

SUPPLEMENT WELSTANDSNOTA

Karakteristieke panden in welstandsvrije gebieden

Kleine kernen noord

GEMEENTE DE WOLDEN



Voorbeeld karakteristiek pand: Dwingelerweg 3 in Ansen

HOOFDSTUK 1 – VOORAF

1.1 Aanleiding

Het gemeentelijk welstandsbeleid is in 2013 vastgesteld. Er is daarbij bewust gekozen om veel vrijheid te geven voor eigen inzichten over vormgeving. Dat heeft er toe geleid dat een groot deel van de gemeente 'welstandsvrij' is geworden. Feitelijk stuurt de gemeente qua welstand alleen nog in de bijzondere gebieden zoals beschermde dorpsgezichten, waar nieuwe invullingen extra zorg vragen. Voor het leeuwendeel is de 'mooi of lelijk' vraag aan de bewoners zelf. Om daarbij te helpen, heeft de gemeente in 2013 een informatieve en inspirerende brochure gemaakt. Tot nu wordt ervaren dat het welstandsbeleid goed werkt, maar dat er extra aandacht nodig is voor karakteristieke panden in de welstandsvrije gebieden. Het punt is dat in de bestemmingsplannen voor deze adressen een aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen met een regeling die toeziet op zorgvuldig omgaan met deze gebouwen. Dan is het logisch dat gekeken wordt naar welstandelijke aspecten, maar dan moet daar wel in zijn voorzien en dat was niet het geval vanwege de 'welstandsvrije' situatie. Met het voorliggende supplement wordt dat ondervangen. NB Binnen de gebieden waar welstandscriteria wel van toepassing zijn, liggen ook karakteristieke panden. Voor deze panden hoeft geen aanvullend kader te worden opgesteld omdat hierin wordt voorzien via de gebiedscriteria zoals verwoord in de welstandsnota De Wolden 2013.

1.2 Karakteristieke panden in welstandsvrij gebied

Karakteristieke panden hebben iets extra's. Ze getuigen van een specifieke functie, hebben een bijzondere ligging of vormgeving. Ook is er vaak sprake van heel authentieke of gave gebouwen en wordt er gelet op de mate van zeldzaamheid. Op deze factoren is een inventarisatie gemaakt. Aanvankelijk (2013) waren in de welstandsvrije gebieden 443 panden als karakteristiek aangemerkt. Bij al deze panden zijn beoordelingen gemaakt en daaruit blijkt dat niet alle panden even hoog scoren. Dat gaf de mogelijkheid om prioriteiten te stellen en dat heeft geleid tot een compactere lijst van 138 karakteristieke panden.

1.3 Supplement bij de geldende welstandsnota 2013

Voorliggende document is een supplement bij de geldende welstandsnota De Wolden zoals vastgesteld in 2013. Daarmee blijft de genoemde nota van toepassing. Bij een mogelijk toekomstige actualisering van het welstandsbeleid zullen beide documenten (de welstandsnota en dit supplement) worden betrokken.

HOOFDSTUK 2 – DE WELSTANDSCRITERIA

2.1 Het belang van karakteristieke panden

Gebouwen zijn belangrijk voor de identiteit van onze leefomgeving. Met name erfgoed vervult daarbij een bepalende en positieve rol. En dan gaat het niet alleen om de erkende monumenten maar juist ook om karakteristieke gebouwen. Gebouwen die door hun ontstaansgeschiedenis, specifieke ligging, hoofdvorm en uiterlijke kenmerken bijdragen aan het verhaal over de plek. Ze geven daarmee waarde aan lokale bijzonderheden. Net als bij monumenten is het van belang om daar respectvol mee om te gaan. Uiteraard in een lichter regime dan bij monumenten waar bescherming voorop staat. Voor de aanduiding karakteristiek geldt: behoud waar mogelijk en gepast ontwikkelen waar nodig. Het is daarbij steeds zoeken naar hoe. Het gepast ontwikkelen is vooral kijken hoe verder gewerkt kan worden met het bestaande volume en de bestaande vormgeving. Daarbij zal vooral op het effect vanaf de publieke ruimte gelet worden.

2.2. Voorbeelden

Zoals de brochure uit 2013 informatie en inspiratie gaf, is het ook voor karakteristieke panden nuttig om voorbeelden te laten zien. Wordt er respectvol gekeken naar de mogelijkheden dan kunnen er mooie en interessante projecten ontstaan. Een voorbeeld daarvan is de voormalige zuivelfabriek van Zuidwolde. Hier is een herbestemming toegepast om een woning te kunnen realiseren, waarbij de oude fabriek nog heel mooi herkenbaar is gebleven.



Voorbeeld: voormalige zuivelfabriek Zuidwolde (bron: googlemaps)

Een tweede voorbeeld ligt aan de Drochterweg in Zuidwolde. Hier werd een vervallen karakteristieke boerderij zo goed gerestaureerd, dat deze in 2019 is aangewezen als provinciaal monument.



Voorbeeld: boerderij aan de Drochterweg te Zuidwolde (bron: Van Ruth bv)

Als derde voorbeeld is te noemen de verbouw van een oude boerderij te Echten. Het betreft hier één van de oudste boerderijen in de gemeente, gebouwd in de 18^e eeuw. Het pand is gerenoveerd met behoud van karakteristieke hoofdvorm, rieten kap en zeer waardevolle oude gebinten in het schuurgedeelte. Momenteel in gebruik als woonruimte (schuurgedeelte) en als café-restaurant (voorhuis).



Voorbeeld: boerderij aan de Zuidwolderweg te Echten (bron: googlemaps)

2.3 Beschrijving

Elk karakteristiek pand heeft zijn eigen waardering en kenmerken. Daarvoor is bij de inventarisatie een beschrijving gemaakt. Als voorbeeld van een dergelijke beschrijving:

Ansen				
Dwingelerweg 3				
Cultuurhistorische waarde: 3	Architectuurhistorische waarde: 2	Stedenbouwkundig/ensemble waarde: 3	Authenticiteit: 2	Zakzaamheid: 3
Hallenhuisboerderij met bijshuur en stookhut. Vermoedelijk gebouwd rond 1800. Zowel de boerderij als de bijshuur zijn opgetrokken in baksteen, deels met houten gevelbekleding en worden gedekt door een reien kap.				
Ensemble van boerderij, bijshuur en stookhut. Beeldbepalend gelegen in de kern van Ansen. Boerderij met de achterzijde van de boerderij dicht op de weg.				

De rapportage van de karakteristieke panden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kleine kernen noord 2023 vormt een bijlage bij dit supplement. Eigenaren kunnen hierover beschikken en dit gebruiken bij de planvoorbereiding. De welstandscommissie gebruikt deze informatie zodra er plannen ter beoordeling worden voorgelegd. Hier wordt volstaan met het weergeven van de adressenlijst – karakteristieke panden in welstandsvrij gebied. Het gaat om:

Ansen

- Dwingelerweg 1
- Dwingelerweg 3
- Dwingelerweg 19
- Dwingelerweg 21
- Kerkdijk 2
- Kerkdijk 36
- Ruinerdijk 20

Berghuizen (Ruinerwold)

- Berghuizen 15

Echten

- Zuidwolderweg 40

Koekangerveld (Koekange)

- Ruinerweg 26, 26a-b
- Ruinerweg 28

Oosteinde (Ruinerwold)

- Hesselterweg 13
- Oosteinde 3

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Voor de karakteristieke panden zoals genoemd is het beleid gericht op behoud van de gebouwen en het voorkomen van sloop. Om die reden is ook een sloopvergunningstelsel van kracht. Nieuwe ontwikkelingen zullen met zorg ingepast moeten worden voorzover deze zijn toegestaan. Voor karakteristieke panden zijn de vergunningsvrije spelregels van toepassing zoals deze via www.omgevingsloket.nl aan de orde zijn. Het is dan eigenaren zelf om zo respectvol mogelijk af te stemmen op het bestaande. Voor informatie en advies kunt u altijd contact opnemen met de adviseur erfgoed van de gemeente. Deze zal u zo nodig in contact brengen met de welstandsorganisatie.

Welstandscriteria

Ligging

- Het karakteristieke gebouw is beeldbepalend op het erf. Wijzigingen en/of nieuwe toevoegingen zijn ondergeschikt qua situering en uitstraling;
- Is herbouw/nieuwbouw aan de orde dan zal de huidige voorgevelrooilijn als ook de plattegrondcontour gerespecteerd moeten worden;

- Bij nieuwe bijgebouwen (schuren e.d.) op het oorspronkelijke erf en indien verruiming nodig is, dan met respect voor de bestaande kenmerken van het erf en de omliggende verkavelingsstructuur.

Massa en vorm

- Bestaande hoofdvorm is uitgangspunt. Wijzigingen en uitbreidingen zijn mogelijk indien zorgvuldig ontworpen en afgestemd of reagerend op bestaande kenmerken. Daarbij ligt het accent van bescherming op de zichtbare zijden vanaf openbaar gebied;
- De bestaande gebouwtypologie is uitgangspunt. Zo zal bijvoorbeeld een winkelpand als zodanig herkenbaar blijven en zal bij een boerderij het onderscheid tussen bedrijfs- en woongedeelte gerespecteerd worden qua opzet.

Gevelopbouw

- Plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen worden zorgvuldig afgestemd op het bestaande;
- De bestaande gevelopeningen zijn het uitgangspunt, maar binnen dat gegeven bestaat wel vrijheid om e.e.a. in eigentijdse vormgeving te gieten, mits architectonisch passend binnen het geheel;
- Een enkele forse ingreep is bespreekbaar, mits passend.

Detailering

- Afstemmen op bestaande gebouw en de desbetreffende architectonische verschijningsvorm (stijlkenmerken);
 - Dakkapellen kunnen het aanzien sterk bepalen.
 - Binnen bepaalde spelregels zijn dakkapellen vergunningsvrij (zie omgevingsloket.nl). Bij karakteristieke boerderijen is het advies om ze alleen toe te passen op het voorhuis en om daglichttoetreding in de schuur middels dakramen toe te passen.
- Een dakkapel dat niet vergunningsvrij is, dient zich altijd qua maatvoering- en materiaalgebruik goed te verhouden tot het bestaande gebouw.
- Geen reclame-uitingen aan de gevels.

Materiaal en kleurgebruik

- Bij toevoeging of wijzigingen aan karakteristieke gebouwen is het kleur- en materiaalgebruik gelijk of zorgvuldig afgestemd op het bestaande. Hedendaags materiaalgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt aan het bestaande;
- In beginsel gelden gedekte kleuren en niet-reflecterende materialen.

Overige

- Aanmoediging: verstorende bebouwing indien mogelijk verwijderen;
- Aanmoediging: hou de inrichting van erven en/of tuinen gebaseerd op traditionele indeling en benut inheemse beplantingssoorten.

Separate bijlage

'Karakteristieke panden en objecten, welstandsvrij gebied, Kleine kernen noord gemeente de Wolden'. Hierna volgt per object de beschrijving.

Ansen, Dwingelerweg 1

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 2

Voormalige onderwijzerswoning behorende bij nabij gelegen voormalige lagere school. Woonhuis gebouwd in circa 1910. Eenlaags gebouw met kapverdieping, uitgevoerd met kenmerken van Overgangsarchitectuur: Vergelijkbaar met de meesterswoning in Eursinge (Eursinge 9).

Beeldbepalende vrijstaande ligging aan de kruising van drie wegen in de kern van het esdorp.



Ansen, Dwingelerweg 3

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 3

Hallenhuisboerderij met bijschuur en stookhut. Vermoedelijk gebouwd rond 1800. Zowel de boerderij als de bijschuur zijn opgetrokken in baksteen, deels met houten gevelbekleding en worden gedekt door een rieten kap.

Ensemble van boerderij, bijschuur en stookhut. Beeldbepalend gelegen in de kern van Ansen. Boerderij met de achterzijde van de boerderij dicht op de weg.



Ansen, Dwingelerweg 19

Cultuurhistorische waarde: 2
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 3
Zeldzaamheid: 2

Hallenhuisboerderij gebouwd in 1873. Grotendeels opgetrokken in baksteen en deels met gepotdekselde houten planken, en gedekt met riet, en in ambachtelijk- traditionele trant. Boerderij van het dwarsdeel type met baanderdeuren in de zijgevel aan de straatzijde.

Beeldbepalende ligging evenwijdig aan de weg aan de noordzijde van Ansen. Ensemble met naastgelegen boerderij (nr. 21) in vergelijkbare vorm uit dezelfde periode.



Ansen, Dwingelerweg 21

Cultuurhistorische waarde: 2
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 3
Zeldzaamheid: 2

Hallenhuisboerderij gebouwd in circa 1850. Grotendeels opgetrokken in baksteen en gedekt met riet, uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Boerderij van het dwarsdeel type met baanderdeuren in de zijgevel aan de straatzijde.

Beeldbepalende ligging evenwijdig aan de weg aan de noordzijde van Ansen. Ensemble met naastgelegen boerderij (nr. 19) in vergelijkbare vorm uit dezelfde periode.



Ansen, Kerkdijk 2

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 2

Café uit circa 1880, thans in gebruik als restaurant. Uitgevoerd als dwarshuis en in de jaren 1930 aan de achterzijde uitgebreid. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant.

Beeldbepalende ligging in de kern van het esdorp Ansen. Voorzijde evenwijdig aan de straat gelegen, met leidendes aan de voorzijde.



Ansen, Kerkdijk 36

Cultuurhistorische waarde: 2
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 2

Ontginningsboerderij uit 1928. Krimpenboerderij voorzien van rijke decoratie elementen, zoals gebruik gekleurde baksteen, en dubbele vensters op de verdieping. Van waarde als vroeg 20ste eeuwse ontginningsboerderij.

Beeldbepalend gelegen aan de oostelijke uitvalsweg van het dorp. Vrijstaande bijgebouwen zijn van recenter datum en vallen buiten de aanduiding.



Ansen, Ruinerdijk 20

Cultuurhistorische waarde: 2

Architectuurhistorische waarde: 2

Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3

Authenticiteit: 2

Zeldzaamheid: 2

Boerderij met aangebouwde ouderwoning. Gebouwd in 1862. Boerderij van het hallenhuistype met aangebouwd woondeel van later datum en uitgevoerd als dwarshuis. Van waarde als zeldzame typologie.

Beeldbepalend gelegen aan de Ruinerdijk en op hoek met Achterneuvers, ten zuiden van de kern van Ansen. Vrijstaande bijgebouwen op het erf vallen buiten de aanduiding.



Berghuizen (Ruinerwold), Berghuizen 15

Cultuurhistorische waarde: 3

Architectuurhistorische waarde: 3

Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3

Authenticiteit: 2

Zeldzaamheid: 3

Voormalige lagere Harm Vonck School. Gebouwd in 1961 en ontworpen door Architectenbureau Nieman en Steeneken. Zij ontwierpen meerdere dorpsscholen in Drenthe. De school kenmerkt zich door gebruik traditionele vormen met invloed moderne onderwijsgedachten.

Zeer beeldbepalende teruggerooide ligging in de kern van Berghuizen. Relatief zeldzaam voorbeeld van kleine dorpsschool uit de Wederopbouwperiode. Tot 2017 in gebruik geweest als lagere school.



Echten, Zuidwolderweg 40

Cultuurhistorische waarde: 3

Architectuurhistorische waarde: 2

Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3

Authenticiteit: 2

Zeldzaamheid: 3

Hallenhuisboerderij uit 1777. In latere fase is een zogenaamde straat aangebouwd. Boerderij opgetrokken in baksteen op een gestucte plint, en voorzien van rieten kap. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeldzaam vanwege de ouderdom van de boerderij.

Beeldbepalende ligging aan de Zuidwolderweg en de zuidzijde van het bos van het Huis te Echten.



Koekangerveld (Koekange), Ruinerweg 26, 26 a-b

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 3

Voormalige openbare lagere school De Veldkei gebouwd in 1930. Tweeklassige school gebouwd in expressionistische architectuur. In latere fase aan achterzijde uitgebreid voor dorpshuis. Het dorp Koekangerveld is gegroeid rond het schoolgebouw.

Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Koekangerveld. Ensemble met naastgelegen meesterswoning (nr. 28).



Koekangerveld (Koekange), Ruinerweg 28

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 2

Voormalige meesterswoning behorende bij de naastgelegen openbare lagere school. Woonhuis gebouwd in 1930 in expressionistische architectuur. Woning op rechthoekige plattegrond en onder zadeldak. Het dorp Koekangerveld is gegroeid rond het schoolgebouw.

Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Koekangerveld. Ensemble met naastgelegen voormalige lagere school (nr. 26).

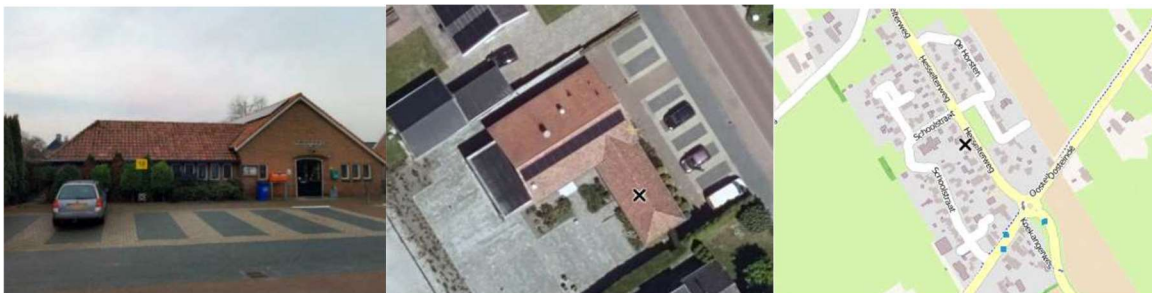


Oosteinde (Ruinerwold), Hesselterweg 13

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 3

Voormalige kleuterschool gebouwd in 1948. Thans in gebruik als dorpshuis. Gebouw op L-vormige plattegrond uitgevoerd in zorgvuldige Wederopbouwarchitectuur. In 1985 gesloten als school en verbouwd tot dorpshuis.

Zeer beeldbepalende ligging in Oosteinde. Van waarde vanwege de zeldzaamheid van gave vroeg-naoorlogse schoolgebouwen.



Oosteinde (Ruinerwold), Oosteinde 3

Cultuurhistorische waarde: 3
Architectuurhistorische waarde: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 3
Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid: 2

Voormalige schoolmeesterswoning gebouwd rond 1915. Het naastgelegen schoolgebouw is na de sluiting in 1972 gesloopt. Woonhuis op samengestelde plattegrond uitgevoerd in Vernieuwingsstijl.

Beeldbepalende vrijstaande ligging aan de doorgaande weg in Oosteinde. Van waarde als representant voor de bouw van onderwijsvoorzieningen in Ruinerwold. Het oorspronkelijke schoolgebouw werd in 1944 gebombardeerd en afgebroken. Vervolgens werd een nieuwe school gebouwd.

