

Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden
Westerwolde



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde

7-12-2023

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Gebiedsverkenning	13
3.1 Historische ontwikkeling	13
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten karakteristieke objecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Waarderingscriteria	21
4.3 Resultaat inventarisatie	22
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Dit bestemmingsplan	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een facetbestemmingsplan is de wens om een uniforme overkoepelende regeling te maken voor het onderwerp karakteristieke panden.

Uit de Omgevingsverordening provincie Groningen volgt dat het voor Groningse gemeenten verplicht is om karakteristieke en beeldbepalende gebouwen in het buitengebied te beschermen. De gemeente Westerwolde heeft ervoor gekozen om naast de karakteristieke panden in het buitengebied, ook de karakteristieke panden in de kernen (binnen de bebouwde kom) te beschermen.

In de gemeente Westerwolde bestaat een grote zorg voor het eigen erfgoed. Een zorg die wordt ingegeven door het feit dat het erfgoed voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, het erfgoed de gemeente aantrekkelijk maakt en inwoners zich ermee verbonden voelen.

Met dit facetbestemmingsplan worden de karakteristieke panden en andere objecten in de gemeente Westerwolde vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

Door deze waardevolle gebouwen en objecten op te nemen in het facetbestemmingsplan kan worden voorkomen dat waardevolle gebouwen en objecten worden gesloopt zonder dat een nadere afweging mogelijk is ten aanzien van de (historische) waarde van het pand/object en voor de omgeving. Ook kan bij de doorontwikkeling van karakteristieke gebouwen/objecten beter rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde en kenmerken van deze panden/objecten.

De gemeente heeft voor dit facetbestemmingsplan Libau gevraagd een inventarisatie te maken van de karakteristieke panden en objecten. Op basis van veldwerk en literatuuronderzoek is de selectie tot stand gekomen. Het uitgangspunt van de inventarisatie van karakteristieke objecten is een door de gemeente opgestelde groslijst bestaande uit adresgegevens van gebouwen met een bouwjaar tot 1960. Voor de periode 1850-1940 zijn de gegevens van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) als basis genomen. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van (een beperkt aantal) rijksmonumenten. De voorselectie van karakteristieke gebouwen is tijdens drie bijeenkomsten besproken met betrokkenen. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn wijzigingen in de voorselectie verwerkt en is aanvullende informatie toegevoegd.

Met dit facetbestemmingsplan krijgen de karakteristieke panden en objecten in de gemeente een adequate regeling.

1.2 Plangebied

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Westerwolde.

Voor de enige geldende beheersverordening 'Emslandermeer' met identificatienummer NL.IMRO.0048.BV1301-vs01 in de gemeente is geen regeling opgesteld, omdat daar geen karakteristieke panden/objecten voorkomen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader voor de karakteristieke panden/objecten. Hoofdstuk 3 beschrijft de ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de keuze en selectie van karakteristieke panden en objecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische vormgeving. In hoofdstuk 6 komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het relevante beleid van andere (hogere) overheden. Daarnaast is ook het eigen gemeentelijk beleid van belang. Hierna volgt een overzicht van het relevante beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting in juli 2023) in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk. Deze benadering is gericht op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden.

Voorliggend bestemmingsplan is opgezet om het aanwezige bebouwde erfgoed in de gemeente Westerwolde van een passende bescherming te voorzien, een en ander in nauwe samenhang met de omgeving (dorp/landschap). Daarmee sluit dit bestemmingsplan bij uitstek aan op de insteek van de Erfgoedwet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie

De provinciale Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen, samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden.

- Landschap

In de provinciale Omgevingsvisie is het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren en het culturele erfgoed dat bijdraagt aan de identiteit en variëteit van de diverse landschappen in de provincie Groningen als een van de speerpunten van het beleid benoemd en als provinciaal belang geduid.

- Cultureel erfgoed

De provincie Groningen ziet dat het cultureel erfgoed in haar provincie onder druk staat onder andere door leegstand en de staat van onderhoud. Bovendien wordt het erfgoed extra bedreigd door schade als gevolg van de gaswinning. De provincie wil dan ook sturen op het in beeld brengen van het culturele erfgoed en vraagt van gemeenten een passende inspanning om het erfgoed in het buitengebied te beschermen.

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de provinciale Omgevingsvisie vastgesteld. Dit integrale plan is de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) en bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De visie is inmiddels een aantal keren geactualiseerd.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In grote lijnen wordt het omgevingsbeleid uit het POP voortgezet maar de nieuwe Omgevingsvisie beslaat nu een breder terrein. De provincie stelt het begrip 'vertrouwen' centraal. Dit sluit aan op de in voorbereiding zijnde Omgevingswet. Ten opzichte van het voorgaande beleid heeft de provincie op een aantal regels losgelaten en overgelaten aan bijvoorbeeld gemeenten.

2.2.2 Omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening (POV) is een beleidsinstrument uit de Wro. De huidige verordening wordt vastgesteld door Provinciale Staten en bevat provinciale beleidsregels waarvan wordt verwacht dat gemeenten deze doorvertalen in hun bestemmingsplannen. De regels in de omgevingsverordening zijn gebaseerd op de doelen uit de Omgevingsvisie en zijn opgenomen voor onderwerpen:

1. waarvoor de provincie in belangrijke mate verantwoordelijk is;
2. die een algemene betekenis hebben;
3. waarvan borging in een ruimtelijk plan mogelijk is;
4. die blijvend moeten worden beschermd of veilig worden gesteld (waarborgfunctie);
5. waarvan borging door middel van eenduidige kaderstelling nodig is (rechtszekerheid).

De verordening richt zich op de thema's milieu, water en ruimte. Er zijn ook regels over cultureel erfgoed opgenomen.

De huidige omgevingsverordening is vastgesteld op 1 juni 2016 maar is in de afgelopen jaren op onderdelen aangepast. Ook voor wat betreft het onderdeel cultureel erfgoed. De meest recente actualisatie is gedateerd juni 2022.

In de verordening wordt in artikel 2.9.1 aangegeven dat "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied gelegen buiten het aardbevingsgebied, regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen." De provincie heeft in haar verordening opgenomen dat, voor zover het bestemmingsplan betrekking heeft op karakteristieke gebouwen, er regels worden opgenomen die deze bebouwing beschermt tegen ongewenste sloop.

Voor de gemeente Westerwolde betekent dit dat zij eigenlijk alleen de karakteristieke panden in het buitengebied dient te beschermen. De gemeente Westerwolde heeft ervoor gekozen om ook de karakteristieke panden in de kernen te beschermen.

Onder een karakteristiek gebouw wordt verstaan: een gebouw van cultuurhistorische waarde op grond van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdragen aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Westerwolde 2020

In de Omgevingsvisie Westerwolde 2020 van de gemeente Westerwolde staat beschreven dat het landschap, het cultureel erfgoed, de monumenten en veel beeldbepalende en karakteristieke gebouwen voor een heel belangrijk deel het aanzien van Westerwolde bepalen. Daarnaast worden in de Omgevingsvisie een aantal bouwstijlen beschreven die in samenhang met de ontwikkeling van de streek gezamenlijk in hoofdlijnen het gebouwendeel van het cultureel erfgoed weergeeft.

Cultuurvisie 2017-2020

In de Cultuurvisie 2017-2020 van de gemeente Westerwolde heeft de gemeente in de uitgangspunten opgenomen dat kunst en cultuur ook een belangrijke rol in de openbare ruimte spelen, bijvoorbeeld door middel van kunstwerken of de architectonische vormgeving van wijken en gebouwen. Voor Westerwolde is de inrichting van het landschap en de inrichting van de openbare ruimte van groot belang. Samen met de cultuurhistorische “highlights” vormt het karakteristieke landschap de voornaamste aantrekkingskracht op bezoekers van buitenaf.

In de Cultuurvisie zijn de volgende opgaven voor de komende jaren geformuleerd ten aanzien van de cultuurhistorische waarden:

- De verbinding van cultuurhistorie met het omringende landschap dient versterkt te worden. Het fraaie cultuurlandschap van Westerwolde, inclusief de gebouwde en archeologische monumenten maken deel uit van de identiteit en de presentatie van het gebied. Deze combinatie heeft in Westerwolde veel potentie omdat het oude cultuurlandschap globaal gesproken binnen de grenzen van de EHS (NNN) ligt.
- Omwille van de versterking van landschap en cultuurhistorie is het van belang om erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit met elkaar te verbinden (relatie met Omgevingsvisie en bestemmingsplan). We zien namelijk bij de Westerwolders en bezoekers (toeristen) steeds meer interesse voor de combinatie cultuurhistorie & landschap met een bijzondere belevingswaarde. Dit is het basiskapitaal van Westerwolde dat essentieel is voor toerisme en recreatie, de versterking van het vestigingsklimaat en het welzijn van de bevolking.

De gemeente Westerwolde is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe cultuurnota. Deze wordt naar verwachting in 2023 aan de gemeenteraad aangeboden.

Hoofdstuk 3 Gebiedsverkenning

3.1 Historische ontwikkeling

3.1.1 Bellingwolde

Het wegdorp Bellingwolde dateert uit de late middeleeuwen en ligt op een langgerekte pleistocene dekzandrug. Het dorp is ontstaan als randveenontginning in het voormalig veengebied langs de Westerwoldsche Aa. Vanwege toenemende wateroverlast is het dorp in de loop van de late middeleeuwen opgeschoven naar de zandrug.

De aan beide zijden met bomen beplante Hoofdweg volgt licht slingerend de pleistocene dekzandrug en vormt als het ware de ruggengraat van de bebouwing. In het noorden buigt de Hoofdweg af naar Oudeschans, in het zuiden zet deze zich voort naar Vriescheloo en Wedde. Met de aanleg van de Blijhamsterweg in 1843 kreeg Bellingwolde een directe verbinding met Blijham. In 1911 werd ten zuiden van Bellingwolde het B.L. Tijdenskanaal aangelegd.

Het oudste deel en oorspronkelijke centrum van het dorp ligt rondom de Magnuskerk. Deze kerk met typerende vrijstaande toren dateert oorspronkelijk uit de 14de eeuw en werd in 1527 na een stormvloed weer opgebouwd. Het rechtshuis uit 1643 wijst op de belangrijke centrumfunctie van Bellingwolde.

Tot halverwege de 19de eeuw was de bebouwing vooral geconcentreerd langs de Hoofdweg. Hier stonden grote boerderijen op ruime kavels, met daartussen kleinschalige bebouwing in de vorm van woonhuizen, woonwinkelpanden en kleine bedrijfspanden. De afstand van de bebouwing tot de weg verschilde: de boerderijen stonden op enige afstand van de weg terwijl de kleinere woonhuizen en winkels dicht aan de weg en op elkaar stonden. Aan de oostzijde, in de Lethe, stonden arbeiderswoningen langs lanen die evenwijdig aan de kavelgrenzen liepen.

In de tweede helft van de 19de eeuw verdichtte de bebouwing in het hoofdlint. Ook vond verdere uitbreiding plaats van de bebouwing in de Lethe en ontstond een nieuw gebied met lanen en arbeiderswoningen in het zuiden bij de Bovenstreek. Tussen de kruisingen met de Rhederweg en de Blijhamsterweg ontstond door de vestiging van enkele winkels en bedrijven een tweede centrumgebied.

In de 20ste eeuw breidde de bebouwing in Bellingwolde zich steeds meer uit buiten het hoofdlint. Met name langs de lanen aan de oostzijde nam de bebouwing in de vorm van arbeiderswoningen toe. Ook doorgaande wegen zoals de Blijhamsterweg en Rhederweg raakten bebouwd. Door de aanleg van het B.L. Tijdenskanaal werd een deel van het lanengebied van de Lethe afgesneden van de rest van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog werd op de plek van het oude lanengebied van de Lethe een woonwijk gebouwd. Na het omleggen van de Blijhamsterweg in de jaren '70 werd ook hier een woonwijk ontwikkeld.

Vanwege de grote cultuurhistorische, ruimtelijk-historische en architectuurhistorische waarden en de hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid is het dorp Bellingwolde in 2009 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

3.1.2 Blijham

Het wegdorp Blijham dateert uit het eind van de late middeleeuwen en ligt op een dekzandvlakte aan de zuidrand van de oostelijke Dollardboezem. Oorspronkelijk was het een veenontginningsdorp, waarschijnlijk ontstaan als dochternederzetting van Ulsda. Het dorp is vanwege toenemende wateroverlast, onder ander vanuit de Dollard, langzaam opgeschoven naar de zandrug.

Het dorp heeft zich ontwikkeld vanuit twee kernen. De eerste is Meulenhörn dat is ontstaan bij de kruising

van de weg Winschoten-Wedde (Hoofdweg) met de Versche Dijk. De kern Kerkhörn ligt ten noordoosten van Meulenhörn langs de licht slingerende weg naar Bellingwolde. Ten oosten van Kerkhörn ligt op een wierde het oudste deel van het dorp, De Heemen genaamd.

Kerkhörn, ook wel Oosteinde genoemd, bestond aan het begin van de 19de eeuw vooral uit boerderijen die op ruime afstand van elkaar lagen. De hervormde kerk dateert uit 1783 en is gebouwd op de plek van een 16de-eeuws kerkgebouw.

Meulenhörn, ook wel de Winsel genoemd, heeft van oorsprong een kleinschaliger karakter dan Kerkhörn. Aan het begin van de 19de eeuw bestond de bebouwing vooral uit woonhuizen, woonwinkelpanden en kleine bedrijfjes. De panden stonden dicht op elkaar en dicht op de weg. Ten zuiden van de Meulenhörn, aan beide kanten van de weg naar Wedde, ligt sinds de 18de eeuw het lanengebied van de Morige en de Zandstroom.

In de tweede helft van de 19de eeuw breidde de bebouwing van Meulenhörn zich uit. Ten noorden van Meulenhörn, bij de Kleine Molen en de splitsing met de weg naar Winschoten, ontstond een klein bebouwingscluster van enkele boerderijen en herenhuizen. Ten zuiden breidde de bewoning langs onverharde lanen in de Morige zich verder uit.

Na 1900 werd de bebouwing van Meulenhörn steeds verder uitgebreid met burger- en arbeiderswoningen. Er ontstond een dicht bebouwd gebied langs een driehoekig stratenpatroon. De bebouwing langs de Hoofdweg strekte zich steeds verder in noordelijke en zuidelijke richting uit. In Kerkhörn/Oosteinde bleef de uitbreiding beperkt tot enige verdichting van de bebouwing rondom de kerk. Aan het begin van de 20ste eeuw werden ten oosten van de Kleine Molen arbeiderswoningen neergezet.

Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde het oorspronkelijk agrarische dorp Blijham zich tot een forenzenplaats met veel (kleinschalige) voorzieningen. De ruimte tussen de beide kernen werd geleidelijk aan volgebouwd. Als eerste werd in de jaren '50-'70 het gebied ten oosten van de Oosterstraat bebouwd. Daarna volgde in de jaren '70-'90 de driehoek Oosteinde-Hoofdweg-Oosterstraat. Aan de zuidzijde van het dorp werd een sport- en recreatiepark aangelegd. Tussen Oosteinde en de wijk ten oosten van de Oosterstraat kwam het zorgcentrum De Blanckenborg en het gelijknamige park te liggen. Morige is in de jaren '70 van de 20ste eeuw door de aanleg van de N368 afgesneden geraakt van het dorp Blijham.

3.1.3 Bourtange

Het vestingdorp Bourtange is in de 16de eeuw ontstaan op een zandrug (tange) in het voormalig veengebied op de grens van Nederland en Duitsland. Deze locatie was van groot strategisch belang omdat over de zandrug de enige begaanbare weg van Groningen naar Westfalen liep. De oorspronkelijk vijfhoekige gebastioneerde vesting Bourtange werd in 1607 uitgebreid met ravelijnen aan de noord- en westzijde en een kroonwerk aan de oostzijde. Later werden hier twee hoornwerken aan toegevoegd. Haaks op de vesting zijn leidijken aangelegd die het water van het Bourtanger moeras vast moesten houden. Aan de noordkant lag in de knik van de leidijk een stenen redoute.

Halverwege de 17de eeuw werd de vesting aan de oostzijde gewijzigd en uitgebreid, onder andere met de aanleg van twee ravelijnen en een glacis. Uit deze periode stamt ook het radiaire stratenpatroon. Vanuit het centrale Marktplaats lopen vijf straatjes naar de bastions en vijf naar de courtines. De straatjes zijn onderling verbonden door dwarsstraatjes.

Aan het eind van de 18de eeuw en het begin van de 19de eeuw nam de betekenis van Bourtange sterk af. Dit was mede het gevolg van de verdroging van de omliggende veengebieden. In 1851 werd de vesting als verdedigingswerk opgegeven. De bebouwing van Bourtange lag toen nog geheel binnen de vestingwallen. De vesting werd ontmanteld en de vestingwallen werden grotendeels geslecht. De vrijgekomen ruimte werd bebouwd met woonhuizen en boerderijen.

In de eerste helft van de 20ste eeuw verdichtte de bebouwing in de kom zich. In deze periode is ook het Bourtangerkanaal Noord gegraven, ter plaatse van een scheidingsloot door het hoogveen. Hierdoor werd Bourtange verbonden met het Ruiten Aa-kanaal. Op de kop van het kanaal bij de Vlagtwedderstraat werd een haven aangelegd. In de jaren '60 vond verdere uitbreiding plaats door buiten de vesting, ten noorden van de Wedderstraat, een woonwijk aan te leggen.

De stedenbouwkundige structuur en een groot deel van het vestingstelsel zijn in de jaren '70 en '80 van de 20ste eeuw gereconstrueerd naar een situatie die nog het meest wegheeft van het midden van de 18de-eeuw. Hierbij zijn niet alleen nieuwere structuren, maar ook veel van de bebouwing uit de periode 1850-1950 verdwenen.

Al voor de reconstructie is het centrale deel van Bourtange aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij de aanwijzing is wel rekening gehouden met de toenmalige plannen van de 'Werkgroep Reconstructie Vesting Bourtange'.

3.1.4 Oudeschans

Het vestingdorp Oudeschans ligt aan de in 1579 aangelegde Hamdijk, een oude Dollarddijk. Het dorp is in de 16de eeuw ontstaan toen hier een zijl werd aangelegd in de Westerwoldse Aa. In 1593 tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd bij deze zijl een fortificatie aangelegd. Zo kon de Westerwoldsche Aa worden gecontroleerd en de oostelijke toegang naar Groningen worden afgesloten. De schans werd in de vroege 17de eeuw verder versterkt en uitgebreid met onder meer een contrescarp en buitengracht. Via de westelijke gracht werd de Westerwoldsche Aa om de vesting heen geleid. De naam Bellingwolderschans veranderde na de aanleg van de Langakker- of Nieuweschans in 1628 in Oudeschans.

Het stratenpatroon binnen de vesting is nog grotendeels hetzelfde als halverwege de 18de eeuw. De hoofdas van de vesting is de Voorstraat met een verbreding ter plaatse van de vroegere exercitieplaats (Markt). De Voorstraat gaat in het oosten over in de Oudeschanskerweg naar Bellingwolde. Evenwijdig aan de Voorstraat liggen in het noorden de 1e en 2e Kwartierstraat en in het zuiden de Achterstraat. De Poortweg in het westen sloot oorspronkelijk aan op de Achterstraat, maar is later omgelegd en ligt nu in het verlengde van de Voorstraat.

De bebouwing concentreert zich in het centrum van de vesting langs de Voorstraat, Kwartierstraten en Achterstraat. De garnizoenskerk uit 1772 met aangebouwde pastorie staat op de hoek van de Achterstraat en de Molenweg. De begraafplaats ligt ten noordoosten van de bebouwing op een voormalig bastion.

In 1814 werd de vesting ontmanteld en werden de vestingwallen deels geslecht. Hierdoor ontstond ruimte voor agrarische activiteiten. Aan de randen van het dorp werden enkele boerderijen neergezet. Ook werd over de oude Hamdijk de Molenweg aangelegd als verbinding met Nieuweschans.

In de eerste helft van de 20ste eeuw breidde de bebouwing zich in noordelijke richting (langs de Molenweg) en oostelijke richting (langs de Voorstraat) enigszins uit. In de jaren '60 is de Poortweg verlegd zodat deze aansloot op de Voorstraat. De vorm van de voormalige vesting is in de jaren '70 en '80 van de 20ste eeuw gereconstrueerd met lage wallen en bomen.

Oudeschans is in 1991 vanwege zijn historisch-ruimtelijke waarde, schoonheid en ruimtelijke structurele samenhang aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

3.1.5 Sellingen

Het esdorp Sellingen dateert uit de middeleeuwen. Het dorp is ontstaan op een zandrug langs een beekdal dat in de ijstijd is gevormd door een zijtak van de Eems. Ten westen van het dorp loopt de Ruiten Aa. Het dorp wordt omgeven door escomplexen die eveneens op zandruggen langs het beekdal van de Eems liggen.

De doorgaande weg van Ter Apel naar Vlagtwedde, nu de Dorpsstraat, vormt van oorsprong de belangrijkste weg in het dorp. Van hieruit loopt een aantal wegen in uiteenlopende richtingen zodat een web-achtige structuur van verbindingen ontstaat. De nog herkenbare brink van het dorp ligt op de plaats waar de Torenstraat op de Dorpsstraat uitkomt.

Aan het begin van de 19de eeuw concentreerde de bebouwing zich langs de Dorpsstraat en de Torenstraat. De bebouwing bestond vooral uit verspreid gelegen boerderijen, winkels, enkele woonhuizen en arbeiderswoningen, met wisselende situering ten opzichte van de straat.

In de loop van de 19de eeuw nam de bebouwing vooral langs de westelijke Dorpsstraat iets toe. Na 1900 vond uitbreiding plaats in het westen op de Westerkamp langs de Dorpsstraat en in het noorden op de Oerd langs de Dorpsstraat en de Dorigweg. Ook werden woningen gebouwd langs de Hassebergerweg in het oosten van het dorp.

Na de Tweede Wereldoorlog vond verdere verdichting plaats van de bebouwing langs het zuidwestelijke en noordelijke deel van de Dorpsstraat. Ook de bebouwing aan de zuidoostzijde van het dorp langs de Zuid Esch nam toe. Vanaf 1970 werd het dorp meer planmatig uitgebreid met woonwijken op de noordelijke helft van de Zuid Esch en het gebied ten oosten daarvan. De meest recente uitbreidingswijk dateert van omstreeks 2000 en ligt in het noorden van het dorp, ten oosten van de Oude Kampenweg.

Sellingen is rijk aan voorzieningen met onder andere een supermarkt, enkele winkels, veel sportfaciliteiten en twee basisscholen.

3.1.6 Ter Apel

Het dorp Ter Apel is ontstaan in de late middeleeuwen op een rivierduin langs de Runde/Ruiten Aa. De oude kern van het dorp ligt ten oosten van het klooster dat hier in de tweede helft van de 15de eeuw werd gesticht.

Nadat het Musselkanaal (1858) werd doorgetrokken naar Munnikemoer ontwikkelde Ter Apel zich als kanaaldorp. Tot rond 1900 breidde Ter Apel zich uit door verdichting en uitbreiding langs de kanalen met in het centrale deel van het lint ten zuidwesten van het klooster een concentratie van middenstands- en rentenierswoningen. In deze periode verrijzen aan de Schotslaan een aantal fraaie villa's. In 1915 is aan de oostzijde van het dorp, langs het pas aangelegde Ruiten Aa-kanaal, de A.G.O.-fabriek opgericht met een eigen tuindorp: A.G.O.-dorp. Aan de zuidkant van het Ruiten Aa-kanaal verrees een coöperatieve aardappelmeelfabriek. In het interbellum werd de S.T.A.R. spoorlijn (1924) geopend en kreeg Ter Apel een station. Ten noorden van het emplacement kwam een zwembad te liggen. Ook kreeg in deze periode Ter Apel aan de Oude Weg een Rijks HBS. Net voor de Tweede Wereldoorlog werd de eerste aanzet gegeven voor de arbeiderswijk Burgemeester Beinsdorp bij het 7e Verlaat.

Direct na de Tweede Wereldoorlog groeide Ter Apel fors door en is eerst het gebied tussen het Ter Apelkanaal en de S.T.A.R.-spoorlijn volgebouwd. Achter de Willibrorduskerk werd een park aangelegd met ruimte voor maatschappelijke functies in het groen. Achter de Rijks HBS werd een sportterrein aangelegd. In de jaren '70 werd de sprong gemaakt over het spoor. Het eerdergenoemde zwembad werd ten behoeve van de zandwinning uitgebreid en ingericht als recreatiegebied Moekesgat. Oostelijk en westelijk van

Moekesgat verrezen een nieuw woon- en werkgebied. De spoorlijn werd in de jaren '80 opgeheven. Door de aanleg van de provinciale weg N366 bleef Ter Apel wel verbonden met de regio. De schaa sprong van Ter Apel vroeg ook om groei van de centrumvoorzieningen. Achter het centrale deel van het lint verrees een modern winkelcentrum. Ook kreeg Ter Apel in deze periode aan de zuidoostkant aan het Ter Apelkanaal een jachthaven. Rond 2000 ontwikkelde Ter Apel zich meer in zuidelijke richting in het gebied tussen het centrum en de jachthaven. Het terrein van de eerder genoemde coöperatieve aardappelfabriek wordt momenteel omgevormd tot ecodorp.

3.1.7 Ter Apelkanaal

Het veenkoloniale lintdorp Ter Apelkanaal ligt ten noorden van Ter Apel en strekt zich uit tot voorbij de knik in het Musselkanaal bij Jipsingboermussel. Het dorp met enkele voorzieningen is in de tweede helft van de 19de eeuw ontstaan nadat het Musselkanaal met een knik in zuidelijke richting werd doorgetrokken langs de provinciegrens.

De belangrijkste structuur is het Ter Apelkanaal met de karakteristieke knik bij het 6e Verlaat. De bebouwing ligt aan weerszijden van het kanaal. Aan de oostzijde bestond deze van oorsprong uit arbeiderswoningen, winkels, kleine bedrijven en enkele boerderijen. Aan de westzijde was de bebouwing oorspronkelijk minder dicht met vooral woonhuizen en boerderijen.

In de decennia daarna vond in beide linten verdichting en uitbreiding plaats. Aan de noordzijde van het bijna west-oost lopende deel van het kanaal bij Jipsingboermussel kwam echter nooit een aaneengesloten lint tot ontwikkeling. Hier staat enkel een aantal boerderijen. Door de bouw van een aardappelmeelfabriek bij Jipsingboermussel in 1904 kreeg het dorp een extra impuls. Deze fabriek groeide uit tot het huidige complex van AVEBE met ruim 145 hectare aan fabrieksgebouwen, distributiehallen en vloeivelden.

In 1924 werd langs de westzijde van Ter Apelkanaal de S.T.A.R.-spoorlijn aangelegd. Het tracé van deze spoorlijn is nog grotendeels herkenbaar. In 1925 werd vanwege de toegenomen scheepvaart de kenmerkende knik in het Ter Apelkanaal bij Jipsingboermussel afgeschuind en werd een nieuwe, grotere sluis gebouwd. Nabij deze knik ligt het enige naoorlogse planmatige uitbreidingswijkje van Ter Apelkanaal. Tot slot is in de jaren '80 van de vorige eeuw de provinciale weg naar Ter Apel aangelegd. De provinciale weg kruist aan de westkant van Jipsingboermussel het Ter Apelkanaal.

3.1.8 Veelerveen

Veelerveen is een jong ontginningsdorp in het voormalige veengebied ten oosten van Veele. Het dorp is ontstaan rondom de Oude Veendijk, die de scheiding vormde tussen het zand- en veenheidegebied van het Veelerveld in het westen en het hoogveengebied Het Hebregt in het oosten. Ten oosten van de Oude Veendijk liep de Nieuwe Veendijk, waarvan nu alleen het noordelijke deel resteert. Tussen de dijken werden later enkele dwarsweggetjes aangelegd, waaronder de Verbindingsweg die doorloopt in oostelijke richting naar de Rheder Scheiding oftewel Buiskoolweg. De Venneweg verbindt Veelerveen, via de Veeler Vennen van oudsher met het dorp Veele in het westen. De Veeler Vennen zijn in de 16e eeuw al aangelegd als hooiland door Veeler boeren.

De eerste bebouwing uit Veelerveen dateert uit 1874 en stond langs de Oude Veendijk, de tegenwoordige Scheidingsweg. Ook was in deze periode enige bebouwing aanwezig ter plaatse van de Veeler Vennen. Hier bevond zich ook de Venneschool. Het dorp Veelerveen zoals we het nu kennen, is eigenlijk pas ontstaan na de aanleg van het B.L. Tijdenskanaal (gereed in 1912). In Veelerveen komen het Mussel Aa-kanaal (gereed in 1916) en het Ruiten Aa-kanaal (gereed in 1920) samen in het B.L. Tijdenskanaal. Het Ruiten Aa-kanaal en B.L. Tijdenskanaal lopen hier parallel aan de Oude Veendijk. Het Mussel Aa-kanaal in het westen staat hier vrijwel haaks op.

Het overgrote deel van de dorpsbebouwing ligt langs het kanaal en langs de Verbindingsweg. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit arbeiderswoningen, maar aan de oostzijde van de Oude

Veendijk/Scheidingsweg staan enkele boerderijen. Verder kent het dorp enkele voorzieningen.

Aan de zuidzijde van het dorp werd in 1913 door de Coöperatieve Vereniging Aardappelmeelfabriek 'Westerwolde' een fabriek gebouwd voor de bereiding van aardappelzetmeel. Langs de weg kwam een serie arbeiderswoningen en een directeurswoning te staan en achter de fabriek lagen vloeivelden. Aan de Verbindingsweg werden in de jaren '20 veenarbeiderswoningen gebouwd van de hand van architect M.J. Granpré Molière. De huizen zijn opvallend ondiep om zo veel mogelijk licht en lucht in de woning te krijgen. Aangezien de meeste veenarbeiders nog erbarmelijk waren gehuisvest, gold deze uitbreiding en woningtypologie als voorbeeld van hoe het zou moeten.

3.1.9 Vlagtwedde

Het esdorp Vlagtwedde is in de 12de eeuw ontstaan op een zandrug tussen de Ruiten Aa en het Veelerdiep, een zijtak van diezelfde Ruiten Aa. Het dorp wordt omgeven door escomplexen op zandruggen, afgewisseld met oude beekdalen.

De Schoolstraat, het zuidelijk deel van de Weenderstraat en Oosteinde (nu Wilhelminastraat genoemd) vormen van oorsprong de belangrijkste wegen in het dorp. De Wilhelminastraat naar het oosten en de Schoolstraat naar het noorden zijn onderdeel van de historische route van Groningen naar Duitsland. De Weenderstraat maakt deel uit van de historische route dwars door Westerwolde en loopt naar het zuiden richting Sellingen en Ter Apel. Daarnaast heeft Vlagtwedde via de Onstwedderweg van oudsher een verbinding met Onstwedde in het westen.

Het dorp had oorspronkelijk twee brinken, één bij de driesprong Schoolstraat/Weenderweg/Oosteinde en één aan de Schoolstraat op de splitsing met de Kerkstraat, nabij de 13de-eeuwse hervormde kerk. Beide brinken zijn echter niet meer herkenbaar. Rondom het dorp lagen met name aan de westzijde diverse kleine escomplexen.

In de tweede helft van de 19de eeuw groeide Vlagtwedde door uitbreiding langs de hoofdwegen, de Kerkstraat-Kromme Elleboog en langs de Onstwedderweg. De echte groei kwam in het begin van de 20ste eeuw. Als gevolg van de ontginning van de woeste gronden ten oosten van het Ruiten Aa kanaal ontwikkelde Vlagtwedde zich tot centrum van voorzieningen. In de eerste helft van de 20ste eeuw vond daardoor uitbreiding en verdichting plaats van de bebouwing langs de drie hoofdwegen en langs de Onstwedderstraat, Kerkstraat-Kromme Elleboog, Oostersingel en Wollinghuizerweg.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het dorp meer planmatig uitgebreid met woonwijken ten zuiden en ten noordoosten van de Oostersingel. Ook werd aan de westkant, net buiten het dorp, een nieuwe verbinding aangelegd die later is uitgegroeid tot de provinciale weg N368. Door deze verbinding is het dorp losgesneden van de essen ten westen van het dorp. Aan de noordoostzijde van het dorp ontstond in de jaren '50 een sport- en recreatiepark. In de jaren '80 werd de voormalige Wilmerskamp tussen de Schoolstraat en het park volgebouwd. In deze periode werd ook begonnen met de bouw van een nieuwe wijk ten zuiden van de Wilhelminastraat, op de Wischmei.

Vlagtwedde vervult een centrumfunctie voor het centrale gedeelte van de gemeente Westerwolde en is rijk aan voorzieningen. Hoewel veel bebouwing in het dorp in de loop van de 20ste eeuw is vernieuwd, is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van Vlagtwedde grotendeels bewaard gebleven.

3.1.10 Vriescheloo

Het wegdoorp Vriescheloo dateert uit de late middeleeuwen en ligt net als Bellingwolde op een langgerekte dekzandrug uit het pleistoceen. Ook Vriescheloo is ontstaan als randveenontginning in het voormalig veengebied langs de Westerwoldsche Aa. Het dorp is in de loop van de late middeleeuwen vanuit het noorden in verschillende fasen verschoven naar de huidige positie.

De Dorpsstraat / Wedderweg met enkele opvallende slingers vormt de belangrijkste ruimtelijk-historische structuur in het dorp. In het noorden gaat de Dorpsstraat over in de Hoofdweg van Bellingwolde, in het zuiden slingert de weg verder naar Wedde. In het noordoosten van het tegenwoordige centrum splitst de Oude Veendijk, nu de Industrieweg / Loosterweg richting Veelerveen, zich af van de Wedderweg. Deze dijk liep door tot Bourtange. Het dorp bestond oorspronkelijk uit verschillende buurten: Klontjebuurt, Vriescheloosche of Loosterheide, De Straat, De Westert en Vogelzang. Tot halverwege de 19de eeuw werd de belangrijkste bewoningskern gevormd door de Klontjebuurt. Hier lag langs de huidige Dorpsstraat een bebouwingslint van boerderijen met daartussen woonhuizen en winkels. De bebouwing stond vrijwel zonder uitzondering aan de zuidzijde van de weg.

Ten oosten van de Klontjebuurt, in het veen, lag het buurtschap De Staat. Deze buurt is in de loop van de 20ste eeuw verdwenen. In het zuid(west)en lag Vrieschelooscheheide, bestaande uit verspreid gelegen arbeiderswoninkjes en keuterijtjes. Hier ligt tegenwoordig het dorpscentrum. Ten noorden van Vrieschelooscheheide lagen de boerenerven van de buurtschap De Westert. Deze buurt is in de 20ste eeuw vrijwel geheel verdwenen. In de vroege 20ste eeuw ontstond rond de Koeweg ten zuiden van Loosterheide de buurtschap Vogelzang.

In de tweede helft van de 19de eeuw verdichtte de bebouwing in het lint zich. Het centrum van het dorp kwam eerst rondom de in 1717 gebouwde hervormde kerk aan de Dorpsstraat te liggen. Na 1900 verplaatste het centrum zich langzamerhand naar de huidige locatie en verdichtte het lint bij de splitsing van de Wedderweg met de Industrieweg/Loosterweg zich. Ten zuiden hiervan ontstond de buurt Vogelzang met arbeiderswoningen langs onverharde lanen. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond meer bebouwing langs de weg naar Veelerveen. In de driehoek Wedderweg - Industrieweg - Meidoornweg werd een nieuwe wijk gebouwd. De nieuwste uitbreiding betreft een rij vrijstaande woningen langs de oostzijde van de weg naar Veelerveen.

3.1.11 Wedde

Het esdorp Wedde is in de 12de eeuw ontstaan op een zandrug in het beekdal van de Westerwoldse Aa. Vanwege de strategische ligging aan de route van Groningen naar Duitsland werd in de 14de eeuw de Wedderborg gebouwd. Wedde ontwikkelde zich hierna tot een bestuurscentrum.

Wedde heeft de typische structuur van een Gronings esdorp. De brink ligt op de plaats waar de Schoolstraat uitkomt op de doorgaande weg van Winschoten naar Vlagtwedde. De 13e-eeuwse N.H.-kerk ligt ten noorden van de brink. Vanaf de brink liepen oorspronkelijk diverse onverharde paden. Vele van deze paden zijn later verhard en vormen nu de wegenstructuur van het dorp, zoals de Middenweg, Schoolstraat, Kerkstraat en Hoenderkamp/Esweeg.

Rond 1850 concentreerde de bebouwing zich langs het westelijke deel van de Hoofdweg en rondom de brink, in de richting van de kerk. De panden stonden op ruime afstand van elkaar en waren verschillend georiënteerd ten opzichte van de weg. In de tweede helft van de 19de eeuw breidde het dorp zich geleidelijk uit. De uitbreiding vond plaats langs het zuidelijke deel van de Hoofdweg en rondom de kern. Ook verdichtte de bebouwing zich door opvulling van de ruimte tussen panden.

Na 1900 vond vanwege de aanwezigheid van de Westerwoldsche Aa als natuurlijke grens verdere uitbreiding plaats langs de invalswegen in oostelijke richting. De Hoofdweg en de Lageweg naar Wedderheide zijn in deze periode bebouwd geraakt.

Ten noordoosten van de oude dorpskern werd na de Tweede Wereldoorlog in verschillende fasen een woonwijk aangelegd. Na de aanleg van de N368 ten oosten van het dorp werd het gebied tussen deze woonwijk en de N- weg als sportterrein en park ingericht. Het dorp Wedde kent enkele voorzieningen.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten karakteristieke objecten

4.1 Inleiding

Vanuit de eis in de provinciale omgevingsverordening en de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden, heeft de gemeente Libau gevraagd een inventarisatie te maken van de karakteristieke panden en objecten in de gemeente. Het uitgangspunt van de inventarisatie van karakteristieke objecten is een door de gemeente opgestelde groslijst bestaande uit adresgegevens van gebouwen met een bouwjaar tot 1960. Voor de periode 1850-1940 zijn de gegevens van het monumenten Inventarisatie Project (MIP) als basis genomen. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van (een beperkt aantal) rijksmonumenten. Daarnaast is veldwerk verricht, evenals een beknopt literatuuronderzoek. De voorselectie van karakteristieke gebouwen is tijdens drie dialoogavonden besproken met betrokken inwoners. Naar aanleiding van de dialoogavonden zijn de wijzigingen in de voorselectie verwerkt en is aanvullende informatie toegevoegd. Ook zijn vanuit de gemeente aanvullingen gegeven. Op basis hiervan is de selectie van karakteristieke objecten tot stand gekomen. De rapportage van Libau is als Lijst karakteristieke objecten bij de regels van dit facetbestemmingsplan gevoegd.

Om te komen tot karakteristieke panden en objecten in de gemeente, is het van belang in beeld te brengen waar deze karakteristiek uit bestaat.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden, objecten en karakteristieke gebieden tot stand is gekomen.

4.2 Waarderingscriteria

Voor het aanwijzen van de karakteristieke objecten is gebruik gemaakt van 5 vaste waarderingscriteria.

Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:

- het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten:

- het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
- het belang van het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.

Stedenbouwkundig-landschappelijke/ensemble waarde, met als leidraad:

- de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
- de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.

Authenticiteit:

- de betekenis van het object / complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);

- het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

Zeldzaamheid:

- het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Slochteren.

De mate waarin een criterium bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde is af te lezen aan het getal. Een groter getal betekent een hogere waarde (bijv. 3 in plaats van 1).

Naast een afweging op basis van de 5 criteria is bij een groot deel van de objecten op de lijsten een korte toelichting/ motivering opgenomen. Dit is geen uitgebreide redengevende omschrijving zoals bij monumenten gebruikelijk is.

4.3 Resultaat inventarisatie

Karakteristieke objecten (gebouwen en overige bouwwerken) zijn over het algemeen vanwege hun ligging en hun verschijningsvorm van belang voor de (afleesbaarheid van de) cultuurhistorie van Westerwolde. Het zijn de bijzondere parels in de kernen en in het buitengebied van de gemeente.

Op de verbeelding van het facetbestemmingsplan zijn de locaties opgenomen. De wijze van bestemmen wordt in Hoofdstuk 5 toegelicht.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro-instrumenten) digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld. Ten behoeve van de eenheid en de uitwisselbaarheid zijn er standaarden en regels ontwikkeld. Sinds 1 oktober 2012 gelden de RO standaarden en regels 2012 (ter vervanging van de RO Standaarden en regels 2008). Sinds 1 juli 2013 moeten deze verplicht worden toegepast.

Omdat dit een facetbestemmingsplan is dat zich beperkt tot (aanvullende) regels voor karakteristieke objecten wordt er slechts beperkt gebruik gemaakt van alle digitale aspecten.

5.2 Dit bestemmingsplan

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

Hieronder worden deze hoofdstukken puntsgewijs besproken.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de Begrippen en de Van toepassingverklaring. Deze beide artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen in de gemeente Westerwolde. Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

5.2.2 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel en de Algemene aanduidingsregels. De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen.

In de Algemene aanduidingsregels staat de regeling opgenomen voor de karakteristieke panden en objecten. In de planregels is voor dergelijke panden en objecten de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' opgenomen. Er gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke panden en objecten. Het geheel of gedeeltelijk slopen van panden en objecten is in principe zonder een omgevingsvergunning voor het slopen verboden.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de Slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het facetbestemmingsplan karakteristieke panden heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten, de kosten van onderzoek en de inventarisatie van karakteristieke panden en objecten, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De reacties hierop worden in het facetplan verwerkt.

