

WELSTANDSNOTA 2013

GEMEENTE DE WOLDEN

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Voorwoord	3
Hoofdstuk 2 Beleidsregels	4
Hoofdstuk 3 Inleiding	5
3.1 Algemeen	5
3.2 Welstand	5
Hoofdstuk 4 Beleidsbepaling, participanten en procedures	6
4.1 Het uitvoeren van een ruimtelijke kwaliteitsbeleid	6
4.1.1 Landschapstypen	6
4.1.2 Ruimtelijke beleidskaders	7
4.1.3 Cultuurhistorie en monumentenbeleid	7
4.1.4 De relatie met gemeentelijke ruimtelijke plannen	7
4.2 De taak van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie	7
4.2.1 Afwijkingen van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie	7
4.2.2 Het indienen van bezwaar tegen beslissingen	8
4.3 Adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie	8
4.4 De organisatie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie	9
4.5 Excessenregeling	9
Hoofdstuk 5 Welstandscriteria	10
5.1 Inleiding	10
5.2 Aandachtspunten voor toetsing aan redelijke eisen van welstand	10
5.2.1 Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling	10
5.3 Gebiedsgerichte welstandscriteria	11
5.3.1 Welstandsgebieden	11
5.3.2 Welstandsregime	
Gebied 1 t/m gebied 10	11-22
5.4 Objectgerichte criteria	22
5.4.1 A. Algemene objectcriteria boerderijen	23
B. Objectcriteria Saksische boerderijen	25
C. Objectcriteria Herenboerderijen	27
5.5 Welstandsvrije bouwwerken met voorwaarden	29
5.5.1 Reclame algemeen	29
Hoofdstuk 6 Overgangsbepalingen	30
Welstandskaart	31

1 VOORWOORD

Welstandsnota

De gemeente De Wolden heeft met de wijziging van de Woningwet in 2003 besloten tot het laten vervaardigen van een welstandsnota. In 2006, 2008 en 2010 zijn een aantal wijzigingen in de nota aangebracht.

Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

2 BELEIDSREGELS

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels, betrekking hebbende op welstand die het college van Burgemeester en Wethouders toepassen.

3 INLEIDING

3.1 ALGEMEEN

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente De Wolden. Met de vaststelling van deze wijziging van de Welstandsnota heeft de gemeenteraad op 13 december 2012 een groot deel van de gemeente Welstandsvrij verklaard.

Het fenomeen welstandsnota komt voort uit de wijziging van de Woningwet in 2003. Sinds de inwerkingtreding van deze wet zijn de gemeentelijke welstandscriteria niet meer vastgelegd in de Bouwverordening.

3.2 WELSTAND

Wat is nu welstand? Het begrip is letterlijk het "wel staan" van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 werd het gemeenten verplicht om een welstandscommissie in het leven te roepen. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving. Er wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. De gemeente De Wolden heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie (voorheen Welstandscommissie) ondergebracht bij Libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie adviseert in opdracht van de gemeenteraad aan het college van Burgemeester en Wethouders. Het doel van die adviezen is het realiseren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met andere woorden: het gemeentelijk beleid is het belangrijkste toetsingskader bij de welstandsbeoordeling. De commissie toetst het particulier belang, dat door de ontwerper in opdracht van zijn opdrachtgever is vormgegeven, aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

4 LANDSCHAPSTYPEN, BELEID EN UITVOERING

4.1 HET UITVOEREN VAN EEN RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

Welstandstoetsing vindt in een klein gedeelte van de gemeente plaats. In die gebieden fungeert de welstandstoetsing als een vangnet. De mazen van het vangnet hangen nauw samen met het beleid dat de gemeente wil voeren.

4.1.1 Landschapstypen

De gemeente De Wolden ligt landschappelijk gezien op het overgangsgebied van het Drents Plateau naar het Vechtdal. De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente De Wolden wordt aan de noordgrens bepaald door het aangrenzende Nationaal Park Dwingelderveld en in het zuiden door het riviertje de Reest, dat tevens de gemeente- en provinciegrens vormt. Daarnaast wordt de gemeente doorsneden door de beek Wold Aa en de Hoogeveensche Vaart.

Direct ten zuiden van de Hoogeveensche Vaart ligt de autosnelweg A28 die de gemeente grofweg in tweeën deelt. De steden Meppel en Hoogeveen liggen direct ten westen en oosten van de gemeente De Wolden en bepalen hierdoor ook sterk het karakter van De Wolden.

Binnen de gemeente is sprake van vier landschapstypen die elk een eigen karakter en ontstaansgeschiedenis kennen:

- Het esdorpenlandschap, dat vooral rond Ruinen en Ansen, nabij De Wijk en rond Zuidwolde voorkomt, is het oudste landschap. Sinds de vroege Middeleeuwen werden de flanken van de beekdalen bewoond. Naast enige sporen van prehistorische vestiging is dit de oudste bewoning op het Drents Plateau. Kenmerkend voor dit gebied zijn de historische boerderijen, de essen en zandkoppen.
- Het veenontginningslandschap is vanaf circa 1600 ontstaan rond Ruinerwold en Koekange. De karakteristieke kenmerken van dit landschap zijn de ontginningsassen, langgerekte lintdorpen met karakteristieke bebouwing, wegbepanting, de grote (half)open weidegebieden en de smalle, langgerekte verkaveling. Zeer karakteristiek is het dubbellint van Ruinerwold-Oosteinde dat van grote cultuurhistorische waarde is.
- Het veldontginningslandschap, dat grofweg ligt tussen de kern Ruinen en het Reestdal en ten oosten van de kern Zuidwolde, is in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan toen de uitvinding van de kunstmest de woeste gronden overbodig maakte. De veldontginningen worden gekenmerkt door een verdeling in grote blokken die in verschillende richtingen zijn verkaveld, afhankelijk van de waterhuishouding in brede of smallere stroken. Slechte gronden en hoeken zijn bebost. Jonge veldontginningen zijn overwegend open en kennen een rechthoekig patroon van wegen en waterlopen.
- Het veenkoloniale landschap, dat rond Alteveer en Kerkenveld ligt, is in de zeventiende eeuw ontstaan met de ontginning van het hoogveengebied. In 1633 kwam de door het dal van het Oude Diep gelegen Hoogeveensche Vaart gereed, welke voor een groot deel zorgde voor de afvoer van de turf. Kenmerkend is een regelmatige blokkenstructuur van diepen, wijken en wegen. Na 1955, toen het transport over land steeds belangrijker werd, zijn veel van deze wijken en diepen gedempt en omgevormd tot wegen.

De genoemde landschappen bepalen het karakter van de gemeente en zijn richtinggevend voor het ruimtelijk beleid. Bepaalde delen kennen een hoge mate van bescherming terwijl in andere delen van de gemeente vrijheid in ontwikkeling bestaat.

4.1.2 Ruimtelijke beleidskaders

De Provinciale Omgevingsverordening regelt op provinciaal niveau de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in Drenthe.

In de Structuurvisie 2010-2030, is het ruimtelijk beleid van de gemeente vastgelegd tot 2030.

Het in november 2012 vastgestelde Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen.

De bestemmingsplannen van de gemeente De Wolden worden op dit moment (2012) herzien. Voor het buitengebied wordt gewerkt aan een nieuwe beheersverordening.

Voor het Reestdal is in samenwerking met de gemeenten Meppel, Staphorst en Hardenberg een visie opgesteld. Naast de landschappelijke visie op dit gebied, heeft het een visie voor de gebouwde omgeving opgeleverd.

4.1.3 Cultuurhistorie en monumentenbeleid

De cultuurhistorische waardering van een gebied en het monumentenbeleid van de gemeente zijn belangrijke bronnen voor gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor beschermde gebouwen zijn de te beschermen waarden in de zogeheten redegevende beschrijving vastgelegd. Voor gebieden zullen ze vastliggen in het bestemmingsplan voor het beschermde dorps- of stadsgezicht.

Overigens blijft voor wijzigingen aan beschermde gebouwen en bouwen in beschermde gebieden een advies van de Monumentencommissie verplicht.

Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente De Wolden.

4.1.4 De relatie met gemeentelijke ruimtelijke plannen

De Wet ruimtelijke ordening zegt onder andere dat het bestemmingsplan de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken regelt 'voorzover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'.

Dit betekent dat een bestemmingsplan (of beheersverordening) zich maar heel beperkt uitsprekt over welstandsaspecten, zoals kleur- en materiaalgebruik.

Als besloten wordt om een beeldkwaliteitsplan bij een bestemmingsplan te voegen, dan worden deze geacht deel uit te maken van de welstandsnota.

4.2 DE TAAK VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN CULTUURHISTORIE

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie heeft tot taak de gemeente te adviseren of de ingediende plannen voldoen aan de criteria in de welstandsnota. Zo'n advies is alleen verplicht voor omgevingsvergunningplichtige plannen in de gebieden waar nog welstandscriteria van toepassing zijn. (dat zijn namelijk de uitzonderingen, welstandsvrij is de regel)

4.2.1 Afwijkingen van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie

Als het College van een welstandsadvies, met toepassing van artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht, afwijkt van het advies van de Commissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd:

- wanneer het College van plan is van het advies van de eigen Commissie af te wijken, kan men besluiten een second-opinion te vragen van een andere Commissie;

- naast het afwijken van een advies op welstandsgronden, hebben Burgemeester en Wethouders wettelijk de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen als daarvoor naar hun oordeel zwaarwegende redenen zijn;
- het College van Burgemeester en Wethouders kan - eventueel op advies van de Commissie – ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een plan als zodanig niet voldoet aan de welstandscriteria, maar wél aan redelijke eisen van welstand. Op deze manier kunnen plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten ondanks hun strijdigheid met de ter plaatse geldende criteria toch gerealiseerd worden. Ook deze afwijkingen moeten uiteraard in het besluit worden gemotiveerd.

4.2.2 Het indienen van bezwaar tegen beslissingen

Tegen elk besluit op de aanvraag van een omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen. Het college van Burgemeester en Wethouders geeft in het besluit steeds aan dat deze mogelijkheid bestaat, en hoe belanghebbenden hun bezwaren kunnen indienen.

4.3 ADVIEZEN VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN CULTUURHISTORIE

De Commissie ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie adviseert aan het College van Burgemeester en Wethouders of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling), voldoen aan redelijke eisen van welstand. De commissie beoordeelt dit aan de hand van de criteria van deze welstandsnota.

Het welstandsadvies kan in principe slechts als uitkomst hebben dat het plan aan de eisen voldoet of juist niet voldoet. Indien op basis van de tekeningen niet in redelijkheid geconcludeerd kan worden dat het bouwwerk zal voldoen aan de welstandscriteria, zal het plan niet worden behandeld.

Plan voldoet:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie is akkoord met het plan en geeft dit in elk geval aan met een ondertekend "voldoet"- stempel op de tekening. Bij voorkeur geschiedt het door een schriftelijk advies waarin de conclusie in duidelijke taal gemotiveerd wordt. De commissie kan aan het positieve advies 'opmerkingen' (lees: tips) toevoegen met het oog op een (nog) verdere verbetering van het plan.

Plan voldoet niet:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie geeft een schriftelijke motivering van het negatief advies. Deze motivering bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Voor alle duidelijkheid: de bevoegdheid van de commissie beperkt zich tot het beoordelen van een plan. De commissie is niet bevoegd zelf oplossingen aan te dragen. Verder is het welstandsadvies uitsluitend gericht op zaken die betrekking hebben op het welstandstoezicht als zodanig. Voor het overige zijn de volgende regels van procedurele aard van belang:

- indiener van een plan en ontwerper kunnen de gemeente vragen om een toelichting op een advies door de commissie. Een opdracht tot heroverweging van het welstandsadvies kan alleen door de gemeente gegeven worden. Het resultaat van de heroverweging dient schriftelijk gemotiveerd te worden;

- op verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders moet de commissie ook een door middel van een "voldoet"-stempel gegeven positief advies achteraf schriftelijk kunnen motiveren;
- voor het overige zijn voor het indienen van bezwaren tegen beslissingen van Burgemeester en Wethouders de hiervoor geldende procedures van toepassing.

4.4 DE ORGANISATIE VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN CULTUURHISTORIE

De gemeente heeft het instellen en instandhouden van de Commissie ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie met inachtneming van de wettelijke regelingen opgedragen aan Libau, adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Voor de werkwijze en samenstelling van de commissie wordt verwezen naar de bouwverordening van de gemeente De Wolden en de daarin opgenomen bijlage 'Reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en cultuurhistorie van de gemeente De Wolden'.

4.5 EXCESSENREGELING

In de welstandsvrije gebieden wordt niet getoetst aan welstand en daarom is in deze gebieden ook geen excessenregeling van toepassing.

De excessenregeling geldt alleen nog voor de gebieden waar welstand van toepassing is. Deze regeling houdt in dat de gemeente kan verzoeken aan een eigenaar van een bouwwerk om de ernstige/flagrante strijdigheid met redelijke eisen van welstand (excessen) binnen een bepaalde termijn op te heffen. Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik.

5 WELSTANDSCRITERIA

5.1 INLEIDING

Een groot deel van De Wolden is met de herziening van de welstandsnota, op 13 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld, per 1 januari 2013 welstandsvrij verklaard.

Voor een klein deel van de gemeente zijn welstandscriteria nog wel van toepassing. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

5.2 AANDACHTSPUNTEN VOOR TOETSING AAN REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De volgende zes aandachtspunten voor het ontwerpen van gebouwen vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet. De toetsing aan het bestemmingsplan en mogelijk andere planologische regelgeving gaat hieraan uiteraard vooraf.

- de verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica;
- het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan;
- in de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig;
- in het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

5.2.1 Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling

Het stelsel van algemene welstandscriteria wordt afgeleid uit de voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan belangrijke aandachtspunten. Meetinstrument voor de aandachtspunten zijn vragen met betrekking tot de volgende vier aspecten. Een bouwplan voldoet aan de algemene welstandscriteria als de antwoorden op de verschillende vragen overtuigend duidelijk maken dat er met de aandachtspunten rekening is gehouden.

de ligging van het bouwwerk

- hoe worden de specifieke terreinomstandigheden benut?
- hoe geeft het ontwerp een antwoord op de karakteristiek van de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling ervan (denk bijvoorbeeld aan straatwand, hoeksituaties, openbare ruimte, landschap).

de massa van het bouwwerk

- zijn hoofdvorm, materialisatie en geveluitwerkingen een passend antwoord op de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling ervan?
- wordt met deze invulling van de massa voldaan aan de planologische visie voor het gebied (ontwikkelingsvisies, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen)?

de detaillering van het bouwwerk

- is er sprake van samenhang tussen hoofdvorm en interne structuur van het bouwplan?
- hoe zijn de verschillende onderdelen van het plan op elkaar afgestemd?
- is er een ontwerplogica te herkennen in de relatie van de samenstellende delen (gevels, gevelopeningen, daken en alle hiermee samenhangende vormgevende details)?

het toegepaste materiaal

- is het materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het karakter van het ontwerp en het karakter van de omgeving?

5.3 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

De gebouwde omgeving is naar verschijningsvorm en daarmee samenhangend naar bouwperiode en functie in gebiedstypen te onderscheiden.

5.3.1 Welstandsgebieden

Het grootste deel van De Wolden is welstandsvrij. In tien gebieden is welstandstoetsing nog wel aan de orde. Deze gebieden zijn Dr. Larijweg, Dijkhuizen, Oosteinde, Wolddijk, Boerpad, Haakswold, Echten, Ten Arlo, Kraloo, Rheebruggen en het Reestdal.

De beschermde dorpsgezichten Ten Arlo en Kraloo zijn opgenomen in één welstandsgebied. Voor Echten is de keuze gemaakt een onderscheid te maken tussen dorp en het landgoed rond Huize Echten. Samen met het landgoed Rheebruggen vormt Huize Echten het welstandsgebied landgoederen. Het Reestdal dat als landschappelijk element zeer bepalend is voor de gehele zuidgrens van de gemeente is in drie gebieden beschreven. Het andere landschap is het esdorpenlandschap voor zover gelegen in het beschermde dorpsgezicht Echten.

5.3.2 Welstandsregime

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen

GEBIED 1 DR. LARIJWEG, BOERPAD

Gebiedsbeschrijving

De Dr. Larijweg en het Boerpad vormen samen een bebouwingslint in een laagveenontginning. In feite maakt het deel uit van het dubbellint met de Wolddijk en het Haakswold dat als een ruimtelijk/functionele eenheid is te beschouwen. Haaks op de dekzandruggen, waarlangs zich de bebouwing ontwikkelde, werd met de veenontginning begonnen. De afwateringssloten lagen relatief dichtbij elkaar. Doordat de percelen voortdurend werden verlengd, ontstonden de zo kenmerkende maatverhoudingen; smal, maar zeer lang. Oorspronkelijk werden de percelen gescheiden door houtwallen. Dit oorspronkelijke slagenlandschap is nog herkenbaar.

Opvallend is de voornamelijk eenzijdige bebouwing aan de noordzijde. Op een enkele plaats kan worden gesproken van een lichte verdichting in het bebouwingslint. De openheid met doorzichten naar de opstreckende verkaveling is ook dan duidelijk aanwezig.

Het bebouwingsbeeld wordt voornamelijk gevormd door boerderijen met de nodige bijgebouwen. Het merendeel van de bebouwing staat met de nok haaks op de weg-as geprojecteerd. Het woonhuis of voorhuis is aan de straatzijde gesitueerd. De grote, met bomen ingeplante percelen zijn zeer kenmerkend.

De hoofdgebouwen kenmerken zich voornamelijk door een eenvoudig, op een rechthoekige plattegrond gebaseerd, volume, bestaande uit één bouwlaag met een

kap. De gevels zijn verticaal geleed en eenvoudig gedetailleerd. Een enkele keer komt een voor de streek karakteristiek aangebouwd woonhuis voor, oorspronkelijk bedoeld voor inwoning door de oudere generatie; de zogenaamde "opahuisjes". Bijgebouwen komen zowel naast als achter het hoofdgebouw voor, maar liggen altijd terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Gevels van de hoofdgebouwen zijn voornamelijk in roodbruine tot beige-bruine baksteen uitgevoerd, de daken bestaan overwegend uit riet. Veel panden komen voor op de rietdakenlijst. Soms komt hout voor aan de gevels van het achterhuis. De gevels van bijgebouwen zijn veelal van donker gekleurd hout, de dakbedekking bestaat uit pannen en/of riet. Bijzonderheid is het voorkomen van veel klokgevels.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied is van een dusdanige waarde dat het beleid gericht zal zijn op handhaving van de waardevolle kenmerken die het gebied bezit. Nieuwe ontwikkelingen zullen met zorg ingepast moeten worden voorzover deze zijn toegestaan.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Nokrichting (bedrijfsdeel) haaks op de weg of evenwijdig aan de landschapsrichting
- Indien nokrichting evenwijdig aan de weg van het woongedeelte dan handhaven bij vernieuwing
- Wisselende rooilijn, bij vernieuwing bij voorkeur de bestaande rooilijn aanhouden
- Bijgebouwen ondergeschikt qua positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Bij voorkeur één bouwlaag met een kap
- Individuele uitstraling per pand
- Bijgebouwen ondergeschikt in massa

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw
- Respect voor bijzondere gevelvormen bij nieuwbouw

Detailering

- Fijnschalige sobere detailering
- Harmoniëren met stijl omliggende bebouwing
- Dakkapellen bij boerderijen bij voorkeur alleen op woongedeelte
- Geen reclame-uitingen aan de gevels

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine gevels of donkere houten geveldelen in bedrijfsgedeelte
- Dakbedekking: riet, niet-glanzende donkere pannen of een combinatie beide
- Platendaken op hoofdgebouw niet toegestaan
- Bijgebouwen en bedrijfsgedeelte ondergeschikt in materiaalgebruik;
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte handhaven
- Nieuwbouw in afwijkende stijl dient ondergeschikt van kleur te zijn

GEBIED 2 HAAKSWOLD

Gebiedsbeschrijving

Haakswold behoort tot hetzelfde laagveen-ontginningsgebied als de Dr. Larijweg en het Boerpad. De tweezijdige bebouwing langs het Haakswold is op onregelmatige afstanden van elkaar gesitueerd.

De open structuur biedt veel doorzicht op het (voormalige) slagenlandschap.

Het bebouwingsbeeld langs het Haakswold bestaat voornamelijk uit negentiende-eeuwse boerderijen met bijgebouwen en schuren. De forse bouwvolumes staan op ruime kavels. De voortuinen lopen over in de kavelsloot die de overgang vormt tussen openbaar en privé. De oorspronkelijke bijgebouwen zijn vooral door hun positie veelal ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw bestaat uit een samengesteld bouwvolume; een bedrijfsgedeelte met de nok haaks op de weg-as met daarvoor, aan de straatzijde, een dwars geplaatst woonhuis met schilddak.

Van het bedrijfsgedeelte is het zadeldak beelddominant. De zijgevels zijn relatief laag en voorzien van kleine gevelementen in een sterk ritme. De gevels zijn opgetrokken uit roodbruine of beige-bruine baksteen. Het dak bestaat veelal uit riet al of niet in combinatie met (ongeglazuurde) pannen.

Het woonhuis heeft veelal een voorname uitstraling. Opvallend is het bijgebouw bij Haakswold nummer 8/10 in een excentrieke Chinese stijl. De gevels van de woonhuizen zijn verticaal geleed, symmetrisch van opbouw met een middenpartij waarin de (terugliggende) voordeur. Belangrijk is de vaak rijke detaillering, soms klassiek, een enkele keer met "Jugendstil" invloeden. Ook het opgetilde vloerpijl draagt bij aan het statige karakter.

De woonhuisgevels zijn gemetseld in roodbruine of beige-bruine baksteen, voorzien van bijvoorbeeld licht gekleurde horizontale banden, sluitstenen en lijsten. Op het dak liggen (geglazuurde) pannen.

De bijgebouwen zijn of in metselwerk of in een donker gekleurd afwijkend materiaal uitgevoerd.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid zal gericht zijn op het conserveren van de waardevolle kenmerken van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zullen niet zijn toegestaan en aanvullingen of wijzigingen in de bestaande bebouwing zullen vanuit de bestaande waarden moeten geschieden.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Nokrichting (bedrijfs)gedeelte haaks op de weg of evenwijdig aan de landschapsrichting
- Indien nokrichting van het woongedeelte evenwijdig aan de weg dan handhaven bij vernieuwing
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Bij voorkeur één bouwlaag met kap

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detaillering

- Eenvoudige fijschalige detaillering
- Rijkere detaillering bij woongedeelten Haakswold
- Geen reclame-uitingen aan de gevel

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine gevels eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen in het bedrijfsgedeelte
- Dakbedekking: riet, donkere pannen of een combinatie van beide
- Bijgebouwen en bedrijfsgedeelte ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik;

- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen

GEBIED 3 VEENONTGINNINGSLINT

Gebiedsbeschrijving

De Wolddijk behoort tot hetzelfde laagveenontginningsgebied als de Dr. Larijweg en het Boerpad. Tussen Ruinerwold en Oosteinde ligt de bebouwing aan weerszijden van de weg, richting Ruinen komt de bebouwing vrijwel alleen maar aan de zuidzijde voor.

De open structuur biedt veel doorzicht op het (voormalige) slagenlandschap. Het bebouwingsbeeld bestaat voornamelijk uit negentiende-eeuwse boerderijen met bijgebouwen en schuren. De boerderijen staan op ruime kavels. De oorspronkelijke bijgebouwen zijn vooral door hun positie veelal ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Nieuwe bijgebouwen, zoals ligboxenstallen, hebben een groot oppervlak en hebben een behoorlijke impact op het beeld. Het hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekige plattegrond; met daarin het woon- en bedrijfsgebouwen met de nok haaks op de weg-as. De zijgevels zijn relatief laag en voorzien van kleine gevelelementen in een sterk ritme. De gevels zijn verticaal geleed en eenvoudig gedetailleerd. De zogenaamde "opahuisjes" komen op bepaalde plekken voor. De gevels zijn voornamelijk in roodbruine tot beige-bruine baksteen uitgevoerd, de daken bestaan uit pannen of riet. Soms komt hout voor aan de gevels van het achterhuis. Over het algemeen kent de bebouwing één bouwlaag met een (forse) kap. Een bijzonderheid is het voorkomen van veel kenmerkende klokgevels.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid zal gericht zijn op het conserveren van de waardevolle kenmerken van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zullen niet zijn toegestaan en aanvullingen of wijzigingen in de bestaande bebouwing zullen vanuit de bestaande waarden moeten geschieden.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Nokrichting (bedrijfs)gebouwen haaks op de weg of evenwijdig aan de landschapsrichting
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Bij voorkeur één bouwlaag met kap

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detailering

- Eenvoudige fijschalige detailering
- Geen reclame-uitingen aan de gevel

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine gevels eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen in het bedrijfsgebouwen
- Dakbedekking: riet of donkere dakpannen of een combinatie van beide
- Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen

GEBIED 4 BESCHERMD DORPSGEZICHT ECHTEN

Gebiedsbeschrijving

Het beschermde dorpsgezicht Echten is in 1967 als zodanig aangewezen vanwege de historische bebouwingsvorm en de karakteristieke bebouwing die in Echten goed bewaard zijn gebleven. Bij de ontwikkeling van Echten en geheel Zuid-Drenthe heeft het "Huize Echten" een belangrijke rol gespeeld. Het Huis te Echten wordt in een apart welstandsgebied belicht. Evenals de havezate, is het aangrenzende agrarische dorp Echten van hoge ouderdom. Het dorp is een typisch esdorp, die op de zandgronden veel voorkomen.

Bij de esdorpen is de bebouwing praktisch geheel in het eigenlijke dorp geconcentreerd. Het dorp bestaat in zijn oorspronkelijke vorm min of meer uit een losse groep van boerderijen, die schijnbaar willekeurig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. Het dorp en de havezate "Huize Echten" liggen op de overgang van hogere zandgronden naar het lageregelegen stroomdal van de Echtenerstroom, juist op de grens van overwegend droog naar overwegend nat. De boerderijen liggen aan de (zand)wegen met het werkgedeelte van de boerderij gekeerd naar de weg. De erven rond de boerderijen zijn ruim. Langs de erven wordt veel opgaand geboomte aangetroffen, voornamelijk eiken.

De oude boerderijen in Echten worden getypeerd als Saksische boerderijen met de baanderdeur aan de achterzijde. Deze boerderijen dateren uit de achttiende en negentiende eeuw. Karakteristiek zijn tevens de oude bijgebouwen, zoals de verschillende nog aanwezige schaapskooien, turfhokken en bijenstallen. De bebouwing kent één bouwlaag met een forse kap en is gebouwd van lichtbruine tot roodbruine steen of hout. Rieten daken en pannendaken zijn in een donkere kleur uitgevoerd. De stijl is traditioneel en het gevelbeeld is gesloten en verticaal geleed.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is volledig gericht op het instandhouden van de bijzondere kenmerken van het esdorp in combinatie met het landgoed rond het "Huize Echten". De waarde van het dorp wordt als zeer hoog aangemerkt. Veranderingen worden slechts in enkele gevallen toegestaan. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht beschermt de bebouwing tegen grote wijzigingen.

Nieuwe ontwikkelingen worden buiten het gebied van het beschermd dorpsgezicht geplaatst. Hier is een kleine woonuitbreiding gerealiseerd.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Gestrooide ligging en nokrichting boerderijen handhaven
- Nokrichting woonhuizen haaks op of evenwijdig aan de weg
- Bijgebouwen in ondergeschikte positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Kap is dominant in het beeld
- Eén bouwlaag met kap
- Geen serres of andere uitbouwen toevoegen

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detailering

- Eenvoudige fijschalige detailering
- Reclame-uitingen zie: Reclamenota De Wolden

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met houten geveldelen
- Rietdaken, of donkere (niet-geglazuurde) pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar
- Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen

GEBIED 5 BESCHERMD DORPSGEZICHT TEN ARLO, KRALOO

Gebiedsbeschrijving

Ten Arlo is een zeer fraaie nederzetting in het esdorpenlandschap op de rug van Zuidwolde. Het gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De bebouwing bestaat uit karakteristieke Saksische boerderijen. De bebouwing is rond de es in het landschap gelegen. De bebouwing ten westen van de Hoogeveenseweg staat in lijn met de uitwaaierende landschapsrichting, terwijl de boerderijen aan de oostzijde van de Hoogeveenseweg los aan de es staan. De kleurstelling is donker, het beeld wordt bepaald door bruin of roodbruin metselwerk en rieten daken. Ook komen er donkere pannendaken voor. Het geheel ontleent zijn karakter vooral aan de ongeschonden bebouwing en de samenhang met het landschap. De boerderijen voegen zich op een natuurlijke wijze in het landschap.

Kraloo is een van de fraaiste voorbeelden van een kleien esdorpnederzetting, vrijwel alle karakteristieken zijn nog in gave staat aanwezig. Kraloo is gelegen op de overgang van de beekdalgronden van de Ruiner Aa naar de Kraloërheide. Langs de Ruiner Aa liggen de groenlanden die van de es worden gescheiden door een smalle brinkruimte, feitelijk niet veel meer dan een oorspronkelijk met bomen begroeide veedrift. Ten noorden van de boerderijgroep ligt de Kraloëresch. De begrenzing tussen de Kraloëresch en Kraloërheide wordt gevormd door een eswal, een bijna ondoordringbare haag van bomen en struiken, die diende om het wild en het vee buiten de akkers te houden. De Kraloërheide werd onder meer gebruikt als weidegrond voor de schapen en de schaapskooi stond dan ook tussen de boerderij en het veld in.

De bebouwing in Kraloo bestaat uit Saksische boerderijen en arbeiderswoningen. De situering is gestrooid, waarbij het voorkomt dat het bedrijfsgebouwen naar de weg gekeerd staat. Het materiaalgebruik geeft de bebouwing een donkere kleurstelling. Rietdaken en pannen in combinatie met gemetselde of houten gevels bepalen het beeld.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht Ten Arlo op een zo optimaal mogelijke manier te beschermen. De waarde van beide nederzettingen is hoog en de ontwikkelingen zullen vooral op verantwoorde wijze moeten worden ingepast.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Huidige nokrichtingen behouden
- Huidige oriëntatie behouden
- Bijgebouwen in een ondergeschikte positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Kap is dominant in het beeld
- Eén bouwlaag met kap

- Geen serres of andere uitbouwen toevoegen

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detaillering

- Eenvoudige fijschalige detaillering
- Geen reclame-uitingen toegestaan

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met houten geveldelen
- Rietdaken, of donkere (niet-geglazuurde) pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar
- Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen

GEBIED 6 LANDGOEDEREN REESTDAL

Gebiedsbeschrijving

Het Reestdal is een nagenoeg gaaf cultuurlandschap uit eind negentiende, begin twintigste eeuw dat de grens vormt tussen de provincies Drenthe en Overijssel. Op de hogere randen ter weerszijden van de meanderende beek hebben zicht in de loop der tijd agrarische bedrijven gevestigd afgewisseld met een aantal dorpen en buurtschappen. De samenhang tussen de waardevolle bebouwing met erf, het kleinschalige licht glooiende landschap, de kenmerkende door beplanting omzoomde essen en het lager gelegen open beekdal maakt het Reestdal zeer bijzonder.

Het gebied 'Landgoederen Reestdal' wordt begrensd door de Reest in het zuiden, de gemeentegrens met Meppel, De Hessenweg, de Kerkweg tot aan de brug over de Reest.

Dickninge, Voorwijk en enkele monumentale boerderijen met bijbehorende bedrijfsgebouwen bepalen het beeld van dit gebied.

Het landgoed Dickninge, waarvan reeds melding wordt gemaakt in 1247 en 1261 was in vroegere eeuwen veel uitgestrekter dan nu. Tot het landgoed behoorden behalve twee grote boerderijen vlakbij de hoeve de erven Bulderij, Dijkstatigerhuizen en Kloeterij welke thans in de gemeente Meppel liggen. Ook hoorde een groot gedeelte van Broekhuizen bij de bezittingen.

De bebouwing ligt op ruime afstand van de weg. De hoofdgebouwen van de landhuizen (Havezathe) zijn niet alleen hoog – twee volledige verdiepingen met grotere dan normale verdiepingshoogte – maar ook rijk gedetailleerd, in het bijzonder de entreepartij en de gootlijsten. Een symmetrische opbouw van de voorgevel ondersteund de 'statigheid' van de gebouwen en de situering van het gehele complex. De hoofdvorm is echter eenvoudig opgetrokken boven een rechthoekige plattegrond. Voor de andere erven in het gebied zijn de toepassing van eenvoudige hoofdvormen en natuurlijke materialen belangrijk.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht dat de landgoederen niet worden aangetast. De waarde van het gebied is dusdanig groot dat zeer terughoudend dient te worden omgegaan met wijzigingen en nieuwe toevoegingen in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarom niet toegestaan.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.
- Nieuwbouw op ruime afstand van de openbare weg.

Massa en vorm

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven.
- Nieuwe toevoegingen ondergeschikt aan de bestaande hoofdmassa.
- Grote gesloten dakvlakken ook bij nieuwbouw toepassen.

Gevelopbouw

- Bij bestaande gebouwen verticaal gelede gevelopbouw handhaven.
- Voor het gevelontwerp van nieuwbouw dient een eenvoudig concept van de bestaande bebouwing als voorbeeld, imitatie van bestaande gevels is ongewenst.

Materiaal en kleurgebruik

- Voor de gevels is baksteen in de kleuren roodbruin of geelbruin en hout, zwart of zeer donker gekleurd het aangewezen materiaal.
- Dakbedekking met donkere, gebakken pannen of riet.
- Bijgebouwen en het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte van boerderijen in kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan het (oorspronkelijke) woongedeelte.

GEBIED 7 MIDDENLOOP VAN DE REEST

Gebiedsbeschrijving

Het Reestdal is een nagenoeg gaaf cultuurlandschap uit eind negentiende, begin twintigste eeuw dat de grens vormt tussen de provincies Drenthe en Overijssel. Op de hogere randen ter weerszijden van de meanderende beek hebben zicht in de loop der tijd agrarische bedrijven gevestigd afgewisseld met een aantal dorpen en buurtschappen. De samenhang tussen de waardevolle bebouwing met erf, het kleinschalige licht glooiende landschap, de kenmerkende door beplanting omzoomde essen en het lager gelegen open beekdal maakt het Reestdal zeer bijzonder.

De middenloop van de Reest wordt begrensd door de Kerkweg in De Wijk aan de westzijde, en de provinciale weg Hoogeveen – Ommen aan de oostzijde. De noordelijke grens wordt gevormd door de Commissieweg, de Stapelerweg, Nieuwe Dijk, Ommerweg en Nolderweg inclusief de bebouwing aan de noordkant van deze wegen.

Aan de zuidzijde vormt de Reest, tevens gemeente- en provinciegrens de afbakening van dit gebied. Landschappelijk is dit het gebied met het meeste reliëf in het Reestdal. Op de zandkoppen in het dal konden hierdoor in de loop van de tijd ook boerderijen en zelfs gehuchten ontstaan.

De natuur bepaalde de mogelijke vestigingsplaatsen; de hoger gelegen randen van het beekdal en het hoger gelegen gebied in het beekdal zelf. De randen van het beekdal vormden de natuurlijke verbinding tussen de daar gevestigde boerderijen. Plaatselijke verdichting van de bebouwing vormt een lintvormig patroon. Hoger gelegen gebieden boden plaats aan esdorpgehuchten als de Pieperij. Soms liggen de boerderijen zeer geïsoleerd in het beekdal. Kenmerkend zijn de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen, een lage gootlijn en de roodbruine kleur van de gevelsteen. De donkere daken, dikwijls van riet, liggen als een deken over de gebouwen en laten ze één worden met het landschap. Met uitzondering van de wegen aan de randen van het dal en de twee plaatsen waar bruggen zijn aangelegd (Bloemberg en de Pieperij) zijn de wegen onverhard.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beschermen van de waarden van het Reestdal. De vergaande bescherming van de natuurwaarden van het Reestdal zullen nieuwe ontwikkelingen grotendeels onmogelijk maken. Alle aanpassingen aan de bebouwing dienen met groot respect voor de bestaande waarden te gebeuren. Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.
- Bebouwing haaks op de weg, met de voorgevel naar de weg gericht.
- Vervangende nieuwbouw in het beekdal zo situeren dat de historische nederzetting en het erf herkenbaar blijven.

Massa en vorm

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt aan de bestaande hoofdmassa blijven.
- De grote gesloten dakvlakken respecteren en ook bij nieuwbouw als beelddrager toepassen.
- Nieuwbouw met eenvoudige hoofdvorm, bijvoorbeeld boven een rechthoekige plattegrond, met zadeldak. De dakhelling moet ook geschikt zijn voor rieten daken.

Gevelopbouw

- Bij bestaande gebouwen de gevels van het (oorspronkelijke) woongedeelte handhaven, wijzigingen in het bedrijfs gedeelte zijn zodanig dat oorspronkelijke bedrijfsvoering afleesbaar blijft.
- Het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar houden.
- Overeenkomstig de kenmerken van bestaande bebouwing zijn bij nieuwbouw de verticale geleiding van de voorgevel en de architectonische vormgeving belangrijk.
- Alle gevels zullen de samenhang van gebouw met gebruik en omgeving zichtbaar kunnen maken.

Detailering

- Eenvoudige fijschalige detailering.
- Materiaal en kleur gebruik
- Voor de gevels is baksteen in roodbruine kleur, houten gevels (bv, bijgebouwen) zeer donker.
- Dakbedekking van riet of gebakken pannen in donkere kleur.
- Bijgebouwen en het oorspronkelijke bedrijfsdeel van boerderijen in kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan het (oorspronkelijke) woongedeelte.

GEBIED 8 BOVENLOOP VAN DE REEST

Gebiedsbeschrijving

Het Reestdal is een nagenoeg gaaf cultuurlandschap uit eind negentiende, begin twintigste eeuw dat de grens vormt tussen de provincies Drenthe en Overijssel. Op de hogere randen ter weerszijden van de meanderende beek hebben zich in de loop der tijd agrarische bedrijven gevestigd afgewisseld met een aantal dorpen en buurtschappen. De samenhang tussen de waardevolle bebouwing met erf, het kleinschalige licht glooiende landschap, de kenmerkende door beplanting omzoomde essen en het lager gelegen open beekdal maakt het Reestdal zeer bijzonder.

Het Reestdal vanaf de provinciale weg Hoogeveen – Ommen tot aan de Luttergreppel wordt als bovenloop van de Reest beschreven. De hoogteverschillen worden hier geringer ten opzichte van de middenloop. In het noorden ontmoet het beekdal de veldontginningen.

De hoofdvorm van de bebouwing is in principe gelijk aan de boerderijen in de middenloop. In het algemeen zijn de voorgevels minder rijk gedetailleerd waardoor een soberder beeld ontstaat. Kenmerkend zijn de huizen zonder voordeur. Veel boerderijen zijn met het bedrijfsgedeelte naar de weg gericht en met het woongedeelte naar de Reest. De lommerrijke erfbepanting onttrekt de bebouwing dikwijls aan het oog. De bebouwing wordt op deze wijze ondergeschikt aan het landschap, wat in het algemeen door het gebruik van eenvoudige, natuurlijke materialen en aardgebonden kleuren nog wordt versterkt.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beschermen van de waarden van het Reestdal. De vergaande bescherming van de natuurwaarden van het Reestdal zullen nieuwe ontwikkelingen grotendeels onmogelijk maken. Alle aanpassingen aan de bebouwing dienen met groot respect voor de bestaande waarden te gebeuren. Voor informatie over erfbepanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Bij bestaande bebouwing ligging, oriëntatie en nokrichting handhaven.
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie.

Massa en vorm

- Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdvolumen.
- Eenvoudige hoofdvorm met grote, gesloten dakvlakken, de dakhelling moet geschikt zijn voor rieten dakbedekking.
- Het gebouw mag de aanwezige of nieuw aan te brengen erfbepanting niet overheersen.

Gevelopbouw

- Bij bestaande boerderijen de gevels van het woondeel handhaven, wijzigingen in de gevels van het bedrijfsdeel zo uitvoeren dat de oorspronkelijke bedrijfsvoering afleesbaar blijft.
- De karakteristiek van de naar de Reest gerichte voorgevel handhaven.

Detailering

- Eenvoudige, ambachtelijke detailering.

Materiaal en kleurgebruik

- Bij bestaande bebouwing materiaal en kleurgebruik handhaven.
- Bij vervangende nieuwbouw zijn ook andere natuurlijke materialen en kleuren aanvaardbaar (dus geen kunststof).
- De kleuren harmoniëren met de omgeving wat betekent dat aardachtige kleuren gekozen worden.

GEBIED 9 LANDGOEDEREN

Gebiedsbeschrijving

Bij de ontwikkeling van Echten en geheel Zuid-Drenthe heeft het "Huize Echten" een belangrijke rol gespeeld. In 1262 wordt voor het eerst melding gemaakt van "Huize Echten". De meeste erven te Echten behoorden toe aan "Huize Echten". Het betreft hier de erven Bentinge, Entinge, Ibinge, Zegeringe en Zwaninge. Twee gebieden kunnen landschappelijk gezien in nauw verband met het dorpsbeeld worden gebracht: de weilanden, tussen het bos en de Echterstroom, ten zuiden

van het "Huize Echten", en de zandweg en de weilanden met zeer oude, vrijstaande eiken en een aangrenzend bosje, noordoostelijk van het landgoed, langs de Echtenerstroom gelegen. In deze gebieden dienen geen activiteiten te worden ontplooid waardoor het waardevolle dorpsgezicht wordt aangetast.

Het "Huize Echten" is oude havezate die thans als een deftig landhuis met achttiende-eeuws karakter en achter- en zijgevels uit een andere periode functioneert. Het linker en rechter schathuis, het duivenhuis, de inrijreken met gemetselde palen en twee zandstenen zonnewijzers op het voorhof zijn naast het huis ook als monument aangewezen. Bij de havezate staat verder een uit de achttiende eeuw daterend woonhuis naast het toegangshek tot het "Huize Echten". Het rechthoekige bakstenen gebouw heeft een schilddak, gedekt met Oudhollandse pannen. Daar de Monumentenwet en het beschermde dorpsgezicht het gebied voldoende beschermen, worden er geen specifieke criteria beschreven. Nieuwe toevoegingen zullen altijd in de geest van het gebied moeten worden gepleegd. Rheebruggen ligt in een oude ontginning gelegen tussen Ansen en Uffelte. De opbouw wijkt van het esdorpenlandschap af door kleinere en meer verspreid gelegen bouwlandpercelen en verspreid gelegen agrarische bebouwing. Het gebied draagt een landgoedachtig karakter. Zowel in opbouw als in onderdelen is de situatie van circa 1850 nog in belangrijke mate aanwezig. De boerderijen zijn Saksisch en authentiek.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is er op gericht dat de landgoederen niet worden aangetast. De waarde van beide gebieden is dusdanig groot dat er zeer terughoudend wordt omgegaan met wijzigingen en nieuwe toevoegingen in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan.

Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Bestaande ligging handhaven
- Bestaande nokrichtingen handhaven
- Bestaande oriëntatie handhaven
- Nieuwe toevoegingen en bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- Bestaande massa's handhaven
- Bestaande kapvormen handhaven
- Nieuwe toevoegingen ondergeschikt in massa
- Kap bij nieuwe toevoegingen prominent

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detailering

- Hoofdgebouwen landgoederen met fijnschalige rijkere elementen gedetailleerd
- Bijgebouwen en boerderijen eenvoudig en fijnschalig gedetailleerd
- Reclame-uitingen niet toegestaan

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met houten geveldelen
- Rietdaken, of donkere (niet-geglazuurde) pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar
- Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik.

GEBIED 10 ESDORPENLANDSCHAP

Gebiedsbeschrijving

Het esdorpenlandschap, waarop het welstandsbeleid van toepassing is, ligt rond Echten. Rond Echten is de bebouwing buiten de kom gelegen op groene percelen enigszins verscholen in het landschap.

Over het algemeen bestaat de bebouwing uit boerderijen die rietgedekt zijn. De met een forse kap afgedekte boerderijen zijn opgemetseld uit lichtbruine steen en kennen een traditionele bouwstijl.

Beleid, waardebeplanning en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Voor informatie over erfbeplanting wordt verwezen naar stichting Het Drentse Landschap en de BOKD.

Welstandscriteria

Ligging

- Bestaande nokrichtingen handhaven en nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen
- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven
- Bestaande omvang bebouwing uitgangspunt nieuwe bebouwing
- Bestaande rooilijn ten opzichte van de weg handhaven
- Erven compact houden; hoofd- en bijgebouwen vormen een cluster
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Kap is dominant in het beeld
- Eén bouwlaag met kap of; twee bouwlagen met kap waar dit historisch gezien past

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw

Detailering

- Eenvoudige fijnschalige detailering
- Reclame-uitingen zie: Reclamenota De Wolden

Materiaal en kleurgebruik

- Gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen (baanders)
- Rietdaken of donkere (niet-geglazuurde) pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar
- Gevels in plaatmateriaal niet toegestaan
- Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in kleur- en materiaalgebruik
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte handhaven

5.4 OBJECTGERICHTE CRITERIA

In de gebiedsgerichte criteria worden de criteria toegeschreven naar het algemene beeld voor het betreffende gebied. Bepaalde gebouwen binnen de welstandgebieden hebben aanvullende objectcriteria. Als deze gebouwen in de welstandsvrije gebieden liggen dan gelden de objectgerichte criteria niet.

Objecten in De Wolden

Voor het karakter van De Wolden is met name het landschap en de agrarische bebouwing daarin bepalend.

1. Boerderijen zijn daarom aangewezen als objecten waarvoor in de welstandgebieden objectcriteria geldend zijn.
2. De boerderijen die als meest belangrijk worden gezien en typerend zijn voor de streek zijn voorzien van specifieke objectcriteria.
 - Het gaat om de Saksische boerderijen die behoren tot de oudste bebouwing in de gemeente en
 - de negentiende-eeuwse "herenboerderijen" die de rijkdom van die eeuw laten zien.

De objectcriteria gelden voor alle plannen aan en bij deze boerderijen. Indien een plan niet past binnen de criteria kan alleen gemotiveerd worden afgeweken van de regels door de hardheidsclausule toe te passen.

A. ALGEMENE OBJECTCRITERIA BOERDERIJEN

Ligging in het landschap

Erven en boerderijcomplexen bepalen en beïnvloeden het aanzicht van het landschap in sterke mate. Afhankelijk van de locatie/landschap varieert de plaatsing van redelijk regelmatig (Veenkoloniaal) tot zeer onregelmatig (esdorpenlandschap). In beide gevallen is de ligging in gelijke mate bepalend voor de herkenbaarheid van het (Drentse) landschap.

Inrichting erven

Op de erven van boerderijen is van oudsher sprake van een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing. Het erf is van oorsprong ingedeeld in het voor- en het achtererf. Deze indeling is zowel in de gebouwen als in de erfinrichting goed te herkennen in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen en soms in de dakbedekking.

Plaats bebouwing op het erf

Door de onregelmatigheid van het landschap en de erven die deze onregelmatigheid volgen is over de plaatsing van het hoofdcomplex geen eenduidige uitspraak te doen. Over het algemeen speelt functionaliteit in de plaatsing een zeer voorname rol; vaak zijn de bedrijfsgebouwen van een boerderij op het landschap gericht of dicht bij de weg. De bebouwing staat altijd vrij op het erf, op enige afstand van de straat. In hoofdlijn bestaat de opbouw van de boerderij uit een woonhuis en een bedrijfsdeel. Het bedrijfsdeel staat achter de lijn die de scheiding tussen woon- en bedrijfsdeel vormt; een bijgebouw overschrijdt nooit deze lijn (doorschietend bijgebouw'). Daarnaast blijft bebouwing altijd binnen de vaak met bomen gemarkeerde erfgrans. Deze erfgrans is echter aan het veranderen. Door veranderingen in de bedrijfsvoering zijn boeren genoodzaakt tot het toevoegen van nieuwe bedrijfsgebouwen: stallen, schuren en andere opslagfuncties. Bij het toevoegen van gebouwen aan een erf gaat het bij beide karakteristieken dikwijls fout. In de plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen staat functionaliteit voorop wat dikwijls afwijkingen te zien geeft van de hoofdrichting ten opzichte van de oude boerderij en het erf. Of nieuwe bedrijfsgebouwen komen met hun gevel voor de voorgevelrooilijn te staan of hebben een dusdanige lengte dat ze door de beplanting rond het erf steken. Het 'erf' kan de veranderingen niet meer 'opvangen'. De plaatsing van nieuwe bouwwerken binnen het erf voldoet vaak niet aan het beeld van eenheid.

Organisatie nieuwe bedrijfsbebouwing op erven

Het is van belang dat er zorg wordt besteed aan de zorgvuldige inpassing van nieuwe gebouwen op een erf. Het plaatsen van een nieuw bijgebouw op het achtererf verdient de voorkeur opdat de onderlinge afstanden tussen de bedrijfsgebouwen niet te groot worden. Het nieuwe gebouw zal een eenvoudige

rechthoekige hoofdvorm dienen te krijgen met een goed kapopbouw. Een sobere gevelgeleding en zorgvuldig gekozen materialen en kleuren dienen ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw niet dominant wordt in het beeld. Er dient tevens aandacht te worden geschonken aan de landschappelijke inpassing, de erfbeplanting en de erfinrichting.

Stallen

De bouw van grotere stallen is meestal niet goed mogelijk op het bestaande erf. Het is daarom van belang dat deze op een verlengd (achter)erf worden geplaatst in het verlengde van het hoofdgebouw of achter de achtergevellijn. Er dient zorg te worden besteed aan de kapvorm. Een asymmetrische kap met het lange dakvlak naar het landschap is een goede oplossing. Bij de keuze van kleuren en materialen zijn donkere aardkleuren en niet glimmende materialen belangrijk. Kozijnen zijn als witte accenten in de gevels toegestaan.

Wonen in boerderijen

Doordat meer en meer boerderijen de agrarische functie verliezen wordt de woonfunctie vaak vergroot. De verbouw tot woonboerderij gaat vaak gepaard met een interne verbouwing die een weerslag heeft op de buitenkant. Het is belangrijk dat de historische boerderij volledig wordt gerespecteerd. De hoofdvorm dient te worden gehandhaafd. Het exterieur mag slechts op ingetogen wijze worden gewijzigd. Dit houdt in dat de (baander) deuren wanneer ze worden vervangen door glas niet worden voorzien van een roedenverdeling. Dit geldt tevens voor de vervanging van bestaande kozijnen in het voormalige bedrijfsdeel. In het woongedeelte zal de streekeigen roedeverdeling die past bij het type boerderij dient wederom te worden toegepast bij vervanging van kozijnen. Bij het invoegen van een woonfunctie onder de kap (in het bedrijfs gedeelte) is terughoudendheid met dakramen vereist. Het typische grote gesloten (riet)dak wordt vaak door een veelheid aan dakramen en dakkapellen verstoord. Stelregel is dat het bedrijfsdeel van de boerderij zoveel mogelijk als zodanig herkenbaar blijft.

Herbouw, verbouw van boerderijen

Door de tijd is de kwaliteit van de boerderijen soms zodanig dat tot (gedeeltelijke) herbouw wordt overgegaan. Bij vervanging staan nieuwe bouwmethoden op gespannen voet met de ambachtelijke traditionele bouwstijl. Nieuwe bakstenen, te brede voegen, verkeerde maatvoering van kozijnhout en roeden laten de oude sfeer verdwijnen. Zorg voor een goed ontwerp en een goede materiaalkeuze is daarom vereist.

Welstandscriteria

Ligging

- Voorgevelrooilijnen worden niet overschreden
- Bijgebouwen steken nooit voorbij de lijn die het bedrijfsdeel van het woondeel scheidt
- Nokrichting van nieuwe bedrijfsgebouwen is in lijn met het hoofdgebouw

Massa en vorm

- Bestaande grondvorm handhaven, aanbouw van een zijbeuk is niet toegestaan
- Bestaande massa handhaven
- Nieuwe bijgebouwen kennen een eenvoudige rechthoekige grondvorm
- Nieuwe bijgebouwen zijn ondergeschikt of gelijk aan de nokhoogte van het hoofdgebouw
- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm en kaphelling aan te sluiten bij de kapvorm op het erf
- Bij gebruik van asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelopbouw met verticale geleiding

Detaillering

- Bij verbouw aan het hoofdgebouw toepassen van een eenvoudige fijschalige detaillering die aansluit bij de bestaande of historisch passende detaillering
- Bijgebouwen zijn sober gedetailleerd
- Reclame uitingen aan de gevel niet toegestaan

Materiaal en kleurgebruik

- Metselwerk aan het hoofdgebouw sluit aan op bestaande metselwerk
- Houten geveldelen in donkere aardtinten
- Dakbedekking blijft het verschil tussen woon- en bedrijfsdeel accentueren
- Bijgebouwen in donkere aardtinten
- Geglazuurde pannen niet toegestaan

B. OBJECTCRITERIA SAKSISCHE BOERDERIJEN

Algemeen

De Saksische boerderij komt veel voor in het oosten van Nederland en het aangrenzende deel van Duitsland. In Drenthe is het zogenaamde Hallehuis het meest voorkomende type Saksische boerderij. Kenmerkend voor het Hallehuis zijn de compacte, rechthoekige plattegrond, de lage zijgevels en de laag aflopende dakvlakken. De basis van de boerderij vormt het houtskelet dat bestaat uit een aantal ankerbalk gebinten. Bij dit gebint is de verbindingbalk tussen de verticale stijlen verlaagd aangebracht. Daardoor is er een extra grote zolderruimte ontstaan die meer ruimte biedt voor oogstopslag. De muren van het Hallehuis staan vrij om de houtconstructie heen, waardoor het een driebeukige indeling heeft. Het woongedeelte, de veestalling, de opslagplaats voor de oogst en de werkruimte zijn bij dit boerderijtype vaak onder één dak ondergebracht. Brede inrijdeuren of baanderdeuren in de achtergevel gaven toegang tot de deel. De stallen voor het vee lagen in de smalle zijbeuken.

Door de wijze van grondgebruik en bedrijfsvoering ontwikkelde zich uit het Hallehuis weer streekeigen vormen. Zo is in gebieden waar een gemengd bedrijf werd gevoerd, in de loop van de 17de eeuw tegen de achterzijde van de boerderij een schaapsstal met hooiberging aangebouwd. De mest van het vee was hier noodzakelijk voor de landbouw. Toen in de loop van de negentiende eeuw de veestapels in Drenthe in omvang toenamen en de hooioogsten groter werden, wilde men het hooi dichter bij het vee opslaan en werd gekozen voor een hooiopslag op het laatste stuk van de deel. Omdat daardoor de deel deur in de achtergevel werd geblokkeerd, werd die verplaatst naar een zijgevel. In deze gevels werden daarvoor deuren gemaakt, die vanwege hun hoogte inspringen in het dak. Bij boerderijen met een grotere veestapel werd zelfs een tweede dwarsdeel en dus ook een tweede paar deeldeuren aangebracht. Dit type wordt het Dwarsdeelttype met zijbaanders genoemd. Deze oplossing komt ook veel voor de gemeente De Wolden.

De situering van de Saksische boerderij in de esdorpen lijkt willekeurig. Dit is echter in tegendeel het geval, de situering heeft in sterke mate te maken met het landschap en de bedrijfsvoering. Indien de situering bij herbouw niet wordt gerespecteerd gaat een cultuurhistorisch bepaalde waarde verloren. De schuur- of baanderdeuren van de Saksische boerderijen zijn allemaal gericht op de brinkruimte. Dit is bepalend voor zowel de zij- als achterbaandertypen. Bij het achterbaandertype ligt de schuur vandaar aan de weg en is het woongedeelte van de weg afgekeerd. Bijschuren en aangebouwde schuren gaan ook van dit principe uit en staan daarom qua bouwrichting altijd evenwijdig of bijna evenwijdig aan het hoofdgebouw.

Saksische boerderijen kennen een rechthoekige plattegrond die in bepaalde gevallen is uitgebreid met een zogenoemde staart. Deze staart is gedraaid ten opzichte van het hoofdgebouw zodat de achterbaander goed bereikbaar bleef. Het grote dakvlak in combinatie met een lage gootlijn is zeer typerend voor de Saksische boerderij. Het woondeel heeft vaak een hogere gootlijn zodat er sprake is van een krimp. In het bedrijfsdeel vormen de baanders een "inham" in de rechthoekige plattegrond.

De gevels van de Saksische boerderijen laten ook duidelijk het verschil tussen het woon- en het bedrijfsdeel zien. Het woonhuis dat beschikt over een hogere gootlijn biedt meer ruimte voor ramen dan het bedrijfsdeel met haar lage goot. In het bedrijfsdeel komt vrijwel geen licht binnen. Het woonhuis kent in de voorgevel een duidelijk verticaal geled karakter dankzij de rechthoekige ramen. De aanwezigheid van de schouw en de schoorsteen in het midden van de voorgevel bepaalt de plaats van de ramen.

De gevels van de Saksische boerderijen waren eerst van vakken met leem, daarna kwamen de gepotdekselde houten gevels gevolgd door gemetselde stenen muren. In de gemeente De Wolden komen alleen de roodbruin gemetselde en donkere houten gevels voor. De daken van de Saksische boerderij zijn rietgedekt.

Welstandscriteria

Ligging

- Baanderdeuren op de (voormalige) brink gericht
- Voorgevelrooilijnen worden niet overschreden
- Bijgebouwen steken nooit voorbij de lijn die het bedrijfsdeel van het woondeel scheidt
- Nokrichting van nieuwe bedrijfsgebouwen is in lijn met het hoofdgebouw

Massa en vorm

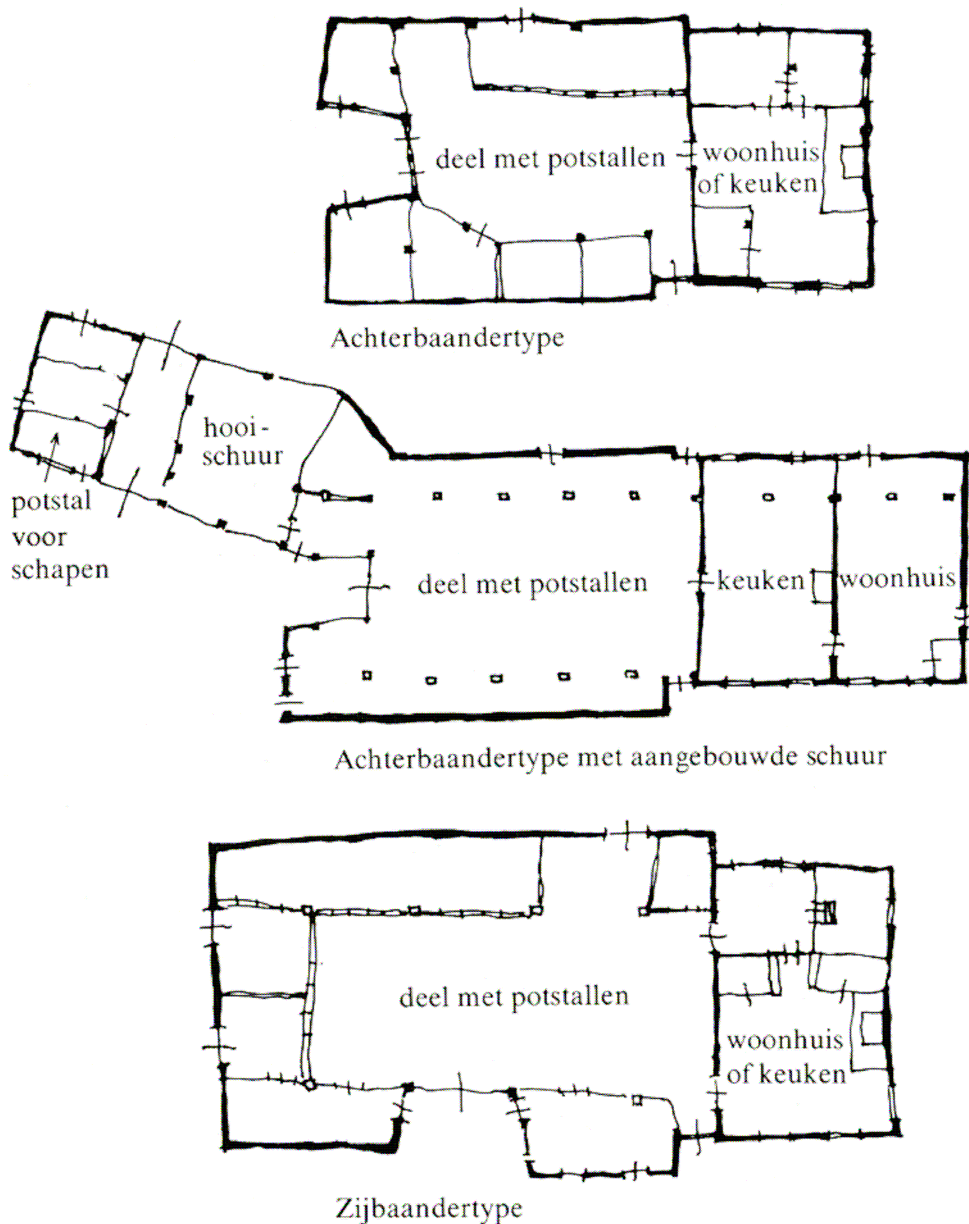
- Bestaande grondvorm handhaven, aanbouw van een zijbeuk is niet toegestaan
- Hoekverdraaiing van de "staart" handhaven
- Bestaande massa handhaven
- Nieuwe bijgebouwen kennen een eenvoudige rechthoekige grondvorm
- Nieuwe bijgebouwen zijn ondergeschikt of gelijk aan de nokhoogte van het hoofdgebouw
- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm- en kaphelling aan te sluiten bij de kapvorm op het erf en de nieuwe gebouwen ook met de baander naar de brink te zijn gericht.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelopbouw met verticale geleding
- Nieuwe gevelopeningen in zijgevels springen naar binnen zoals de zijbaanders

Detailering

- Bij verbouw aan het hoofdgebouw toepassen van een eenvoudige fijschalige detailering die aansluit bij de bestaande of historisch passende detailering
- Bij inpassen woonfunctie baanders functioneel indelen (geen roedeverdeling toepassen)
- Bijgebouwen zijn sober gedetailleerd
- Reclame uitingen aan de gevel niet toegestaan



Materiaal en kleurgebruik

- Metselwerk aan het hoofdgebouw sluit aan op bestaande metselwerk
- Houten geveldelen gepotdekseld en in donkere aardtinten
- Dakbedekking in riet handhaven
- Bijgebouwen in donkere aardtinten
- Geglazuurde pannen niet toegestaan

C. OBJECTCRITERIA HERENBOERDERIJEN

Algemeen

In Zuidwest-Drenthe is er op een gegeven moment sprake van steeds meer rijkdom onder de boeren. Dit heeft te maken met de overschakeling naar de veeveelt en de bemesting van het land. De nieuwe rijkdom wordt door de boeren vaak gebruikt om het voorhuis te verfraaien en te vergroten. Hiermee tonen de boeren hun rijkdom. In eerste instantie wordt bijvoorbeeld een voorkamer of dwarskamer gebouwd voor het traditionele hallehuis. Later, in de 19^e eeuw, is er sprake van het bouwen van een geheel nieuw voorhuis dat dwars voor het oude

woongedeelte wordt geplaatst. Dit nieuwe voorhuis laat veel rijkdom aan details zien en bestaat in sommige gevallen uit twee verdiepingen zodat er sprake is van een statig bijna stads herenhuis. Dit laatste type voorhuis komt voor aan de Commissieweg in De Wijk.

Op andere plaatsen in de gemeente verrijzen geheel nieuwe boerderijen in de 19^e eeuw zoals bijvoorbeeld in Ruinerwold. Onder deze boerderijen zijn vooral de boerderijen aan het Haakswold typische herenboerderijen. Voor het bedrijfsdeel staan een door middel van een hals verbonden woonhuis. Dit woonhuis is vaak in een eclectische stijl of Jugendstil ontworpen.

Typisch in de ligging van de herenboerderijen is het woonhuis dat dwars op het bedrijfsdeel staat. De nokrichting van de schuur is haaks op de weg gelegen, het woonhuis parallel daaraan. In tegenstelling tot de Saksische boerderijen is het woonhuis altijd aan de weg gelegen in plaats van het bedrijfsdeel. De vorm van de herenboerderijen wordt bepaald door een schuur met een zadeldak en relatief lage zijgevels (hoewel deze weer veel hoger zijn dan bij de Saksische boerderijen). In de achtergevel bepalen grote deuren het beeld en is er sprake van een verticale geleding dankzij de gevelopeningen. De zijgevels kennen een sterk ritmisch beeld dankzij de gevelopeningen die eveneens verticaal gericht zijn. In veel gevallen is het woonhuis gekoppeld aan het bedrijfsdeel door een zogenaamde hals. In De Wolden komen echter ook veel voorbeelden voor waarbij dit niet het geval is. De hals kent altijd een nok die in het verlengde van het bedrijfsdeel ligt. Het woonhuis kent eveneens een zadeldak dat soms is afgetopt. Een onderkeldering van het woonhuis met een daardoor opgetild vloerpeil draagt bij aan de voorname uitstraling van de herenboerderijen.

De gevelindeling van de herenboerderijen kent een vrijwel vastomlijnd stramien waarin een voordeur centraal staat en aan weerszijden één of twee ramen zorgen voor een verticale geleding van de gevel. Boven de voordeur is altijd sprake van een balkon of een andere verbijzondering in de bovengevel. Indien de woning één laag met een kap kent gaat dit ook op en is er sprake van een gemetselde dakkapel boven de voordeur. In de zijgevels is eveneens sprake van een zelfde ritme qua gevelopeningen als in de voorgevel. In sommige gevallen is er sprake van een erker of uitbouw op de hoek van de zij- en voorgevel of aan de zijgevel.

De detaillering is in alle gevallen rijk te noemen. Horizontale licht gekleurde banden, sluitstenen en lijsten vormen de versiering van de gevels. Ook is er sprake van siermetselwerk in de vorm van bogen boven de gevelopeningen. De voorportalen kennen vaak tegeltableaus en op de woonhuizen is soms sprake van sierlijke torentjes en schoorsteenkapen. In de ramen is sprake van een eenvoudige roedeverdeling in tweeën of in zes delen (met uitzondering van de bijzonder gevormde gevelopeningen die complexer kunnen zijn verdeeld door gebogen vormen toe te passen). Ook komen zogenaamde "blinden" of luiken voor op de woonhuizen. De woonhuizen van de herenboerderijen zijn opgetrokken uit bruinrood metselwerk (met lichte banen als versiering) en gedekt met donkere antracietkleurige pannen of soms rode tot bruinrode pannen. De bedrijfsdelen kennen vaak een combinatie van pannen en rieten dakbedekking.

Welstandscriteria

Ligging

- Voorgevelrooilijnen worden niet overschreden
- Bijgebouwen steken nooit voorbij de achtergevellijn van het bedrijfsdeel
- Nokrichting van nieuwe bedrijfsgebouwen is in lijn met het hoofdgebouw

Massa en vorm

- Bestaande grondvorm handhaven, aanbouw van een zijbeuk is niet toegestaan
- Bestaande massa handhaven
- Nieuwe bijgebouwen kennen een eenvoudige rechthoekige grondvorm
- Nieuwe bijgebouwen zijn ondergeschikt of gelijk aan de nokhoogte van het hoofdgebouw
- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm- en kaphelling aan te sluiten bij de kapvorm op het erf

Gevelopbouw

- Gesloten gevelopbouw met verticale geleiding en sterke ritmiek in zijgevels bedrijfsdeel
- Voorname centrale voordeur dient intact te blijven

Detaillering

- Handhaven van rijke geveldetails van het woonhuis
- Bij verbouw aan het woonhuis toepassen van een rijke detaillering die aansluit bij de stijl
- Bij verbouw aan het bedrijfsdeel toepassen van eenvoudige bij het bedrijfsdeel passende detaillering
- Bijgebouwen zijn sober gedetailleerd
- Reclame uitingen aan de gevel niet toegestaan (behoudens de reclame uitingen zoals omschreven in de geldende reclamenota)

Materiaal en kleurgebruik

- Metselwerk aan het hoofdgebouw sluit zoveel mogelijk aan op bestaande metselwerk
- Donker- of rood pannendak op woonhuis
- Dakbedekking bedrijfsdeel in riet handhaven
- Bijgebouwen in donkere aardtinten
- Geglazuurde pannen niet toegestaan

5.5 WELSTANDSVRIJE BOUWWERKEN MET VOORWAARDEN

Naast de aangewezen welstandsvrije gebieden blijven er welstandscriteria gelden voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn verklaard. In de artikelen 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een aantal met name genoemde gebouwen geen omgevingsvergunning vereist en vindt dus ook geen toetsing aan redelijke eisen van welstand plaats.

Op deze bouwwerken is wel de zogenaamde excessenregeling van toepassing. Voor monumentale panden en beschermde stads- en dorpsgezichten geldt deze werkwijze niet.

5.5.1 Reclame algemeen

Zie hiervoor: de Reclamenota De Wolden.

HOOFDSTUK 6 OVERGANGSBEPALINGEN

OP DE AANVRAAG OM EEN OMGEVINGSVERGUNNING, DIE IS INGEDIEND VOOR HET TIJDSTIP WAAROP DEZE WELSTANDSNOTA VAN KRACHT IS GEWORDEN ZIJN DE BEPALINGEN VAN DE OP DAT MOMENT GELDENDE WELSTANDSNOTA VAN TOEPASSING.

WELSTANDSKAART

Deze kaart is in te zien bij de gemeentewinkel of te raadplegen via de website dewolden.nl.