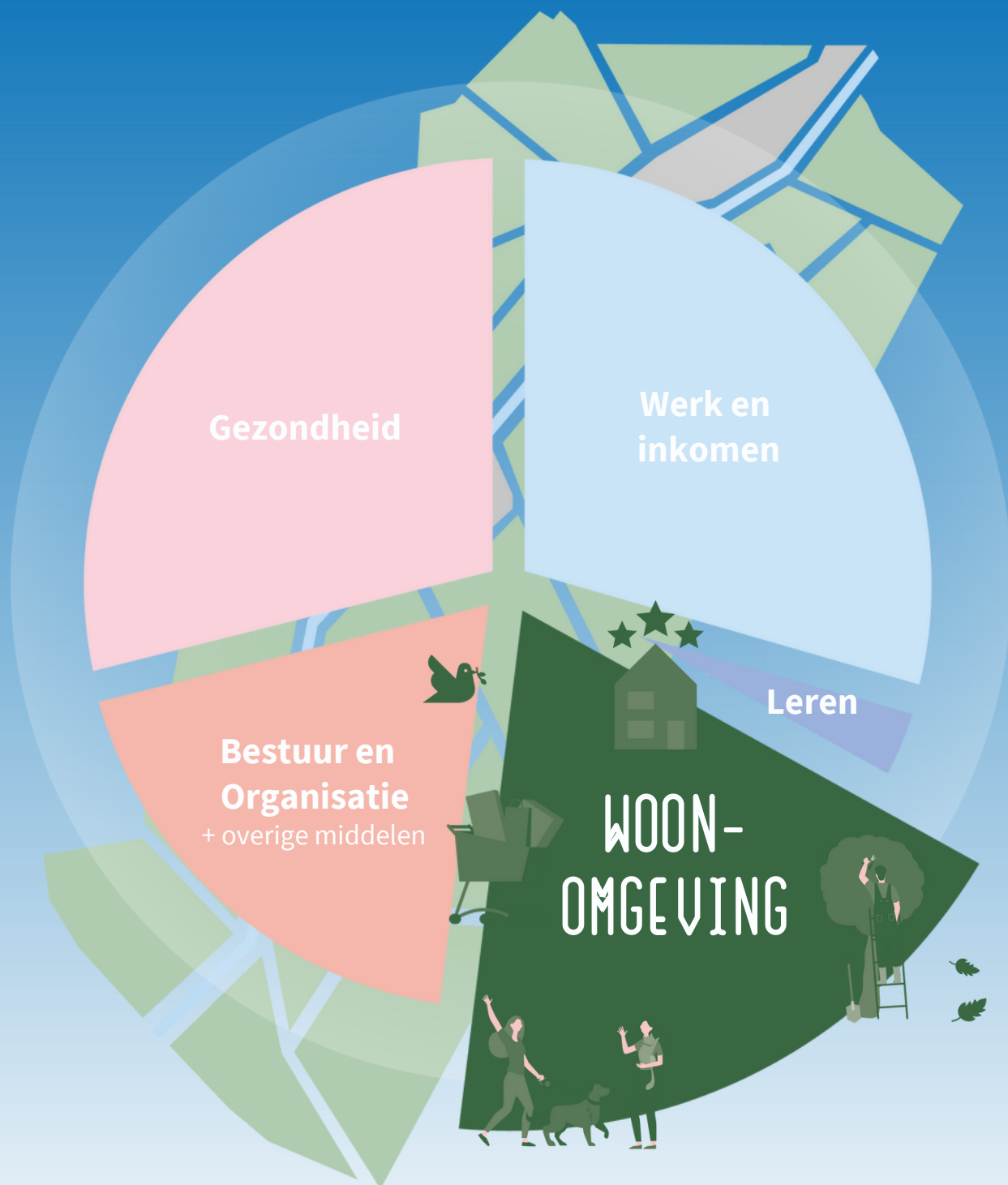


WELSTANDSNOTA

Gemeente Pekela



december 2022



Pekela

Welstandsnota Pekela

december 2022

Projectnummer 190.00.01.17.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Welstand	3
1.1	De basis	3
1.2	Hoe werkt het?	3
2	De gewone gebieden	6
3	De bijzondere gebieden	9
3.1	Pekelder Hoofddiep	10
3.2	Centrumgebieden en grote gebouwen in het centrumgroen	13
3.3	Zichtlocaties en entreewegen	18
3.4	De Wijken, Zuiderveenseweg, Bronsveen en Thorbeckelaan;	20
3.5	Verspreide bebouwing buiten de bebouwde kom	23
4	De rem	26

Bijlagen

1 Welstand

Van welstand heeft u misschien wel eens gehoord. Welstand gaat over hoe een gebouw er uit ziet en hoe het past in zijn omgeving. In onze gemeente hebben we hiervoor regels vastgesteld in de welstandsnota. Als u voor een bouwplan een omgevingsvergunning aanvraagt, dan bekijken we of het plan past binnen de regels uit de welstandsnota.

De regels uit de Welstandsnota Pekela 2004 vinden we te gedetailleerd. Dat willen we anders; we willen meer ruimte geven voor ontwikkelingen en voor de meeste plannen geen of minder welstandsregels. We willen graag bouwplannen met 'een ja op voorhand' goedkeuren. Mits omwonenden en gebruikers gevrijwaard blijven van wantoestanden in hun woon- of werkomgeving. Voor plekken die belangrijk zijn voor de identiteit van Pekela hoort bij de 'ja op voorhand' een zwaardere mits.

1.1 De basis

Pekela is een prima plek en dat willen we zo houden. De basisgedachte voor deze nieuwe welstandsnota is dan ook:

- Gebouwen en plekken die we mooi vinden en belangrijk zijn voor onze identiteit daar zijn we zuinig op. Die ruimtelijke kwaliteiten willen we houden en sterker maken, we willen hiervoor maatwerk.
- Op andere plekken, in een gewone buurt, vinden we dat je zonder al te veel welstandsregels als bouwer je gang moet kunnen gaan.

1.2 Hoe werkt het?

1. Vergunningvrij

Veel kleine bouwplannen, vooral aan de achterkant van uw woning zijn onder voorwaarden vergunningvrij. Deze voorwaarden zijn in de wet al vastgelegd. Denk daarbij aan een uitbouw van uw woning aan de achterzijde of een dakkapel op het dak aan de achterzijde. Op www.omgevingsloket.nl kunt u een vergunningencheck doen. U ziet dan direct of u wel of geen omgevingsvergunning voor het bouwen moet aanvragen. Als u in een monument woont dan heeft u bijna altijd een omgevingsvergunning nodig voor uw bouwplan. U kunt ook persoonlijk op afspraak langs komen zodat we het samen met u kunnen bekijken.

2. Vergunning nodig

Kan uw bouwplan niet vergunningvrij worden gebouwd, dan heeft u toch een vergunning nodig. We bekijken en beoordelen dan hoe uw bouwplan er uit ziet, het uiterlijk, en hoe het past in de omgeving. De regels hiervoor staan in deze welstandsnota.

Als het bouwplan over een monument gaat dan is de zogenoemde 'redengevende omschrijving' die bij het monument hoort het belangrijkste voor de toetsing.

Een andere belangrijke toets voor het bouwen is het bestemmingsplan (binnenkort heet dit het omgevingsplan). Het toegestane gebruik van de grond, zoals een woning of een bedrijf is hier in vastgelegd en er staan bouwregels in. Dit zijn meetbare regels zoals de bouwhoogte, de goothoogte, de maximale of minimale oppervlakte van een gebouw etc. De welstandsregels zijn minder meetbaar en gaan meer over de ruimtelijke kwaliteit.

We willen met de welstandstoetsing maatwerk leveren en zuinig zijn op plekken die belangrijk zijn voor onze identiteit. Het maakt uit of je bouwt op een bedrijventerrein, een woongebied of aan bijvoorbeeld het Pekelderhoofdiep. We hebben daarom een onderscheid gemaakt tussen 'gewone' gebieden en 'bijzondere' gebieden.

GEWONE GEBIEDEN

De meeste buurten en wijken vinden we gewoon. Dat vinden we omdat er bijvoorbeeld geen historische gegroeide structuur is met oude gebouwen. Of omdat er niet veel mensen 'van buiten' komen, er zijn vooral bewoners of werknemers die in het gebied wonen of werken. Voor een bouwplan in een gewone buurt of op een gewoon bedrijventerrein hebben we daarom maar een paar welstandsregels bedacht. De bescherming van uw burens of uzelf tegen extreme toestanden in uw omgeving staat hierbij voorop. Denk daarbij aan een te felle kleur op de buitenmuur of aan een woning die allemaal dichte muren langs de straat heeft.

BIJZONDERE GEBIEDEN

Bijzondere gebieden zijn plekken die we waardevol vinden en iets laten zien over onze geschiedenis en onze identiteit of het zijn plekken waar veel mensen langs komen. Dat soort plekken, daar willen we met zorg mee omgaan. Voor deze bijzondere gebieden is voor elk gebied de ruimtelijke kwaliteit en het belang van het gebied beschreven en zijn gebiedsregels gemaakt. Met als doel dat de bouwplannen goed passen in het gebied en dat de omgevingskwaliteiten er behouden blijven en sterker worden.

In hoofdstuk 2 *De gewone gebieden* en hoofdstuk 3 *de bijzondere gebieden* zijn de gebieden beschreven en leggen we uit waarom en welke welstandsregels hier gelden.

3. De toetsing en het advies

DE TOETSING

In deze welstandsnota staan de welstandsregels waar uw bouwplan binnen moeten passen als u een omgevingsvergunning wilt. In de Bouwverordening Pekela 2012 staat door wie en op welke wijze de toetsing van de bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand' of de welstandsregels moet gebeuren. In de Bouwverordening Pekela is dit opgedragen aan de welstandsorganisatie Libau. Als

we het anders willen moet dat (tot nu toe) in de Bouwverordening Pekela aangepast worden. De rayonarchitect van de welstandsorganisatie Libau behandelt en toetst veel plannen . Grote plannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie in Groningen. U kunt als u een plan of idee heeft dit vooraf bespreken met de rayonarchitect. Dit noemen we het vooroverleg.

DE OMGEVINGSWET

In 2023 zal de Omgevingswet in werking treden. Deze wet bundelt de regels voor ruimtelijke projecten en bouwregelgeving. De wettelijke basis voor de welstandstoetsing door een welstandscommissie of een stads/dorpsbouwmeester vervalt met deze wet en er is geen overgangsregeling. We moeten dan zelf gaan bepalen en besluiten door wie en hoe we de welstandstoetsing willen doen.

HET ADVIES

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft u een positief welstandsadvies nodig. Het College van B&W *kan* ondanks een negatief welstandsadvies toch besluiten een omgevingsvergunning te verlenen. (zie artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo en straks het overgangsrecht).

4. De rem

Soms raakt in de loop van de tijd een gebouw zo verloederd dat mensen die er omheen wonen zich er erg aan storen. En heel af en toe wordt er iets vergunningvrij gebouwd wat heel erg afwijkt van wat bij Pekela past. Bij dit soort gevallen trappen we 'op de rem'.

In het hoofdstuk De rem leggen we uit wanneer en onder welke voorwaarden we op de rem trappen. We noemen dit onze excessenregeling.

2 De gewone gebieden

De welstandregel voor gewone gebieden



Gewone woongebieden en bedrijventerreinen in de Pekela's

Kan uw bouwplan niet vergunningvrij worden gebouwd, dan heeft u een vergunning nodig. In de gebieden die we gewoon vinden hebben we één welstandsregel. Het doel van deze ene regel is u en uw burens te beschermen tegen wantoestanden, die een bouwplan zou kunnen veroorzaken in uw omgeving. We bekijken hoe uw bouwplan er uit ziet en beoordelen of het voldoet aan de welstandsregel voor gewone gebieden;

Welstandsregel gewone gebieden

Het gebouw of de reclame is geen grove of onevenredige inbreuk op wat in uw omgeving gebruikelijk is. Het mag best afwijken of anders zijn, maar er is geen sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

We vinden dat de toetsing van deze regel voor een woonbuurt wat uitgebreider moet zijn dan voor een bedrijventerrein.

Een gewoon bedrijventerrein

Op een bedrijventerrein, waar niemand woont zullen we niet snel spreken van wantoestanden of van storende, extreem afwijkende gebouwen. Natuurlijk vinden sommigen een bedrijventerrein lelijk of

rommelig, maar anderen vinden dat normaal op een plek die er is om te werken. Voor bedrijventer-
reinen wordt de hoofdregel voor de welstandstoetsing daarom niet verder toegelicht; het wel-
standsadvies zal in principe positief zijn. Voor bedrijfsgebouwen die op zichtlocaties staan zijn wel
welstandsregels gemaakt, deze staan in hoofdstuk 3.3.

Een gewone woonbuurt

Voor een woonbuurt hebben we met voorbeelden toegelicht wanneer we vinden dat 'er sprake is van
een extreme afwijking of inbreuk van wat op een plek gebruikelijk is'. Dit kan gaan over de plaatsing
van het gebouw en de hoofdvorm ervan, maar ook over een sterk afstekende kleur, slechte materia-
len of extreme schaalverschillen. Bijvoorbeeld als:

- in een omgeving waar alle gebouwen in één lijn aan de straat zijn gebouwd, nieuwe gebou-
wen vóór deze lijn worden gebouwd;
- een woning zich aan de voorzijde compleet afsluit van de omgeving. Bijvoorbeeld een woning
met lage voorkant en nauwelijks ramen of deuren waardoor een gebouw niet meer als 'wo-
ning' herkenbaar is vanaf de openbare weg of een woning die door een hoge dichte muur of
schutting niet te zien is vanaf de straat;



Voorbeeld van een gebouw die je vanaf de openbare weg niet herkent als woning

- het materiaal- en kleurgebruik niet duurzaam is, in die zin dat het snel in verval raakt en er
daardoor verloederd en armoedig uit gaat zien. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van
ongeschikte bouwmaterialen zoals damwandprofielen of plastic binnenschroten als gevelbe-
kleding voor woningen of kunststof panelen die snel van kleur verschieten. Vergrijzing of oxi-
datie van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld koper, hout of cortenstaal, valt hier niet onder;
- er felle kleuren die erg afsteken bij de omgeving, sterk reflecterend materiaal of bewegende
verlichting gebruikt wordt.

3 De bijzondere gebieden

In gebieden die we bijzonder vinden hebben we meer welstandsregels gemaakt dan voor de gewone gebieden. Dat doen we niet voor niets. Onze gemeente is een prima plek. Dat willen we zo houden en daar willen we verder op bouwen. Daarom vinden we het belangrijk dat we voor deze bijzondere gebieden in Pekela maatwerk kunnen bieden. Zo zorgen we dat alle nieuwe plannen in deze gebieden, ook uw bouwplan, goed passen bij de kwaliteiten van het gebied. Op basis van de ruimtelijke kenmerken hebben we gebiedsregels gemaakt, die we gebruiken om uw bouwplan te beoordelen.

Algemene welstandregels voor een bijzonder plan in een bijzonder gebied

Het kan in een enkel geval zo zijn dat de opgestelde gebiedsregels niet geschikt of ontoereikend zijn voor de beoordeling van uw bouwplan. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, bijvoorbeeld een school of een verbouw plan voor een oude fabriek óf bij een afwijkend bouwwerk, bijvoorbeeld een brug óf bij een bijzonder architectonisch ontwerp, zoals bijvoorbeeld het Schröderhuis van Rietveld. Het kan een plan zijn dat bewust afwijkt van het karakter van de omgeving en daarmee ook afwijkt van de gebiedsregels, maar wat toch waardevol wordt gevonden. Kortom het is een bijzonder plan in een bijzonder gebied.

Deze plannen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande regels;

Algemene welstandregels voor een bijzonder gebouw in een bijzonder gebied

- Naarmate uw plan vernieuwender en eigenwijzer of contrasterender is biedt het overtuigender ruimtelijke kwaliteit.
- Aan het plan ligt een helder en navolgbaar ontwerpidee ten grondslag. Dit ontwerpidee is op alle niveaus uitgewerkt.
- Het plan reageert voldoende overtuigend op de ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving; de aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap of de stedenbouwkundige samenhang.
- Het plan is afgestemd op de massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling van de aanwezige gebouwen en vormt er een ruimtelijk geheel mee.
- De massa en maatverhoudingen van gebouwdelen passen bij elkaar en bij het totale gebouw.

Gebiedswelstandsregels voor de bijzondere gebieden

De bijzondere gebieden die iets zeggen over onze geschiedenis en identiteit staan in het Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Pekela – Veendam, in het Ontwikkelingsplan Oude Pekela Centraal en in de bestaande welstandsnota uit 2004. Het gaat over de ruimtelijke structuur van het Pekelder Hoofdiep en de wijken, met de lintbebouwing en de verkaveling. De 'oer' van Pekela wordt het ook wel

genoemd. Andere bijzondere gebieden zijn plekken waar veel mensen langs komen, zoals de N366 en de N367 of centrumgebieden waar veel mensen komen. We vinden het belangrijk dat deze plekken er goed uit zien. Voor deze gebieden hebben we eerst kort beschreven hoe ze ontstaan en opgebouwd zijn. Daarna wordt het belang van het gebied en de ruimtelijke kenmerken van de gebouwen in het gebied beschreven. Hieruit volgen haast vanzelfsprekend de gebiedsregels. In deze gebiedsregels staat niet precies beschreven hoe het moet, maar ze geven het doel aan wat we willen bereiken. Deze gebiedsregels gebruiken we om uw bouwplan op te beoordelen. Maar de gebiedsregels zijn ook geschikt om samen over te spreken.

We onderscheiden de volgende bijzondere gebieden;

1. Pekelder Hoofddiep;
2. Centrum gebied en grote gebouwen in het centrum groen;
3. Zichtlocaties en entreewegen;
4. De Wijken, Zuiderveenseweg, Bronsveen, en Thorbeckelaan;
5. Verspreide gebouwen buiten de bebouwde kom.

3.1 Pekelder Hoofddiep

Over het gebied

De Pekela's en het Pekelder Hoofddiep ontleen hun ruimtelijke identiteit en kenmerken in hoofdzaak aan de ontginning van het veengebied volgens een strak doorgevoerd plan. De veenontginning en turfwinning werd grootscheeps aangepakt in de typisch veenkoloniale stijl met wijken 'dwarsloten' aan weerszijden van het hoofddiep. Hoe zuidelijker hoe meer het oude riviertje de Pekel A rechtgetrokken en uitgediept werd tot het Pekelder Hoofddiep. De veenarbeiders woonden als eersten in deze veenkolonie.

Uit de turfgraverij ontwikkelde zich de turfhandel en een uitgebreide turfvaart. Vanaf 1700 breidde de kust-turfvaart zich uit tot vrachtvaart op de Oostzee en Engeland met steeds grotere en zeewaardigere schepen. De kapiteinshuizen getuigen van de grote bloei van de zeevaart.

Na de turfgraverij werden de afgegraven gronden in cultuur gebracht voor de landbouw. De boerderijen werd aan het diep op de kop van de langgerekte stukken land geplaatst. Een stuk land is ca 85 bij 1600 meter. Door de verbouw van de fabrieksaardappel ontstaat er vanaf 1850 een grote agroverwerkende industrie met de aardappelzetmeelfabrieken. In Oude Pekela, waar volop de energiebron turf was en die het dichtst bij de graanschuur en het stro van het Oldambt ligt, ontwikkelde zich de strokartonindustrie. Er is veel werk en drukte. Boeren, ambachtslieden en winkeliers vestigden zich langs het Pekelder Hoofddiep.

Langs beide zijden van het diep ontwikkelde zich een lintbebouwing met woonhuizen, boerderijen, winkels, bedrijven en later ook fabrieken .

De woonhuizen varieerden van luxe herenhuizen in classicistische stijl tot arbeiderswoningen van het krimpentype. De boerderijen, die meestal aan de iets stillere oostkant stonden, zijn van het Oldambstertype.

De openbare ruimte bestaat uit het diep met aan weerszijden een weg. Een drukke noordkant met een geasfalteerde weg en een bomenrij in de groene oevers en een stille zuidkant met een klinker weg met soms ook een rij bomen in de groene oever. Langs de stille kant staan de huizen dicht op de weg. Langs de linten aan het diep zijn er soms lange doorzichten over het diep en naar het omringende open land.

In het centrum van Oude Pekela slingert het hoofddiep, de openbare ruimte heeft hierdoor een meer besloten karakter. Er liggen stenen kades langs het diep in dit centrumgebied.

Ruimtelijke kenmerken van de omgeving en de gebouwen

HET STRAATBEELD

- In het lint langs het Pekelder Hoofddiep staan vooral vrijstaande huizen en gebouwen;
- In het centrum staan de huizen dicht bij elkaar dan in de rest van het lint langs het Pekelder Hoofddiep;
- De huizen en gebouwen zijn met de voorkant gericht op het diep;
- Binnen de bebouwde kom is langs beide zijdes van het diep een doorgaande lintbebouwing;
- Buiten de bebouwde kom zijn er veel doorzichten naar het open land;
- De hoofdrichting van de gebouwen is evenwijdig aan de oorspronkelijke wijken. Deze staan aan de zuidzijde vaak niet recht op het diep, waardoor de voorkanten van de gebouwen schuin aan de weg staan. In het lint tussen Nieuwe Pekela en Boven Pekela geeft dit door de vaste herhaling een karakteristiek beeld;
- Het straatbeeld is groen door de groene oevers met bomen en de doorzichten naar het open land.

GEBOUWEN

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- Oude gebouwen staan dicht op de weg, nieuwere gebouwen staan vaak verder terug;
- De gebouwen zijn één of twee bouwlagen hoog en zijn afgedekt met een kap;
- De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak;
- De linten langs het diep bestaan uit een mix van gebouwen; arbeiderswoningen, burgerwoningen, enkele statige herenhuizen, boerderijen, winkels, horeca en allerlei bedrijven en fabrieken. Twee veel voorkomende gebouwtypes zijn het krimpenhuis en de Oldambster boerderij. Kenmerkend voor dit gebied is ook het kapiteinshuis;
- Door de mix van gebouwen en de tijd waarin ze gebouwd zijn varieert de stijl van de gebouwen;
- Bijna geen enkel gebouw is hetzelfde.

DETAILS, KLEUREN EN MATERIALEN

- De buitenmuren zijn gemetseld met een rode of bruine kleur steen. Af en toe is een buitenmuur donker overgeverfd of 'over gestuukt' en wit geverfd;

- Op het dak liggen pannen in een rode of antraciet kleur;
- Aan de voorkant van de gebouwen overheerst vaak de verticale lijn. Dit komt door de verticaal gelede kozijnen en door de meestal in een punt uitlopende voorkant (de zogenaamde puntgevel) van de gebouwen;
- De gebouwen zijn eenvoudig gedetailleerd;
- De vormgeving, detaillering en de materialen passen bij de periode waarin het gebouw gebouwd is;
- Sommige woonhuizen uit de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw zijn met veel oog voor detail en een in het tijdsbeeld passende vormgeving gebouwd.



Het belang van het gebied

Het Pekelder Hoofddiep met de lintbebouwing is belangrijk voor de eigenheid van Pekela; het laat heel goed de geschiedenis van het gebied zien. Het gebied bezit dan ook veel ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorie. Het heeft een mix aan functies, waar regelmatig iets in verandert. Het is ons visitekaartje.

Gebiedsregels Pekelder Hoofddiep

PLAATSING

- Gebouwen zijn gericht op het diep;
- De afstand tot de weg van de ernaast gelegen gebouwen is belangrijk voor de afstand tot de weg van nieuwe gebouwen en uitbreidingen; bestaande rooilijnen worden gerespecteerd;
- De afstand tussen de gebouwen voegt zich in het bestaande ritme van het lint;
- De hoofdrichting van de bestaande gebouwen in het lint en de hoofdrichting van de kavel zijn belangrijk voor de hoofdrichting van nieuwe gebouwen;
- Schuren en bijbouwen zijn ondergeschikt geplaatst op het erf; ze staan op een grotere afstand tot de weg dan het hoofdgebouw.

GEBOUW

- De gebouwen zijn ieder voor zich te herkennen;
- Bij boerderijen is de oorspronkelijke vorm en functie herkenbaar;
- Hoofdgebouwen met één bouwlaag hebben een kap, tenzij het een bestaand gebouw is;
- De schaal en de maat van het gebouw past tussen de andere gebouwen in het lint;
- De bouwmassa van het gebouw is één afleesbaar volume. Uitbouwen, erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- De representatieve voorkant van het gebouw is gericht op het diep;
- Op kruisingen richt het gebouw zich ook de straat die op het diep uitkomt.

UITWERKING

- De materialen en kleuren van het gebouw sluiten aan bij de andere gebouwen in het lint; incidenteel kan er afgeweken worden van het bestaande.
- De verhoudingen in de gevels en de details van het gebouw passen bij de bouwstijl van het gebouw;
- Grote vlakken op gebouwen hebben een gedekte kleur.

Als uw plan niet past binnen de gebiedsregels omdat het een bijzonder plan of een bijzondere functie is wordt het beoordeeld aan de hand van de algemene welstandsregels voor bijzondere gebieden (zie hoofdstuk 3, algemene welstandsregels bijzondere gebieden)

3.2 Centrumgebieden en grote gebouwen in het centrumgroen

Over de gebieden

In de Pekela's komen van oudsher de winkels en bedrijfjes verspreid over het lint voor met een concentratie van winkels in de komgebieden. In Nieuwe en Oude Pekela hebben zich vanuit de lintbebouwing langs de noordzijde van het Pekelder Hoofddiep centrumgebieden ontwikkeld; de Helling

e.o. en het 'Kerkplein'. Er zijn nieuwe parkeerterreinen aangelegd waar de winkels zich om heen hebben gevestigd. Er is veel openbare ruimte in de centrumgebieden.

In Nieuwe Pekela ligt het centrumgebied rondom een parkeerterrein langs het Pekelder Hoofddiep. De winkels zijn vanaf het diep goed te zien. Het lijkt alsof het nieuwe parkeerplein op de hoek van de Kerkstraat en de Albatrosstraat er altijd al is geweest. Het plein heeft een klinkerverharding. Er is weinig scheiding tussen auto, voetganger en fiets. Deze verblijfsfeer is doorgezet tot aan het diep.

In Oude Pekela is het centrumgebied groter. Het winkelcentrum is er voor een deel overdekt. Het parkeerterrein ligt hier achter de winkels en het diep. Er lopen passages van het parkeerterrein door het winkelcentrum naar de Feiko Clockstraat en het diep.

De afgelopen tijd zijn delen van het centrumgebied vernieuwd; overbodige winkelruimtes zijn gesloopt, er zijn nieuwe invullingen gemaakt, openbare ruimtes zijn heringericht en er komen nieuwe openbare verblijfsruimtes bij. Dit doen we omdat we het belangrijk dat de centrumgebieden aantrekkelijk en plezierig blijven. De 'oer' van Oude Pekela, dit is het lint aan het Pekelder Hoofddiep en de ligging daarvan in het open veenkoloniale landschap is bij de stedenbouwkundige en architectonische vernieuwing van het centrumgebied leidend. Kort geleden is er na de sloop van overbodige winkelpanden een nieuw plein op de zuidhoek van de Raadhuislaan en de Feiko Clockstraat gekomen met een nieuwe wand met winkels. Het is een verblijfsplein. Op de noordhoek van de Raadhuislaan en de Feiko Clockstraat komt ook een nieuw verblijfsplein met een appartementengebouw.

De andere pleinen rondom het winkelcentrum zijn om te parkeren. Het grootste parkeerterrein, de Helling is een goed ingericht parkeerterrein met veel groen. Het parkeerterrein ligt in een brede open groene strook die achter het oude lint loopt. Het is een groen overgangsgebied tussen het centrumgebied en de woonbuurten. In dit centrumgroen ligt ook het gemeentehuis, de molen De Onrust, het Dokhuis en veel grote gebouwen met dienstverlenende en medische functies en appartementen. De meeste van deze grote gebouwen zijn niet zo oud. Ten oosten van de Raadhuislaan is de groene ruimte volledig als een park aangelegd met grote boomgroepen, een vijver en lange zichtlijnen over de open ruimte. Ten westen van de Helling is het groen ook open, maar de ruimte wordt opgevuld door de grote woon- en zorggebouwen. Deze gebouwen staan vrijstaand in de open groene ruimte, als grote paviljoens bij elkaar op het grasveld. De overgang van de privé terrasjes op de begane grond naar het gemeenschappelijk grasveld is vaak abrupt. De meeste bomen staan hier langs de randen. De randen van het centrumgroen worden gevormd door de aaneengesloten straatwanden met kleinschaliger eengezinswoningen uit de vorige eeuw.

Ruimtelijke kenmerken van de omgeving en de gebouwen

STRAATBEELD EN LIGGING

- Langs de hoofdstraten in het centrumgebied -de weg langs het Pekelder Hoofddiep, de Raadhuislaan en de Kerkstraat- blijven de nieuwe gebouwen gericht op deze hoofdstraten. Soms zijn ze er indirect op gericht via een plein aan een van deze de hoofdstraten;
- Langs de hoofdstraten in het centrumgebied - de weg langs het Pekelder Hoofddiep, de Raadhuislaan en de Kerkstraat- staan de gebouwen in één lijn langs de straat of ze zijn teruggezet en staan aan een plein aan een van de hoofdstraten;
- In het centrumgroen achter de Feiko Clockstraat zijn de grote woon- en zorggebouwen vrij geplaatst in deze open ruimte zonder een duidelijke voorkeur voor een richting, ze hebben eenzijdige oriëntatie en zijn van veel kanten te zien. De hoofdingang van deze gebouwen is niet altijd makkelijk te vinden;
- De gebouwen langs de rand van het centrumgroen zijn gericht op deze groene ruimte en vormen een doorgaande wand;
- De achterzijde van de lintbebouwing langs de Feiko Clockstraat en de Burg. Weringstraat is aan het zicht onttrokken door hoge begroeiing of door nieuwe gebouwen.

GEBOUWEN

- De gebouwen hebben in de centrumgebieden een schaal sprong gemaakt. De gebouwen zijn aan de voorzijde breder geworden dan die in de directe omgeving;
- De meeste nieuwe gebouwen langs het diep sluiten aan bij de bouwhoogte ter plekke. Een uitzondering zijn de grote winkel oppervlaktes van de Helling, de supermarkten en de vernieuwde loodsen aan de Feiko Clockstraat. Deze zijn één laags en hebben een opgetrokken voorkant, een kap of een puntgevel;
- Het beeld met individuele panden langs het diep is vervangen door grotere gebouwen, waar meerdere winkels en voorzieningen in één gebouw zijn ondergebracht.
- Veel nieuwe gebouwen langs het diep, de Raadhuislaan en de Kerkstraat hebben een plat dak, een uitzondering is de supermarkt in Nieuwe Pekela, de nieuwe winkelwand aan het pleintje langs de Feiko Clockstraat en het nieuwe woongebouw op de hoek Raadhuisstraat-Feiko Clockstraat;
- De woon- en zorggebouwen in het centrumgroen hebben ten opzichte van de omgeving een grote schaal sprong gemaakt. Ze zijn bijna allemaal drie laags en hebben een plat dak.
- In de woon- en zorggebouwen in het centrumgroen zijn de woon en de zorgfuncties ondergebracht in één groot gebouw. Soms is het gebouw samengesteld uit verschillende grote volumes. Of is de begane grond met zorgfuncties anders vormgegeven;
- De wanden rondom het centrumgroen bestaan uit eengezinswoningen uit de vorige eeuw. Deze zijn een of twee hoog en hebben, op een enkele uitzondering een kap.

DETAILS, KLEUREN EN MATERIALEN

- Randon het winkelcentrum en langs het diep hebben veel gebouwen buitenmuren van rood of bruin metselwerk.
- De winkelstroomjes met bovenwoningen uit de jaren 70 van de vorige eeuw aan de Kerkstraat en de Raadhuislaan hebben puien met houten bekleding of invulling.
- In het centrumgroen zijn de meeste grote woon- zorggebouwen gebouwd met een lichte, gele steen.
- De gebouwen met beneden winkels of servicefuncties en met daarboven woningen hebben een herkenbaar onderscheid tussen de 'plint' en de bovenzijde;
- Bij de woon- en zorggebouwen in het centrumgroen zien alle bouwlagen er hetzelfde uit, er is aan de buitenkant bijna geen onderscheid te zien tussen beneden op de begane grond of een bovenverdieping;
- De huizen die langs de rand van het centrumgroen staan, zijn gebouwd met rode, bruine of gele gevelstenen. Hier en daar zijn er bijzonderheden met hout of balkons;
- Over het algemeen passen de vormgeving, de details, de kleuren en de materialen bij de periode waarin het gebouw gebouwd is en de functie waarvoor het is bedoeld.



Het belang van het gebied

De centrumgebieden trekken veel bezoekers. Een aantrekkelijk en plezierig winkelhart is van groot belang voor de gemeente. Tegelijkertijd zien we dat het niet vanzelfsprekend is dat alle winkels en voorzieningen blijven. Ook de komende jaren zullen de centrumgebieden blijven veranderen. We vinden het belangrijk dat de eigenheid van de Pekela's bij deze veranderingen en aanpassingen vergroot wordt.

In Oude Pekela is de groene ruimte 'achter' het centrumgebied, het centrumgroen, belangrijk als overganggebied tussen het centrum en de woongebieden. We vinden het belangrijk dat de groene en ruimtelijke kwaliteiten van deze ruimte behouden en versterkt worden.

Gebiedsregels voor de centrumgebieden en de grote gebouwen in het centrumgroen

Voor gebouwen die langs het Pekelder Hoofddiep staan gelden ook de gebiedsregels van het Pekelder Hoofddiep (hoofdstuk 3.1)

STRAATBEELD EN LIGGING

- Gebouwen richten zich op de aangrenzende openbare ruimte. Als gebouwen niet in één bebouwingwand staan, zoals de appartementengebouwen in het centrumgroen, dan heeft het gebouw een meer- of alzijdige oriëntatie. Dichte achterkanten en losse bergingen direct aan het openbaar gebied moeten vermeden worden;
- De gebouwen langs de randen rondom het centrumgroen vormen een doorgaande wand;
- Op de begane grond van een appartementengebouw is er aandacht voor de overgang van de privé buitenruimte zoals een terras naar de aangrenzende openbare buitenruimte.

GEBOUW

- De schaal en maat van een gebouw past in de omgeving;
- De zijden van het gebouw die grenzen aan de openbare ruimte zijn representatief;
- Gebouwen met één bouwlaag hebben een herkenbaar en duidelijk boveinde van de voorkant, bij voorkeur met een kap;
- Voor de gebouwen aan het diep met een publieke functie op de begane grond is er in het beeld een herkenbaar onderscheid tussen de begane grond en de er bovenliggende bouwlagen.

UITWERKING

- De materialen en kleuren van een gebouw passen tussen de andere gebouwen;
- De vormgeving en detaillering van het gebouw past bij de bouwstijl van het gebouw;
- Reclameborden en teksten zijn in verhouding met de schaal van het gebouw;
- Reclame beperkt zich tot het winkel- of publieksgedeelte van het gebouw.

Als uw plan niet past binnen de gebiedsregels omdat het een bijzonder plan of een bijzondere functie is wordt het beoordeeld aan de hand van de algemene welstandsregels voor bijzondere gebieden (zie hoofdstuk 3 , algemene welstandsregels bijzondere gebieden).

3.3 Zichtlocaties en entreewegen

Over het gebied

Zichtlocaties zijn plekken die letterlijk 'in het zicht' liggen. Het zijn gebieden waar veel mensen langs komen en daarom in het oog springen. Van oudsher is de lintbebouwing langs het diep de zichtlocatie en het visitekaartje. Maar met het toenemende verkeer zijn er nieuwe verkeerswegen aangelegd. Hierlangs zijn nieuwe zichtlocaties met gebouwen gekomen. Deze zichtlocaties liggen aan belangrijke doorgaande wegen, de N366 en de N367 en langs de afritten van deze wegen naar het historische lint.

Het wegbeeld langs de provinciale wegen is een rijbaan van asfalt met brede bermen met meestal aan weerszijden een bomenrij met eiken. Het zicht vanaf de weg is op de meeste plekken weids en groots. De gebouwen staan aan één kant van de weg. Behalve tussen de rotonde met de Winschooterweg en het diep, hier staan aan beide zijden van de weg gebouwen.

De randen van het bedrijventerrein Holland Marsh en Pekelwerk liggen in het zicht van de N366. De meeste bedrijven staan met de achterkant langs de provinciale weg en liggen verscholen achter een groene wal langs de weg. Bij de westelijke entree van Nieuwe Pekela bij het tankstation staan vier bedrijven die duidelijk met de mooiste zijde gericht zijn op de provinciale weg. Ze hebben grote glazen puien in het zicht en vaak een grijze metaalbeplating. De panden zijn één tot twee bouwlagen hoog en een paar hebben een in het oog springend dak.

Vanaf de rotonde bij de provinciale weg is de Veendamweg, die langs het bedrijventerrein naar het Pekelder Hoofddiep loopt, de hoofdtoegangsweg voor Nieuwe Pekela geworden. Bedrijven staan met de voorzijde, de achterzijde of de zijkant naar deze hoofdtoegangsweg gekeerd. Het zijn meestal loodsen met een grote rechthoekige vorm en een golfplaten dak.

Bedrijventerrein West is nog in ontwikkeling. Het ligt tussen de N367 en het Pekelder Hoofddiep. De karton- en kartonnage bedrijven die er staan zijn door gegroeid vanaf het lint langs het diep tot aan de provinciale weg. De schaal van deze bedrijfsgebouwen en de langgereetheid ervan sluit goed aan bij de grote schaal van het omringende landschap. Vanaf de rotonde aan de provinciale weg is de doorsteek over het Bedrijventerrein West de nieuwe toegangsweg voor de lintbebouwing tussen Nieuw- en Oude Pekela geworden.

De Raadhuislaan is sinds de aanleg van de N367 de toegangsweg voor het centrum van Oude Pekela. Er lopen parallel wegen langs deze laan voor de aangrenzende woningen. De woningen zijn gericht op de Raadhuislaan.

In de noordoostpunt van de gemeente ligt het Flessingterrein. Het terrein is nog in ontwikkeling. Langs de rand met de N367 staan in het zicht van de weg de bedrijfswoningen. Het bedrijventerrein ziet er daardoor vanaf deze weg kleinschalig en verzorgd uit. De bedrijfswoningen zijn traditioneel gebouwd en zijn één hoog met een kap. Langs de zuidzijde van de N367 en de Turfweg staan ver-

schillende type bedrijven. Elk gebouw is anders en de gebouwen staan op een ruime afstand van elkaar en de hoofdweg. De gebouwen zijn sterk gericht op de hoofdweg.

De Winschoterweg is altijd een verbindings- en toegangsweg geweest voor Oude Pekela. Het straatbeeld is groen; het is een royaal ingerichte weg met aan weerszijden groenstroken en vrij liggende voet- en fietspaden. Een belangrijk oriëntatiepunt voor de wijde omgeving, de watertoren, staat in de bocht van de Winschoterweg. Tussen het diep en de watertoren zijn de gebouwen gericht op de weg, tussen de provinciale weg en de watertoren domineert het groene beeld.



Het belang van het gebied

De zichtlocaties en de entreewegen zijn het visite kaartje van onze gemeente, ze geven een eerste indruk als je binnenkomt. We willen dat deze indruk goed is.

Ruimtelijke kenmerken van de omgeving en de gebouwen

WEGBEELD EN BEBOUWING:

- Langs de provinciale wegen staan vooral grote bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoningen op het Flessingterrein zijn hier een uitzondering op;
- Langs de invalswegen die over of langs een bedrijventerrein lopen staan meestal eenvoudige bedrijfsloodsen;
- Langs de andere invalswegen, zoals de Raadhuislaan en de Winschoterweg staan eengezinswoningen;
- De bedrijfsgebouwen zijn, als er geen opgaand groen tussen de weg en het gebouw is, in de meeste gevallen met de representatieve zijde gericht op de hoofdweg. Dat is vaak de zijde met het kantoor of een showroom;
- Woningen zijn gericht op de hoofdweg;
- Ieder gebouw is anders;
- De gebouwen zijn vrijstaand, woningen zijn soms twee onder één kap.

DETAILS, KLEUREN EN MATERIALEN:

- Voor de gevels die gericht zijn op de hoofdweg zijn vaak hoogwaardige materialen gebruikt en gevelcomposities gemaakt met glas, kunststof of metalen panelen en metselwerk.

Gebiedsregels zichtlocaties en entreewegen

- Op de zichtlocaties en langs de entreewegen zijn de gebouwen gericht op de hoofdroute; Als er geen hoog afschermend groen is dan is het representatieve deel van een bedrijfsgebouw gericht op de hoofdroute. Dit kan een showroom, winkel, kantoor of een duidelijke voorkant van een gebouw zijn;
- De schaal en maat van de gebouwen past bij de omgeving: grote gebouwen langs de eenzijdig bebouwde provinciale wegen, de kleinere gebouwen langs de entreewegen;
- Plaatsing en uiterlijk zijn afgestemd op het bestaande beeld in de directe omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- Kleine gebouwen zijn eenvoudig van vorm;
- Hekwerken hoger dan 1 meter langs de hoofdroute zijn transparant (geen dichte schuttingen);
- Geen opslag hoger dan 1 meter voor de gevellijn langs de hoofdroute;
- Reclameborden en teksten zijn in verhouding met de schaal van het gebouw.

Als uw plan niet past binnen de gebiedsregels omdat het een bijzonder plan of een bijzondere functie is wordt het beoordeeld aan de hand van de algemene welstandsregels voor bijzondere gebieden (zie hoofdstuk 3, algemene welstandsregels bijzondere gebieden)

3.4 De Wijken, Zuiderveenseweg, Bronsveen en Thorbeckelaan;

Over het gebied

Vanaf het Pekelder Hoofddiep werden de wijken (=dwarssloten) gegraven voor de ontwatering van het veen en de afvoer van de turf. Langs sommige van deze wijken werden huizen gebouwd. De meeste huizen in de lintbebouwing langs de wijken zijn kleine, vrijstaande arbeiderswoningen van het krimpentype. De huizen staan dicht op de weg. Veel van de watergangen van de wijken zijn nu gedempt. Het straatbeeld is kleinschalig en is als er langs twee kanten van de weg gebouwen staat besloten. Soms is er groen aangelegd op de gedempte wijk, maar vaak is het voortuin geworden.

De Zuiderveenseweg is een uitloper van de oude weg naar Winschoten en ligt in de kleinschalige, middeleeuwse randveenontginning van Winschoten. Bronsveen is een kleine en late veenontginning in het noorden van Pekela. Beide veengebieden baseren zich niet op de structuur van het Pekelder Hoofddiep en de wijken. Het zijn kleinschalige, groene buurtschappen in het veen met een afwisselend open en besloten bebouwings- en beplantingsbeeld, met weinig zicht op het open gebied dat er rondom ligt.

De eerste geplande woonuitbreiding in de Pekela's vindt in de jaren '30 van de vorige eeuw plaats tussen de Burgemeester van Weringstraat, de oude weg naar Winschoten en het Pekelder Hoofddiep. De Thorbeckelaan is hierin de centrale as die aan de uiteinden is verbijzonderd met een plantsoen en een watertoren. Het straatbeeld is kleinschalig en ruim door de bomen met groenstroken tussen de rijbaan en de vrij liggende voetpaden.

Kenmerkend voor al deze gebieden is de rechtlijnige opzet met kleinschalige lintbebouwing met vooral vrijstaande woningen. Enkele nieuwe toevoegingen daargelaten, is het beeld van de huizen authentiek. In Oude Pekela zijn enkele oude gedempte wijken met lintbebouwing onderdeel geworden van latere dorpsuitbreidingen.

De ruimtelijke kenmerken van de omgeving en de gebouwen

HET STRAATBEELD

- Een kleinschalige lintbebouwing met veel vrijstaande gebouwen;
- De gebouwen staan in één lijn langs de straat;
- De gebouwen richten zich met de voorkant op de straat;
- De hoofdrichting van de vrijstaande woningen staat vaak met een rechte hoek op de straat of, zoals bij de bocht in de Zuiderveenseweg, met de hoofdrichting evenwijdig met de zij erfgrens;
- Buiten de bebouwde kom staat de lintbebouwing vaak aan één zijde van de weg. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is hier ook groter.

DE GEBOUWEN

- De lintbebouwing bestaat vooral uit woonhuizen;
- De huizen zijn individueel herkenbaar;
- De meeste huizen zijn één laag hoog en hebben een kap. De meest voorkomende kapvorm is een zadeldak;
- Bij vrijstaande woningen staat de nokrichting van het dak vaak met een rechte hoek ten opzichte van de straat;
- De woningen hebben onderling veel overeenkomsten in schaal, afmetingen, in kleur en in materiaalgebruik, maar ze zijn telkens een klein beetje anders.

DETAILS, KLEUREN EN MATERIALEN:

- De woningen zijn opgemetseld met een roodbruine of Groninger rode baksteen in combinatie met een antracietkleurig of rood pannendak;
- Accenten worden gemaakt met witte windveren, omgezette bakgoten of erkers. Dit zie je vooral bij huizen uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Woningen uit een eerdere of latere bouwperiode zijn vaak soberder vormgegeven.

- Aan de voorkant van de woningen overheerst vaak de verticale lijn. Dit komt door de verticaal gelede kozijnen en de in een punt uitlopende voorkant (de zogenaamde puntgevel) van de gebouwen.



Het belang van het gebied

De gebieden geven een goede indruk hoe er vroeger gewoond en geleefd werd. Het beeld van de huizen, hoe ze aan de weg en op het erf staan is, ondanks nieuwe toevoegingen en modernisering, authentiek. Ze zijn een onderdeel van de identiteit van de Pekela's.

Gebiedsregels voor de Wijken, Zuiderveenseweg, Bronsveen en Thorbeckelaan

LIGGING

- Gebouwen zijn gericht op de straat;
- De afstand tot de weg van de ernaast gelegen gebouwen is belangrijk voor de afstand tot de weg van nieuwe gebouwen en uitbreidingen; bestaande rooilijnen worden gerespecteerd;
- De afstand tussen de gebouwen voegt zich in het bestaande ritme van gebouwen in de straat;
- De hoofdrichting van de bestaande gebouwen in de straat en de hoofdrichting van de kavel zijn belangrijk voor de hoofdrichting van nieuwe gebouwen ;
- Schuren en bijbouwen zijn ondergeschikt geplaatst op het erf; ze staan op een grotere afstand tot de straat dan het hoofdgebouw

GEBOUW

- De gebouwen zijn ieder voor zich te herkennen;
- De representatieve voorkant van het gebouw is gericht op de straat;
- Hoofdgebouwen met één bouwlaag hebben een kap;
- De schaal en de maat van het gebouw past tussen de andere gebouwen in de straat;
- Uitbouwen, erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Op kruisingen richt het gebouw zich op beide straten;

UITWERKING

- De materialen en kleuren van het gebouw sluiten aan bij de andere gebouwen in de straat; incidenteel kan er afgeweken worden van het bestaande. Bijvoorbeeld met witte stenen buitenmuren of naturel houten buitenmuren in plaats van rode of bruine gemetselde buitenmuren.
- De verhoudingen in de gevels en de details van het gebouw passen bij de bouwstijl van het gebouw;
- Grote vlakken op gebouwen hebben een gedekte kleur.

Als uw plan niet past binnen de gebiedsregels omdat het een bijzonder plan of een bijzondere functie is wordt het beoordeeld aan de hand van de algemene welstandsregels voor bijzondere gebieden (zie hoofdstuk 3 , algemene welstandsregels bijzondere gebieden).

3.5 Verspreide bebouwing buiten de bebouwde kom

Over het gebied

In de gemeente Pekela komen buiten de bebouwde kom weinig gebouwen voor die verspreid over het land staan. Want vroeger werd er vooral in lint langs het Pekelder Hoofddiep, langs de wijken of langs uitvalswegen gebouwd. Soms staat er het midden in het open land langs een oude wijk of aan een nieuwere ruilverkavelingsweg een alleenstaande boerderij.

De verspreide gebouwen in het open land staan vaak langs een smalle doorgaande asfaltweg met vaak nauwelijks beplanting of bomen in de bermen.

De ruimtelijke kenmerken van de gebouwen

DE LIGGING

- De gebouwen staan verspreid langs de wegen in het landelijk gebied;
- De meeste gebouwen zijn boerderijen of boerderijen die tot woning zijn verbouwd;
- De meeste boerderijen staan met de voorkant naar de weg;
- De erven zijn groen, bij nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen staan vaak niet veel bomen op het erf;
- De hoofdrichting van de oorspronkelijke gebouwen is vaak evenwijdig aan de richting van de wijk.

DE GEBOUWEN

- De gebouwen hebben één bouwlaag met een duidelijke kap;
- Het uiterlijk van de gebouwen is gevarieerd; er staan traditionele boerderijen, waar alles onder één dak is en boerderijen met een losstaand woonhuis. Er is vaak een duidelijk onderscheid te zien tussen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte.

DETAILS, KLEUREN EN MATERIALEN:

- De gebouwen zijn eenvoudig gedetailleerd;
- Het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De traditionele gebouwen zijn gebouwd met een rode of bruine kleur steen en met rode of antraciet kleurige dakpannen. Nieuwe moderne schuren hebben vaak groene of grijze stalen wanden en grijze golfplaten op het dak.
- Geen enkel gebouw is hetzelfde.



Het belang van het gebied

De weidse openheid van het veenkoloniale landschap is uniek. De weinige verspreide bebouwing die erin staat is van grote afstand te zien en draagt daarmee bij aan de belevingswaarde van dit landschap.

Gebiedsregels voor de verspreide bebouwing buiten de bebouwde kom

DE LIGGING

- De bestaande afstand tot de weg blijft zoals deze is;
- De richting van de hoofdgebouwen is evenwijdig met de wijk of de zijdelingse erfgrans

DE GEBOUWEN

- De gebouwen zijn ieder voor zich te herkennen. Bij boerderijen blijft de oorspronkelijke hoofdvorm en functie goed herkenbaar;
- Het gebouw heeft één bouwlaag met een kap.
- De kap is overheersend in het beeld;
- Het gebouw is eenvoudig en terughoudend vormgegeven.

UITWERKING

- De kleuren van het gebouw en het gebruik van materialen is terughoudend en past bij het gebied en de functie van het gebouw;
- Grote vlakken op een gebouw hebben een gedekte kleurstelling.

Als uw plan niet past binnen de gebiedsregels omdat het een bijzonder plan of een bijzondere functie is wordt het beoordeeld aan de hand van de algemene welstandsregels voor bijzondere gebieden (zie hoofdstuk 3 , algemene welstandsregels bijzondere gebieden).

4 De rem

In de loop van de tijd kan een gebouw zo verloederd raken dat mensen die er omheen wonen zich er erg aan storen. En heel af en toe wordt er iets vergunningvrij gebouwd wat heel erg afwijkt van wat bij Pekela past. Bij zulke gevallen trappen we op de rem. Om het ook juridisch mogelijk te maken dit soort extreme toestanden aan te kunnen pakken moeten we vooraf duidelijk aangeven wanneer we vinden dat dit nodig is. Dit is omschreven in de zogenaamde excessenregeling.

Excessenregeling Pekela

Uiterlijke verwaarlozing van panden tast de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aan. Het is daarom wenselijk om hiertegen handhavend te kunnen optreden. Tegen deze uiterlijke verwaarlozing kan worden opgetreden als het College van oordeel is dat sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij de aanpak van vervallen panden gaat het om een nalaten te handelen. Slecht of onvoldoende onderhoud kan resulteren in verwaarlozing, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt aangetast. Om het juridisch mogelijk te maken de uiterlijke verwaarlozing van panden aan te kunnen pakken staan hieronder de criteria waaraan getoetst kan worden.

Criteria excessen

Er is sprake van een exces, indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Bij het toepassen van de excessenregeling is het basiscriterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aan de andere kant aanstootgevend zijn. Hieronder worden de criteria bij excessen aangegeven.

In de volgende gevallen is er sprake van een ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving door het dichttimmeren, beplakken of anderszins dichtzetten van raam- en kozijnopeningen.
- Ernstige mate van achterstallig onderhoud of verwaarlozing van een bouwwerk
 - o het bouwwerk geeft een sterkt verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, afgebladderd verf- of stucwerk, verrotte houtconstructies, bekladding, begroeiing, ontbrekende geveldelen, goten of dakpannen;
 - o er is sprake van ernstig achterstallig onderhoud waardoor het oorspronkelijk karakter van het bouwwerk (deels) te niet wordt gedaan.
 - o een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
 - o een bouwwerk is geheel of gedeeltelijk afgebrand en/of ingestort.

- Het toepassen van felle en (sterk) contrasterende kleuren.
- Het toepassen van armoedig materiaal, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving sterk negatief beïnvloed wordt.
- Buitensporige en/of te opdringerige reclames, te veelvuldig herhaalde reclames of te grote reclames het bouwwerk domineert.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk.

Bovenstaande is geen uitputtende opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Indien sprake is van een bijzondere architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de bovenstaande criteria, kan aan de criteria worden voorbij gegaan, na een positief en gemotiveerd advies van de welstandscommissie.

Er zal eerder sprake van een exces naarmate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied of het landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft;
- de constructieve veiligheid van een gebouw niet voldoet;
- er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn.

Het aspect tijd speelt een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een exces kan en mag worden aangemerkt. Hiermee moet rekening worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld bij de aspecten 'zichtbare verwaarlozing' en 'ernstig achterstallig onderhoud' moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als verwaarloosd kan worden aangemerkt.

De volgende afbeeldingen zijn een toelichting op de bovenstaande tekst. Het zijn voorbeelden van wat wij als een exces zien.



Voor een onevenredige lange tijdsperiode 'het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving door het dichttimmeren dichtzetten van raam- en kozijnopeningen'. Waardoor 'verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand gewerkt wordt.



Voor een onevenredige lange tijdsperiode geeft het bouwwerk een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, afgebladderd verf- of stucwerk, verrotte houtconstructies, bekladding, begroeiing, ontbrekende geveldelen, goten of dakpannen; 'verloedering van de omgeving van het bouwwerk wordt in de hand gewerkt.



Het bouwwerk geeft een sterk verwaarloosde indruk door een combinatie van factoren, zoals kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, afgebladderd verf- en stucwerk'. Voor een onevenredige lange tijdsperiode is op een zichtlocatie, waar de openbare ruimte van groot belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied het gebouw fysiek en visueel afgesloten van zijn omgeving door het dichttimmeren van de ramen en deuren.

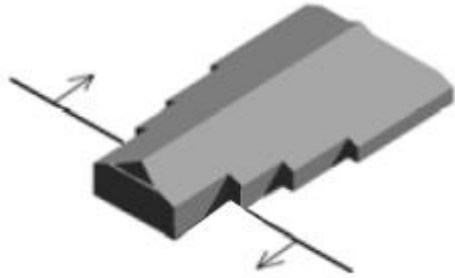
Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een excès zal het College van B&W advies inwinnen bij de welstandscommissie. Op basis van dit gemotiveerde advies zal het college bepalen hoe met dit excès om te gaan. Het College van B&W kan vervolgens besluiten op basis van artikel 19 van de Woningwet de eigenaar aan te schrijven. De eigenaar wordt dan gevraagd op basis van het advies aanpassingen te doen aan het bouwwerk, zodat het excès verholpen wordt. De intentie is in eerste instantie niet gericht op het afbreken van het bouwwerk. Mocht een eigenaar geen aanpassingen aan het bouwwerk willen doen, dan kan de gemeente aanvullende stappen zetten, zoals het opleggen van een dwangsom.

Bij aardbeving schade vinden we dat er pas sprake van een excès kan zijn en de gemeente handelend mag optreden als het gaat om erkende bevingsschade waarvoor een financiële compensatie is uitgekeerd en het herstel desondanks gedurende langere tijd is uitgebleven.

Bijlagen

Bijlage I. Veelvoorkomende en kenmerkende gebouwtypen

Gebouwtypes die veel voorkomen in Oost Groningen en de Veenkoloniën zijn de Oldambsterboerderij en het krimpenhuis.



Volume opbouw Oldambsterboerderij



Schets van een krimpen huis

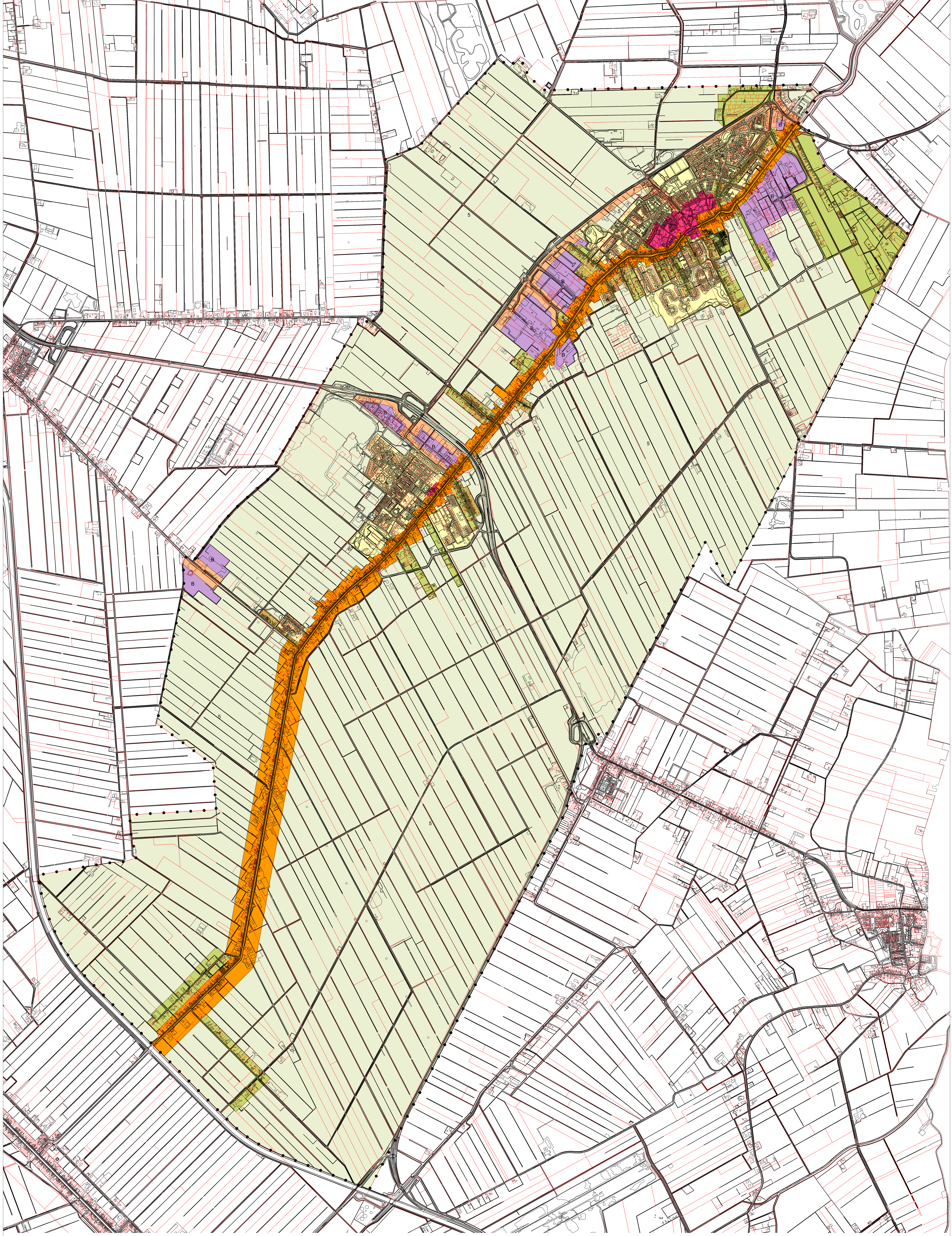
Het krimpenhuis is in vergelijking met de Oldambsterboerderij klein. Bij beide typen zijn woon en bedrijfsdeel onder één doorgaand dak ondergebracht. In de overgang van schuur- naar woondeel 'krimpt' het volume zich en wordt de goot hoog. Het krimpentype werd het gebruikelijke type keuter en arbeiderswoning. Het Oldambstertype met zijn imposante front representeerde de herenboer.

De gebouwtypes zijn tot 1920 veel gebouwd, het krimpentype wordt tegenwoordig met eigentijdse materialen en detaillering weer nieuw gebouwd.

Een kenmerkend gebouwtype voor de Veenkoloniën is het kapiteinshuis. Rond 1870 stond wel meer dan 60% van de Nederlandse handelsvloot in de Groninger Veenkoloniën geregistreerd. De zeereizen werden steeds langer en de kapiteins waren maanden van huis. Een kapiteinshuis was de verblijfplaats van een kapitein gedurende de wintermaanden. Er staan nog twee originele kapiteinshuizen in Nieuwe Pekela, ze zijn gebouwd rond 1800. Typerend is de sprong in de voorgevel en de asymmetrische puntgevel.



Bijlage II Welstandskaat



Legenda

● Plangebied

Bestemmingen

- 1 Pekelder Hoofdip
- 2 Centrumgebied en grote gebouwen in centrum groen
- 3 Zichtlocaties en entreewegen
- 4 De Wijken, Zuiderveenseweg, Bronsveen, en Thorbeckelaan
- 5 Verspreide gebouwen in buitengebied
- A Woonbuurten
- B Bedrijventerreinen

 Gemeente PEKELA Welstandskaart Pekela		 BügelHajema <i>Beleef de toekomst</i>
datum: 13-12-2022 schaal: 1 : 12000 (A0) status: vastgesteld projectnr: 190.00.05.17.00 gezien: S&J <small>NL.IMRO.0765.welstand-0001</small>		
BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP Vaart 12 55, 8451 GK Assen T 0992 216 206 E info@buegelhajema.nl www.buegelhajema.nl		

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Pekela

Contactpersoon

Franka Haan

Rapport

Sjoukje de Jong

Fotografie

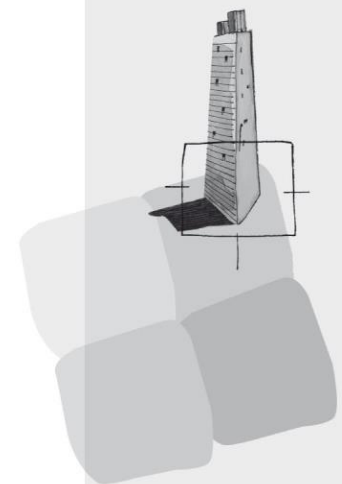
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Lydia Naarsing

Projectnummer

190.00.01.17.00



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

9401GN Assen

T 0592 316 206

F 0592 314 035

E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en

Amersfoort

