voor zulke gebouwen. Deze criteria gelden ongeacht het welstandsregime. Dus, ook al staat een monument of een ander bijzonder gebouw in een welstandsvrij gebied, de specifieke criteria gelden evengoed.

3.1 MONUMENTEN

Objectbeschrijving

Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming.

De gemeente De Marne heeft 163 Rijksmonumenten. De monumenten zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin.

Welstandsniveau (bijzonder)

De monumenten vallen onder het hoogste welstandsniveau. De welstandsbeoordeling is altijd gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met onderstaande specifieke criteria. Deze criteria worden altijd gezien in relatie tot (redengevende) beschrijvingen van de monumenten.

Welstandscriteria

Omgeving

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

Maat/schaal:

- Bij verbouwingen moeten de verhoudingen, maatvoering, contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.

Vorm/oriëntatie:

- De oorspronkelijke oriëntatie moet behouden blijven.
- Dakkapellen alleen op het achterdakvlak tenzij sprake is van vervanging of een vanuit historisch gegeven gebruikelijke situatie.
- Dakramen, zonnepanelen en -collectoren in/op het zij- en /of achterdakvlak.
- Zeer terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties, in pandig en anders aan of op de achtergevel en -dakvlak geplaatst.

Stijl/architectuur/detail:

- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken is in ondergeschikte uitvoering mogelijk.
- De oorspronkelijke hoofdvorm, gevelgeleding, gevelindeling, karakteristieke en beeldbepalende elementen behouden.
- Kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.

Materiaal/Kleur:

- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het oorspronkelijke/bestaande gebouw.
- Geen kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.

3.2 Zelfstandige volumes

Objectbeschrijving

Een zelfstandig volume is een bijzonder gebouw dat zich ten opzichte van de omgeving onderscheidt door vorm. Dit betekent bijvoorbeeld een groter bedrijfsgebouw tussen qua schaal eenduidige lintbebouwing, een schoolgebouw binnen een structuur van een woonwijk of een supermarkt tussen historische bebouwing.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met onderstaande specifieke criteria.



Welstandscriteria

Omgeving:

- Bebouwing dient op ruime afstand van de weg geplaatst te worden.
- Respecteren bestaande ruimte tussen gebouwen bij vervanging en uitbreiding.
- Aandacht dient uit te gaan naar de ontsluiting en entree van het gebouw.

Maat/schaal:

- Individuele gebouwen.

Vorm/oriëntatie:

- Samengestelde volumes.
- Respecteren van de bestaande geleding van het hoofdgebouw (indien van toepassing).

Stijl/architectuur/detail:

- Bij nieuwbouw en wijzigingen detaillering afstemmen met het bestaande.
- Aandacht dient uit te gaan naar een gevarieerde gevelopbouw, met eenzijdige oriëntatie.

Materiaal/kleur:

- Architectonische eenheid in materiaal- en kleurgebruik.



4. Bijzondere bepalingen

4.1 Hardheidsclausule

De hardheidsclausule gaat over uitzonderingen. Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de criteria uit de nota. Toch kan de gemeente of welstandscommissie oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, bijdraagt aan haar omgeving. Denk bijvoorbeeld aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarbij onderbouwt de gemeente of welstandscommissie in een advies op welke gronden zou kunnen worden afgeweken. Het college van burgemeester en wethouder kan op grond van dit advies toch met het plan akkoord gaan.

Het college kan gemotiveerd afwijken van de criteria uit de nota. Dit om de volgende redenen:

- Omdat het college vindt dat de criteria uit deze nota in het advies niet goed zijn geïnterpreteerd of de verkeerde criteria zijn gebruikt.
- Omdat het college vindt dat maatschappelijke of economische argumenten een afwijking rechtvaardigen.

Wanneer het college hier gebruik van maakt, motiveert zij waarom van het eerdere welstandsadvies wordt afgeweken.

4.2 Excessenregeling

Er zijn talloze voorbeelden van lelijkheid in de gebouwde omgeving. We spreken dan van excessen. Burgemeester en wethouders kunnen daar tegen optreden door een last onder dwangsom op te leggen. Dat betekent dat de eigenaar een boete betaalt zolang er strijd is met redelijke eisen van welstand.

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan een ieder vóór uitvoering een plan laten beoordelen door de welstandscommissie. Dit is vrijwillig.

Van een exces is sprake bij:

- afsluiting van een bouwwerk voor zijn omgeving door kleur-, materiaal- of vormgebruik;
- ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk; bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel) symmetrie;
- armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een grote tegenstelling vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- toepassing van felle of sterk tegengestelde kleuren, waar daar geen aanleiding voor is;
- te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor vooral ook de criteria voor de themagebieden);
- elke ingreep waardoor een wijziging van een gevelbeeld het uiterlijk van een bouwwerk zodanig beïnvloedt dat dit als gevolg daarvan in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- gedeeltelijke afbraak of instorting van een bouwwerk;
- in ernstige mate beschadiging van de buitenzijde van een bouwwerk;
- in ernstige mate verstoring van de detaillering van gevels door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
- extreme verwaarlozing van een bouwwerk; aanwijzingen hiervoor zijn kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, in ernstige mate afgebladderde verflagen, ontbrekende dakpannen.



Gemeente **De Marne**