

Bestemmingsplan  
**Gebouwd erfgoed en Parkeren**

versie vastgesteld



# Inhoudsopgave

Toelichting .....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel .....	7
1.2 Begrenzing plangebied .....	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader .....	9
2.1 Provinciaal beleid .....	9
2.2 Gemeentelijk beleid .....	10
Hoofdstuk 3 Werkwijze, bescherming en waardering.....	11
3.1 Werkwijze .....	11
3.2 Bescherming.....	11
3.2.1 Karakteristieke structuren .....	12
3.2.2 Karakteristieke objecten.....	12
3.3 Waardering.....	12
Hoofdstuk 4 Beschrijving landschap en dorpen.....	15
4.1 Landschap .....	15
4.1.1 Ruimtelijke structuur .....	15
4.1.2 Beschrijving.....	15
4.1.3 Ontwikkelingen van het landschap tussen 1900 en heden.....	19
4.1.5 Karakteristieke structuren .....	21
4.2 Dorpen.....	24
4.2.1 Lellens .....	24
4.2.2 Ten Post.....	27
4.2.3 Winneweer .....	31
4.2.4 Wittewierum .....	34
4.2.5 Woltersum.....	37
4.2.6 Ten Boer .....	40
4.2.7 St. Annen .....	44
4.2.8 Thesinge .....	46
4.2.9 Garmerwolde .....	49
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting .....	53
5.1 Algemeen.....	53
5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen.....	53
5.3 Toelichting op de artikelen.....	53
Hoofdstuk 6 Participatie en overleg .....	57
6.1 Participatie .....	57
6.2 Overleg .....	57
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie.....	59
Bijlagen .....	61
Bijlage 1 Cultuurhistorisch waardevolle objecten kernen Ten Boer .....	62
Regels .....	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	64
Artikel 1 Begrippen .....	64
Artikel 2 Toepassingsgebied .....	65
Artikel 3 Te vervallen artikelen .....	66
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	67
Artikel 4 Waarde - Karakteristiek .....	67
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	70
Artikel 5 Parkeren .....	70
Artikel 6 Ruimte tussen bouwwerken .....	71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	72
Artikel 7 Overgangsrecht .....	72
Artikel 8 Slotregel .....	73

vastgesteld

gemeente Ten Boer - bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren



# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Er zijn twee redenen die hebben geleid tot het opstellen van dit bestemmingsplan.

### **Gebouwd erfgoed**

De eerste is dat de gemeente Ten Boer het cultuurhistorisch erfgoed binnen de gemeentegrenzen moet en wil beschermen. Dat vindt zijn wettelijke grondslag in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De bescherming is tot op heden nog maar deels gerealiseerd. De archeologische waarden zijn beschermd via de Erfgoedverordening en de bestemmingsplannen voor het Buitengebied, het dorp Ten Boer en de kleine dorpskernen. Rijksmonumenten zijn beschermd via de Erfgoedwet. Van het gebouwde erfgoed dat een lichtere bescherming moet krijgen dan rijksmonumenten is nu een inventarisatie en waardering gemaakt. Deze bescherming is in dit bestemmingsplan geregeld. Het gaat dan om erfgoed binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Dorpskern Ten Boer (van 2012) en Kleine dorpskernen Ten Boer (2013). In deze bestemmingsplannen is weliswaar een aantal panden voorzien van een lichte bescherming, maar deze is niet toereikend. De waardevolle panden in het buitengebied hebben in mei 2017, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, een bescherming als beeldbepalend pand gekregen.

Het beschermen van het gebouwde erfgoed is des te dringerder geworden nu als gevolg van aardbevingen door de gaswinning veel waardevolle panden schade hebben opgelopen. Voorkomen moet worden dat erfgoed op grote schaal wordt gesloopt. De provincie Groningen heeft daarom in de Omgevingsverordening een rechtstreeks werkende regel opgenomen die een sloopverbod op alle panden in de gemeente legt. Dit algehele sloopverbod geldt zolang de gemeente geen beschermend bestemmingsplan heeft vastgesteld. Zodra een beschermend bestemmingsplan is vastgesteld voor waardevolle bebouwing vervalt het sloopverbod voor de resterende bebouwing. Dit bestemmingsplan biedt deze bescherming.

### **Parkeren en ruimte tussen bouwwerken**

#### *Wijziging Woningwet*

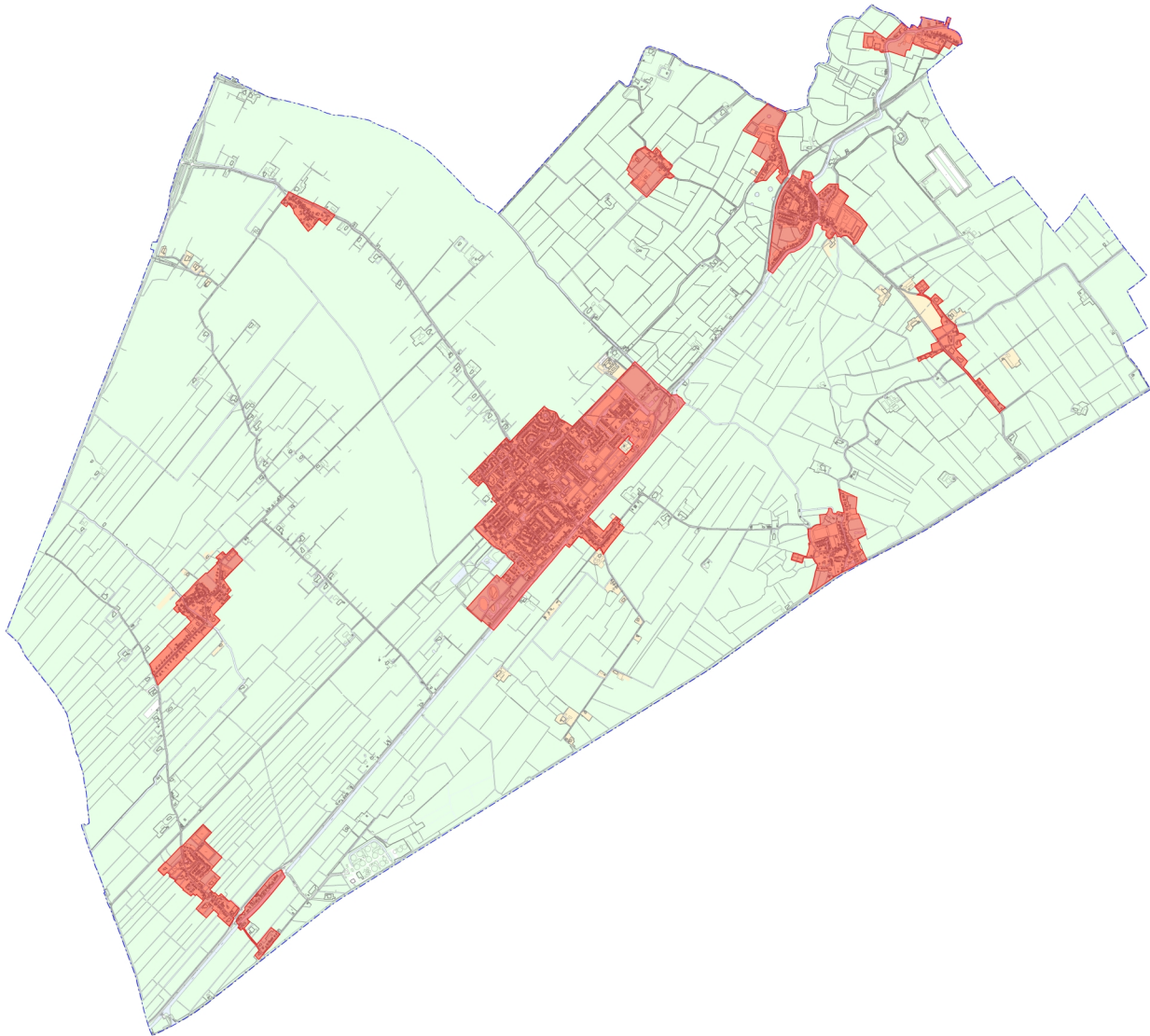
In 2014 heeft een wijziging van de Woningwet ervoor gezorgd dat stedenbouwkundige bepalingen niet meer in de gemeentelijke bouwverordening mogen worden opgenomen. De wetgever heeft bepaald dat deze moeten worden ondergebracht in het bestemmingsplan. Regels en normen ten aanzien van het parkeren en de ruimte tussen bouwwerken vallen onder dit type bepalingen. Gemeenten hebben tot 1 juli 2018 de tijd gekregen om dit te regelen. De gemeente Ten Boer heeft ervoor gekozen om regels ten aanzien van het parkeren en de ruimte tussen bouwwerken onder te brengen in dit bestemmingsplan. Dit omdat het slechts gaat om twee artikelen in de regels en het niet efficiënt is hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen. Feitelijk gaat het om een administratieve overheveling van regels van de bouwverordening naar het bestemmingsplan. Omwille van de bondigheid van de naam van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om de ruimte tussen bouwwerken niet in die naam op te nemen. De regels voor parkeren en de ruimte tussen bouwwerken zijn in 2017 al ondergebracht in het bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan regelt beide zaken nu voor de plannen Dorpskern Ten Boer en Kleine dorpskernen Ten Boer.

#### *Verwijzing naar parkeernormen*

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de landelijke CROW-normen (ASVV). Deze normen worden regelmatig bijgesteld. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid, zonder dat het bestemmingsplan behoeft te worden gewijzigd.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelijk aan dat van de bestemmingsplannen Dorpskern Ten Boer en Kleine Dorpskernen Ten Boer, en is hieronder afgebeeld. Uitzondering hierop is het plangebied van het bestemmingsplan Kindcentrum in het dorp Ten Boer. In dit plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed, terwijl in dit bestemmingsplan reeds de parkeerregels zijn opgenomen waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.



*plangebied (rood)*

## Hoofdstuk 2    Beleidskader

### 2.1    Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie 2016 - 2020**

De provinciale Omgevingsvisie stelt vast dat het cultureel erfgoed in de provincie onder druk staat door leegstand en achterstallig onderhoud en extra wordt bedreigd door schade als gevolg van de gaswinning en demografische krimp. Dit is van grote invloed op de beleving van de culturele identiteit, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van Groningen. Het gebouwde erfgoed is van belang voor het landschap en de identiteit van de provincie Groningen. De provincie vraagt gemeenten karakteristieke en beeldbepalende bebouwing in het buitengebied te beschermen. In het aardbelevingsgebied staat het erfgoed onder druk als gevolg van mijnbouwschade en benodigde maatregelen ten behoeve van versterking. Daarom wordt gemeenten binnen het aardbelevingsgebied gevraagd ook binnen de kernen de beeldbepalende en karakteristieke bebouwing te inventariseren en te beschermen. Daarvoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening.

De provincie pakt een actieve rol door, o.a. in overleg met de gemeenten, het cultureel erfgoed voor de hele provincie in kaart te willen brengen. Daarmee ontstaat een totaalbeeld van het (gebouwd) cultureel erfgoed in zijn ruimtelijke context en kan een erfgoedmonitor worden ontwikkeld. In het kader van het 'Meerjarenprogramma aardbelevingsbestendig en kansrijk Groningen' wordt een inventarisatie voorbereid. Deze erfgoeddatabase vormt een basis voor:

- de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen;
- de keuzes die worden gemaakt over behoud, herstel en ontwikkeling van het erfgoed;
- de monitoring van de staat van het erfgoed;
- leefbaarheids- en duurzaamheidsplannen;
- de inhoud van de Kwaliteitsgids landschap, cultuurhistorie en ruimtelijk kwaliteit.

De inventarisatie die ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan kan onderdeel gaan uitmaken van de erfgoeddatabase.

#### **Omgevingsverordening 2016**

In afdeling 2.1 van de Omgevingsverordening is een aantal bepalingen opgenomen waaraan de gemeente zich in haar bestemmingsplannen dient te houden bij de bescherming van het gebouwde erfgoed.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbelevingsgebied en op het buitengebied van de niet binnen het aardbelevingsgebied gelegen gemeenten stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in ieder geval een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.
3. Het in het tweede lid bedoelde vergunningstelsel bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinnig hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw.

Voor een sloopvergunningstelsel biedt de toelichting bij de Omgevingsverordening een voorbeeld dat door gemeenten kan worden gebruikt. Daarvan is in dit bestemmingsplan deels gebruik gemaakt.

De verordening bevat verder nog bepalingen ten aanzien van de sloop van karakteristieke panden voor de periode voorafgaande aan de vaststelling van een beschermend bestemmingsplan (artikel 2.9.2 Rechtstreeks werkende regel aardbelevingsgebied). Dit om te voorkomen dat zonder zorgvuldige afweging waardevolle

vastgesteld

panden worden gesloopt. Per geval zal dan deugdelijk moeten worden onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

De gemeente Ten Boer heeft in het bestemmingsplan voor het buitengebied een beschermende regeling opgenomen ten aanzien van beeldbepalende panden. In het onderhavige bestemmingsplan gebeurt dat voor karakteristieke structuren en panden. Als vervolg op beide bestemmingsplannen en de daaraan ten grondslag liggende inventarisaties wordt in 2018 een procedure ingezet om te komen tot een gemeentelijke monumentenlijst. Op basis van vrijwilligheid worden hiervoor de eigenaren van de geïnterpreteerde panden individueel benaderd en worden per pand afspraken gemaakt over het beschermingsniveau. De gemeentelijke monumenten worden opgenomen in de gemeentelijke erfgoedverordening.

Op deze wijze komt de gemeente tot een bescherming van het waardevolle gebouwde erfgoed op drie niveau's, nl. beeldbepalende panden, karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten. Dit natuurlijk naast de al bestaande lijst van 43 rijksmonumenten en het beschermd dorpsgezicht Lellens.

## **Hoofdstuk 3      Werkwijze, bescherming en waardering**

### **3.1      Werkwijze**

In de gemeente Ten Boer zijn 43 rijksmonumenten aangewezen, waarvan 10 archeologische rijksmonumenten. Ook kent de gemeente één beschermd dorpsgezicht, namelijk Lellens. Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Daarnaast heeft de gemeente de belangrijkste waardevolle structuren en de karakteristieke panden reeds in beeld gebracht. Samen met veldwerk en literatuuronderzoek is de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is de gemeente verdeeld in drie deelgebieden. Gebied 1 betrof de kernen Ten Post, Lellens, Winneweer en Wittewierum. Gebied 2 de kernen Ten Boer en Woltersum. En gebied 3 de kernen Garmerwolde, Sint Annen en Thesinge. Voor elk van de drie deelgebieden in de gemeente is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen afkomstig uit (cultuur-)historische verenigingen, dorpsverenigingen en andere betrokken burgers zitting hadden. Tijdens deze werksessies zijn de objecten nader gepresenteerd en is de mening van de werkgroepleden gevraagd over het al dan niet opnemen van deze objecten op de lijst van karakteristieke panden. Ook zijn de gebieden en ensembles in samenwerking met de werkgroep op een kaart ingetekend.

### **3.2      Bescherming**

De gemeente Ten Boer heeft een rijke geschiedenis die onder meer tot uiting komt in de gebouwde omgeving. In de gemeente zijn 43 Rijksmonumenten aangewezen en een beschermd dorpsgezicht. Naast deze monumenten zijn er vele gebouwen die eveneens uiting zijn van de geschiedenis en de ontwikkeling van de dorpen en de identiteit van de gemeente bepalen. Het doel van de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de gemeente is om deze gebouwen en de bestaande waarden in beeld te brengen en er voor te zorgen dat de dorpen mooi en leefbaar blijven. Het is niet de bedoeling gebouwen onder een stolp te zetten, maar juist om ruimte te bieden voor nieuwe kwaliteiten met behoud van waarde.

Er is op verschillende niveaus naar het gebied gekeken. Ten eerste de ruimtelijke structuren die de basis zijn voor het karakter van het gebied en de dorpen. Daarna naar clusters van gebouwen die in ruimtelijke en/of functionele zin met elkaar verbonden zijn, zoals lintbebouwing of een kerkelijk complex. Tenslotte is op objectniveau naar bebouwing gekeken en zijn karakteristieke en beeldbepalende panden aangewezen.

De karakteristieke structuren en karakteristieke panden komen terug in dit bestemmingsplan. Beeldbepalende panden zijn reeds ondergebracht in het bestemmingsplan Buitengebied. In een latere fase zullen gemeentelijke monumenten worden aangewezen. Deze gebouwen zullen worden geselecteerd uit de lijst met karakteristieke en beeldbepalende objecten.

### 3.2.1 Karakteristieke structuren

De ontwikkeling van een dorp of gebied is afleesbaar aan structuren in de bebouwing en het landschap. De ruimtelijke hoofdstructuur bepaalt in grote mate het karakter van een dorp of gebied. De structuren die zijn aangewezen zijn van belang zijn voor de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van een dorp. Het behouden en/of versterken van de bestaande structuur dient het uitgangspunt te zijn bij ontwikkelingen. Bij sloop en/of wijzigingen van een pand binnen een structuur dient te worden herbouwd binnen de karakteristieke van de bestaande structuur.

### 3.2.2 Karakteristieke objecten

Deze gebouwen zijn karakteristiek voor het dorp of het landschap en bepalen mede de identiteit of aanzicht van het gebied. Deze gebouwen zijn belangrijk vanwege bijvoorbeeld de (oorspronkelijke) functie binnen het dorp, de ouderdom, de bouwstijl en/of de opvallende ligging. Zonder vergunning mag het gebouw, geheel of gedeeltelijk, niet gesloopt worden. De cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden worden integraal meegenomen bij herstel of versterking van het bestaande pand. Ook bouwerken die geen gebouw zijn (bv. een brug) kunnen aangewezen worden als karakteristiek object.

### 3.3 Waardering

Het object of complex wordt aangemerkt als karakteristiek voor de gemeente Ten Boer op grond van de volgende criteria:

*Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:*

- het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaaleconomische, 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 de gemeente Ten Boer.

Score

Per criterium kunnen de objecten tot drie punten scoren:

- 0 punten geen waarde
- 1 punt aanwezig    x
- 2 punten relevant    xx
- 3 punten specifiek    xxx

In Hoofdstuk 4 van deze toelichting is een beschrijving van de ontwikkeling van het landschap van de gemeente Ten Boer opgenomen. Vervolgens zijn de 9 dorpen beschreven met daarbij de waardering van de aldaar voorkomende karakteristieke structuren en panden. Deze structuren en panden vormen de kern van het bestemmingsplan: ze zijn op de verbeelding en in de regels van het plan verwerkt.



## Hoofdstuk 4 Beschrijving landschap en dorpen

### 4.1 Landschap

#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur

Onder de ruimtelijke structuur van een gebied vallen de op dit moment nog zichtbare ruimtelijke kenmerken en structuren zoals wegen, waterlopen, bebouwing en landschap. De huidige structuur van het buitengebied van de gemeente Ten Boer kent een lange geschiedenis. Om deze structuur beter te begrijpen en te kunnen lezen, is kennis van het verleden noodzakelijk.

#### 4.1.2 Beschrijving

Om de veranderingen (genese) van het landschap in de gemeente Ten Boer te plaatsen in een bredere historische en geografische context beginnen we in de laatste ijstijd. In grote stappen gaan we door ruim 11.700 jaar geschiedenis van het Holoceen. In deze periode is het landschap voor een groot deel natuurlijk gevormd en ook door de mens aangepast.

Als we het landschap rond Ten Boer op hoofdlijnen bekijken zien we een zeekleilandschap. Als we op detailniveau kijken vallen er verschillen op. Deze verschillen zien we terug in de verkavelingen. Het gebied valt te verdelen in het wierdenlandschap, met kronkelende wegen en waterlopen aan de oostzijde, en het lager gelegen klei-opveengebied aan de westzijde. Naast de overgang in oost- en westrichting zien we ook in de noord- en zuidrichting een overgang. Ten Boer ligt precies op de overgang van het veenlandschap in het zuiden naar het kleilandschap in het noorden van de gemeente.

Voor het ontstaan van deze landschappen gaan we eerst een grote stap terug in de tijd naar het begin van het Holoceen. Het Holoceen is het jongste geologische tijdvak na de laatste ijstijd en heeft als kenmerk dat het een relatief gelijkmatig en warm klimaat had. In het begin van deze periode lag Nederland nog niet aan zee. Door het smelten van de poolkappen begon de zeespiegel langzaam te stijgen. De kustlijn kroop steeds verder richting het oosten. In ondergelopen gebieden in het huidige westen en noorden van Nederland ontstond een soort waddenzeegebied. Een gebied waar eb en vloed, afzetting van klei en de vorming van kwelders voorkwam. Door het woelen van de zee werd er zand en klei afgezet op deze delen van de kust. Doordat de zee bleef stijgen kwamen deze getijdegebieden steeds verder landinwaarts te liggen. Landschappelijk gezien zijn Noord-Nederland en Noord-Duitsland vergelijkbare gebieden. Rond 8000 jaar voor Christus waren dit laaggelegen gebieden en is er veen gevormd. Toen de snelheid van de zeespiegelstijging afnam, en de sedimentaanvoer vanuit de zee gelijk bleef, veranderde dit gebied van karakter. Het kreeg een gesloten karakter omdat het hoger kwam te liggen. De afwatering van het gebied achter de kust verliep steeds lastiger. Door de verandering in de waterhuishouding kon hier veengroei ontstaan. Normaal gesproken worden dode planten en struiken afgebroken door bacteriën, schimmels en wormen. Maar wanneer deze plantenresten in een zuurstofarm en nat milieu terecht komen vindt er geen afbraak plaats. Op dat moment kon er veenvorming plaatsvinden.

Naast de lage ligging werkte ook de morfologie - ofwel de vorm - van het landschap als sturende factor. Vlakke terreinen zijn gunstiger voor de ontwikkeling van veen omdat het water niet snel wordt afgevoerd. Op een gegeven moment bestond Nederland voor de helft uit veengebieden. Grote delen van Nederland bestonden uit hoogveen. Ook in Noord-Nederland was veel hoogveen aanwezig. Als we kijken naar de regio Groningen en Ten Boer dan lag er aan weerszijden van de stad een veengebied. Het oostelijk veengebied werd voor een groot deel 'De Wolden' genoemd, ook wel centraal Woldgebied. Dit gebied lag hoger dan het veengebied aan de westzijde van de stad Groningen.



*Het buitengebied van Ten Boer, overwegend gebruikt voor veeteelt, hier vanaf de Stadsweg kijkend richting Thesinge*

Op de afbeelding hieronder is een bodemkaart van een deel van de provincie Groningen te zien met de gemeentegrenzen van Groningen en Ten Boer. De langwerpige witte (hoog gelegen) vlek in Groningen is de Hondsrug met aan weerszijden paars tot blauw gekleurde delen, de veengebieden. De groene tinten geven de verschillende kleigebieden weer. Het groen/bruine gebied met rode vlekken (wierden) is het wierdenlandschap. Onder het klei- en veendek, diep in de ondergrond, zit het zand. Het zand was in de oude steentijd ook bewoond geweest. De bewoning van het huidige landschap is begonnen vanaf de oeverwallen. Vanuit het hoge veengebied stroomden kleine afwateringsriviertjes naar de zee. In het westelijke deel van de gemeente Ten Boer liep een aantal stroompjes. Deze stroompjes waren een onderdeel van de Fivel.



*Bodemkaart van het plangebied en omgeving*

Langs deze riviertjes werd klei afgezet. Deze kleiafzetting langs de riviertjes noemen we een oeverwal. Hierop vond de eerste bewoning plaats. Omdat het water regelmatig hoog stond werden deze plekken opgehoogd. Hierdoor zijn de wierden ontstaan. Binnen

vastgesteld

de gemeente Ten Boer zien we hier voorbeelden van zoals Woltersum, Wittewierum, Ten Post en Lellens. Deze wierden groeiden in de loop van de jaren qua omvang en hoogte.

Doordat de bevolking groeide ging men op zoek naar nieuwe woongebieden. Vanaf de tiende tot de twaalfde eeuw trokken veel mensen vanuit de omringende kleigebieden naar het hooggelegen Woldgebied. Door menselijk ingrijpen zoals het ontwateren van deze veengebieden veranderde dit landschap sterk. De gebieden gingen oxideren en inklinken waardoor ze lager kwamen te liggen. De aanleg van zeedijken en een veranderende waterhuishouding versterkten het proces van inklinken nog meer.

Soms waren er nog dijkdoorbraken en overstromingen maar niet voldoende om grote pakketten klei af te zetten. Daardoor is het gebied tot op vandaag zeer laag gelegen. Zeker toen men in de twaalfde eeuw de Wolddijk ging aanleggen, om het centrale Woldgebied te beschermen, had de zee helemaal geen invloed meer. Als de dijken niet waren aangelegd had de zee haar sedimenten geleidelijk kunnen afzetten en had de hoogtekartaart van Nederland er heel anders uitgezien.

Van het veen is in dit deel van de regio niets meer terug te vinden. De laatste restanten veen die we in Noord-Nederland terugvinden is veelal broekveen. Broek betekent moeras. Broekbossen bevatten elzen, berken en wilgen. Ook ontstond hier rietveen. De restanten van het oude veenlandschap zien we nog terug bij inversieruggen zoals de Kollerijweg in Woltersum, zie de afbeelding hieronder. Het hoogteverschil is daar duidelijk waarneembaar. Wat nu hoog is was vroeger laag. Het riviertje, of zijarm van de Fivel, stroomde ongeveer in het midden van de weg. Het landschap erom heen lag vele meters hoger.

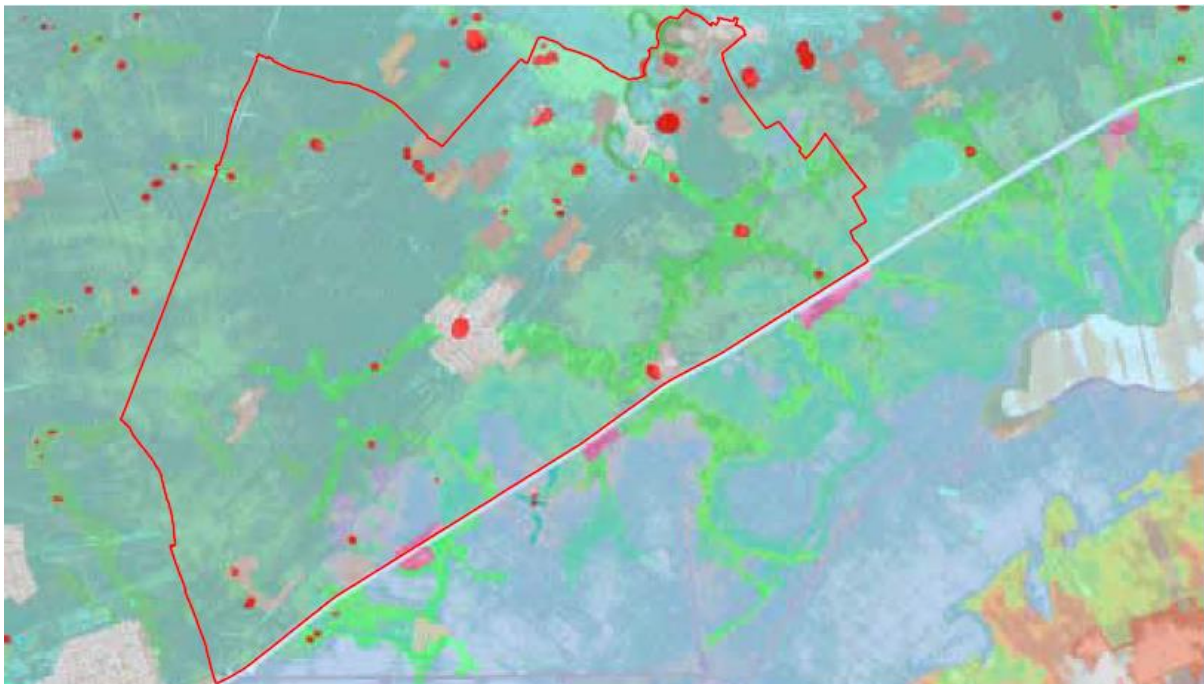
In de tijd dat het veen nog aanwezig was lag de huidige Kollerijweg, toen de loop van de Fivel of een zijtak daarvan, lager dan het omringende landschap. De Fivel is een afwateringsriviertje vanuit het hoger gelegen veengebied naar de Waddenzee. Het veenlandschap lag toen vermoedelijk 2 tot 2,5 meter boven NAP. Nu liggen de weilanden ongeveer 1 tot 1,5 meter beneden NAP. Er is dus een verschil van 3 tot 4 meter. Toen het veen ging inklinken en oxideren kwam de rivierbedding ineens hoger te liggen. Zo zijn de meanderende wegenpatronen in het landschap ontstaan. Dit noemen we de inversie oftewel omkering in het landschap.

De afzetting van klei door de zee was een proces, dat volgens de jongste theorieën pas echt begon na de sluiting van de kustlijnen. Dat wil zeggen na de aanleg van zeedijken in de 12e eeuw. In de dagboeken van Abt Emo van het klooster in Wittewierum wordt hier vaak naar verwezen. In die dagboeken wordt de periode rond de 13e eeuw beschreven. Dijkdoorbraken kenden zowel natuurlijke als menselijke oorzaken. Zo waren er bijvoorbeeld onderlinge vetes tussen verschillende dorpen. Er werden dan bewust dijken doorgestoken. Zodra de zee doorbrak werd het proces van het afzetten van klei in gang gezet. De zee voerde door het woelen van het water vele kleine gronddeeltjes mee die verder landinwaarts, waar de stroming rustiger werd, konden bezinken. Op deze wijze is er eeuwen lang klei afgezet.



*Foto vanaf de Kollerijweg, kijkend richting Ten Post*

Op onderstaande afbeelding is de overgang van de verschillende landschapstypen en bewoningsgeschiedenis duidelijk zichtbaar. De rode vlekken (wierden) zijn de eerste permanente bewoningsplekken. Deze liggen allemaal aan de rand van (groene) meanderende inversieruggen. Dit zijn gebieden waar men, toen het veen ging inklinken, goed kon wonen. Het oostelijk deel van de gemeente kent het wierdenlandschap en het westelijk deel het jonge zeeklei-op-veengebied.

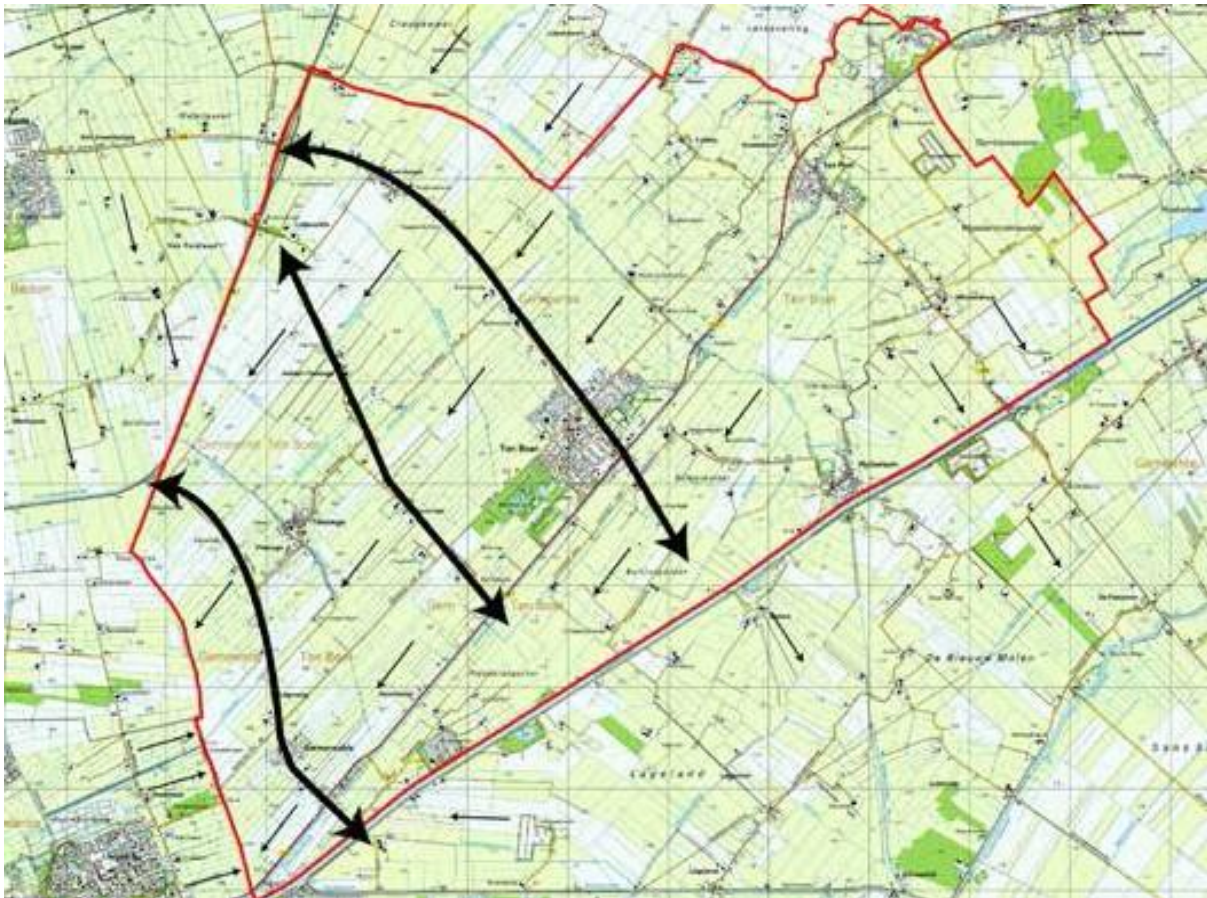


vastgesteld



Het jonge zeekleigebied was eerder een veengebied. Vanaf de 10e eeuw begonnen de bewoners van het oude zeekleigebied het gebied aan de rand van het hoogveen te ontginnen. Ten Boer lag ook aan de rand van het hoogveen. Langzamerhand werd ook het voormalig veengebied ontgonnen en bewoond. Het landschap was hier in een relatief korte periode veranderd van een veenlandschap naar een kleilandschap.

De bewoning van dit relatief jonge gebied ging in fasen. Door het ontwateren ging het gebied steeds verder inzakken en trokken de bewoners steeds verder het veengebied in. Vanaf Ten Boer ging men richting de stad en vanaf de stad trok men richting Ten Boer. De grens ligt sindsdien bij de Zuidwending. Dat is nu de gemeentegrens. De jongste bewoningsas ligt dan ook bij Garmerwolde. In onderstaande afbeelding geven de dikke pijlen de ontginningsassen aan die vanuit Ten Boer richting de stad Groningen het veengebied in gingen. De kleine pijlen geven de verkavelingsrichting aan.



*Ontginningsassen en verkavelingsrichting*

#### **4.1.3 Ontwikkelingen van het landschap tussen 1900 en heden**

Tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog was het landschap kaler dan daarvoor. Door de inundatie, die vanaf september 1944 tot en met de zomer van 1945 duurde, was de landbouwgrond in dit gebied erg slecht geworden. Door het zoute zeewater zijn ook veel bomen verloren gegaan.

Het landschap heeft een ruilverkaveling ondergaan en kende aan het begin van de twintigste eeuw ook vele akkerbouwgronden. De verhouding tussen akkerbouw en graslanden was in die periode binnen de gemeente Ten Boer ongeveer half om half. Vanaf de achttiende eeuw kon men met behulp van nieuwe technieken meer grond gebruiken als akkerbouwgrond. Door het liberaliseren van de handelspolitiek werden de exportmogelijkheden voor boter, kaas en melk, halverwege de negentiende eeuw, sterk

vastgesteld

vergroot. De prijzen voor boter waren vele malen hoger en sterker gestegen dan de graanprijzen. Hierdoor zien we een enorme toename van de weidebedrijven oftewel veeboeren. Evident hieraan is het grondgebruik. Als we het huidig grondgebruik bekijken zien we dat de verhouding sterk is veranderd. Het aandeel grasland is nu ongeveer 85 tot 90% van de landbouwgrond.

#### **4.1.4 Klei-industrie**

Kleigaten, tichelland en tichelwerken zijn namen die te maken hebben met kleiverwerkende industrie. Binnen de gemeente Ten Boer speelde dit ook. De kleigebieden in de gemeente zijn niet overal gelijk qua leeftijd en samenstelling, en niet alle kleigronden zijn geschikt voor de steenindustrie. Het afzetten van klei is een gevolg van zeeinbraken. Dicht bij de kust werden de grotere gronddeeltjes afgezet en verder landinwaarts de kleinere gronddelen. Vlak bij de kust zien we meer zandige gronden en iets verder landinwaarts, meestal tegen de grens van de veengronden, de kleigronden waarbij de zwaarste gronden de knipkleigronden zijn. Juist deze knipklei was zeer geschikt voor de kleiverwerkende industrie. De kalkloze klei gaf de stenen en drainagebuizen die ermee werden geproduceerd de herkenbare rode kleur. Vooral de zone tegen de Wolddijk was een gebied wat zich bij uitstek leende voor kleiwinning. Nabij de Westerwijtwerdermaar zien we dan ook vele afgetichelde percelen. Via de Westerwijtwerdermaar kon men het Damsterdiep bereiken en kon de klei per schip worden getransporteerd naar de fabrieken die aan het Damsterdiep stonden.

Ten Boer had aan het Damsterdiep twee steenfabrieken. Steenfabriek De Onderneming te Winneweer, opgericht 1915 door de gebroeders Sprenger, was een steen- en buizenfabriek. Deze fabriek is in 1982 gesloten. De tweede was Steenfabriek Bolhuis te Ten Post. Dit was de eerste gemechaniseerde steenfabriek in de gemeente Ten Boer. De fabriek stond tussen Ten Post en Winneweer aan het Damsterdiep.

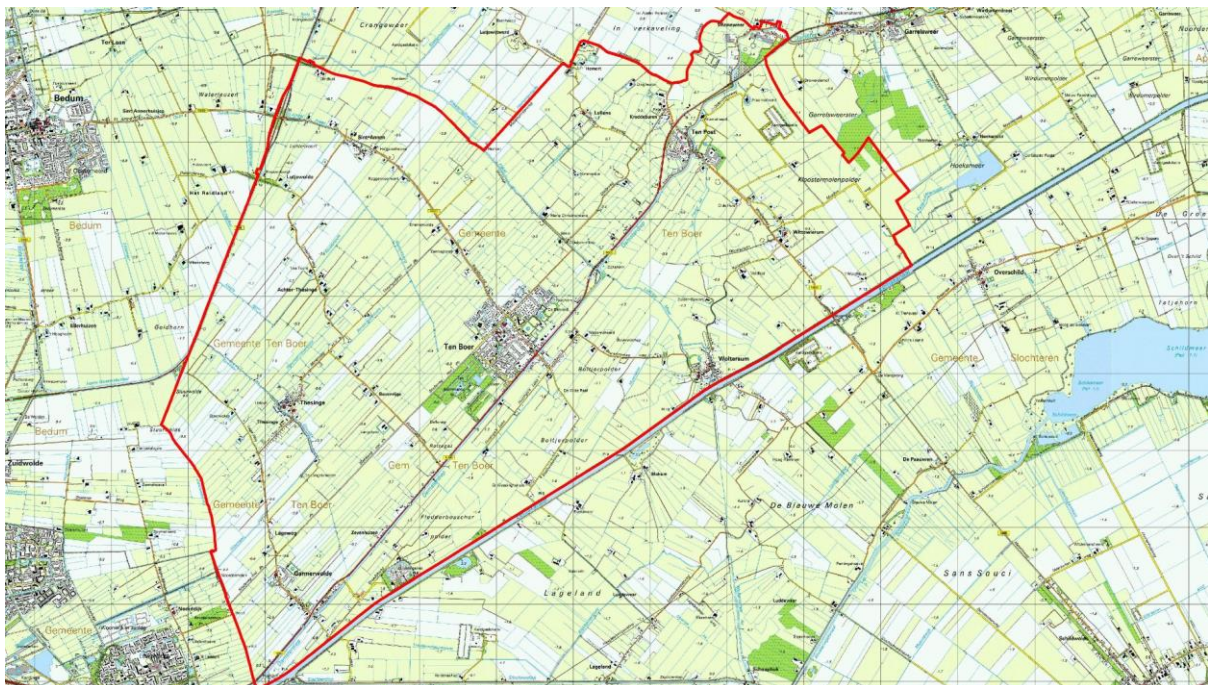
Het huidige landschap rondom Ten Boer wordt gedomineerd door landbouw. Het gebied dat ook wel het centraal weidegebied wordt genoemd, kent vanwege de grondsoort geen andere invulling dan weilanden.



*Steenfabriek 'De onderneming' in Winneweer*



Als we de situatie vergelijken met die van rond 1900 dan zijn er twee verschillen die opvallen. Ten eerste is het grondgebruik nu overwegend weiland terwijl dit rond 1900 nog voor de helft uit akkerbouw bestond. Daarnaast heeft de ruilverkaveling en het dempen van sloten in de loop van de jaren de omvang van de percelen sterk vergroot. De verkaveling laat zien in welk type landschap we ons bevinden. De onregelmatige blokverkaveling of mozaïekverkaveling zien we bij het wierdenlandschap, een ouder landschap waar de eerste bewoning op plaatsvond. Daarnaast zien we een rechthoekige- of blokverkaveling bij het klei-op-veenlandschap en als laatste de veenverkaveling. De veenverkaveling heeft een kleidek op veen. Vanaf Ten Boer richting Garmerwolde wordt dit beeld steeds duidelijker. Garmerwolde was de laatste ontginningsas in het veen en was daarmee het laagst gelegen deel in de gemeente. Daarom stonden hier vroeger ook de meeste molens en zien we de meest smalle opstreckende verkaveling terug. In onderstaande afbeelding geven de witte gebieden akkerbouw aan en de lichtgroene zijn weilanden. De verkavelingsstructuur en-richting zijn hierop duidelijk te zien. Aan weerszijden van de bewoningsas van Garmerwolde zien we de meest smalle en langgerekte verkaveling. De rode lijn is de huidige gemeentegrens.



#### 4.1.5 Karakteristieke structuren

Met karakteristieke structuren bedoelen we zichtbare structuren in het landschap die verwijzen naar de geschiedenis en ontwikkeling van het gebied. Dit kunnen water- en wegenstructuren zijn maar ook bebouwingslinten of bomerijen. Daarnaast zien we binnen de gemeente ook een verschil in verkavelingsstructuren. Ook dit behoort tot de karakteristieke structuren.

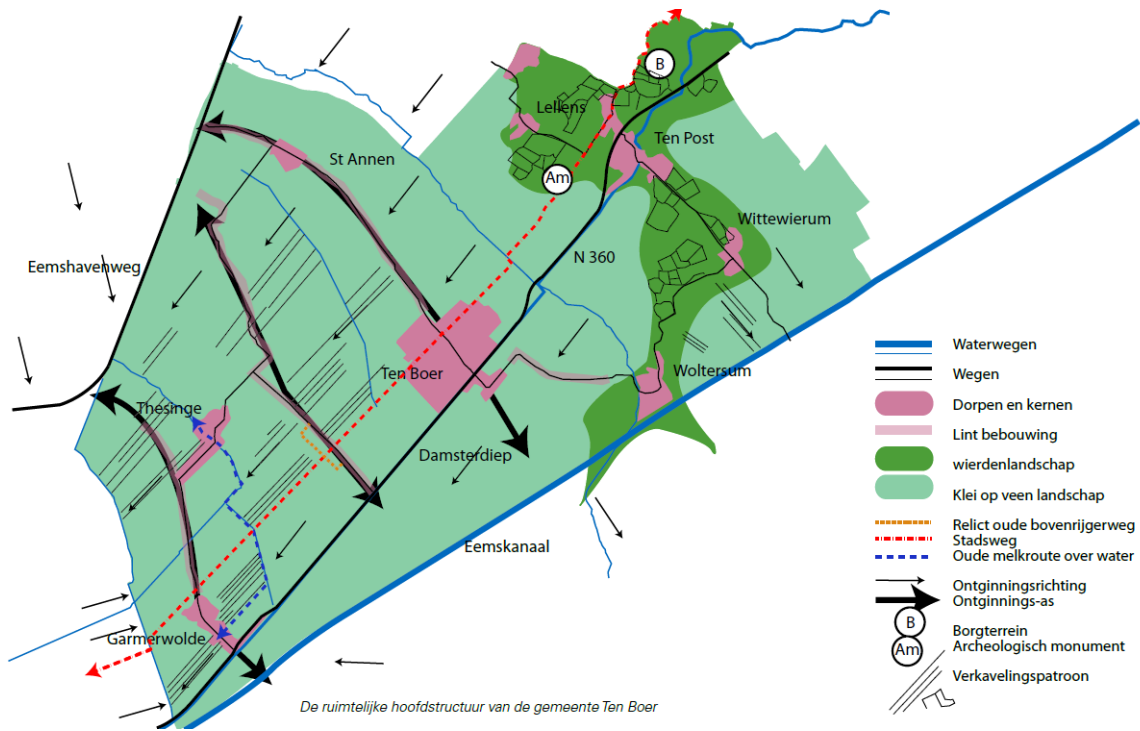
De hoofdinfrastructuur wordt gekenmerkt door lange doorgaande lijnen in west-oostrichting zoals het Eemskanaal, het Damsterdiep en de N360 richting Delfzijl. Een hele oude structuur is de Stadsweg die als belangrijke verbinding in de middeleeuwen de stad verbond met het oostelijk gelegen achterland tot in Duitsland. Deze Stadsweg heeft binnen de gemeente verschillende profielen en aanzichten. Het westelijk deel tussen Groningen en de bebouwde kom van Ten Boer bestaat uit een dijk met sloten aan weerszijden. Deze dijk is deels verhard als fietspad en deels onverhard voor het landbouwverkeer. Dit laatste om de aangrenzende percelen landbouwgrond te kunnen bereiken. De Stadsweg in het dorp Ten Boer en het deel daarvan richting Lellens en Ten

Post is een verharde weg. Ten oosten van Ten Post gaat de Stadsweg over in een meanderend profiel, bestaande uit een dijklichaam begroeit met gras met aan weerszijden sloten. Vanaf dit deel is het voormalige borgterrein van Tammingahuizen te bereiken. Het borgterrein bestaat uit twee omgrachte terreinen; vermoedelijk stond de borg op het meest oostelijke terrein. In de jaren negentig van de vorige eeuw is er archeologisch onderzoek gedaan op dit terrein. Hier zijn onder andere scherven gevonden uit de dertiende en veertiende eeuw. Kortom, de Stadsweg is een weg met een rijke historie en momenteel als recreatieve route zeer waardevol.

Daarnaast ligt een aantal wegen in de noord-zuidrichting op de oude ontginningsassen, met hieraan gekoppeld de dorpen. Voorbeelden zijn Boersterweg, Bovenrijgerweg en Lageweg. Veel van de huidige boerderijen langs deze ontginningsassen zijn zeer oude bewoningsplaatsen en hebben in veel gevallen nog kenmerken van oude boerenerven. Deze kenmerken bestaan uit een gracht om het erf of delen daarvan, oude beplanting en in een aantal gevallen oude en karakteristieke bebouwing. In een aantal gevallen zien we daar gave ensembles van, die een bijdrage leveren aan de cultuurhistorische belevingswaarde van dit gebied. Op de plek waar de Stadsweg de Bovenrijgerweg kruist zien we nog een relict van de oude Bovenrijgerweg. Het gaat om een beplante laan in noordelijke richting vanaf de Stadsweg richting de boerderij Bovenrijgerweg 13, een deel midden in de weilanden. Daarom ligt de bebouwing van de Bovenrijgerweg 9, 11 en 13 veel verder het land in ten opzichte van de huidige Bovenrijgerweg.

Een andere landschappelijke structuur is de verkaveling. Binnen het plangebied kunnen we een onderscheid aanbrengen in twee hoofdgroepen. De ene groep behoort bij het wierdenlandschap in het oostelijk deel van de gemeente en het andere deel bij het klei-op-veenlandschap. Deze laatste structuren zien we terug in de smalle opstreckende verkaveling rondom Garmerwolde. De smalle lange kavels doen sterk denken aan een veenverkaveling. Het doel van deze smalle lange kavels was dan ook gelijk, namelijk het sneller afvoeren van het water door de vele sloten. Ooit lag dit land vele meters hoger, maar door ontginning en dus ontwatering is het sterk ingeklonken en daardoor uiteindelijk erg laag komen te liggen. Dit gebied is een deel van het centrale Woldgebied en was omsloten door de Wolddijk. Vanwege de lage ligging stonden hier vroeger vele watermolens die alle kleine poldertjes moesten ontwateren. De Langelandster molen is hiervan nog een mooi voorbeeld. Zowel als molen als qua naam vertelt deze eigenlijk het hele verhaal. Op de plek van deze molen was ook een overslagpunt voor de melkroute die per schip naar de melkfabriek in Garmerwolde ging. Het lag op de melkroute vanaf Ten Post naar Garmerwolde. De blok- of mozaïekverkaveling van het wierdenlandschap zien we terug nabij Woltersum, Ten Post en Lellens. Hier heeft de meandering van de Fivel het landschap gevormd. Dit is nog duidelijk zichtbaar bij de Kollerijweg tussen Woltersum en Wittewierum.

In de afbeelding hieronder is de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Ten Boer te zien. In blauw zijn de waterlopen aangegeven, in zwart de infrastructuur op hoofdlijnen en in roze de woonvlekken en linten. Daarnaast zijn de verschillende landschapstypen en verkavelingsstructuren aangegeven.



## 4.2 Dorpen

### 4.2.1 Lellens

#### Ligging

Het pittoreske Lellens is met zijn 100 inwoners één van de kleinere dorpjes in de gemeente. Het dorp heeft geen enkele voorziening, behalve dan de oude hervormde kerk, die ook voor dorpsactiviteiten wordt gebruikt. Lellens heeft zijn naam waarschijnlijk te danken aan de familie Lelle, ooit bewoners van de borg. De eerste vermeldingen van de borg dateren uit de 15e eeuw, aangenomen dat de personen die zich 'to Lellens' noemden hier woonden.

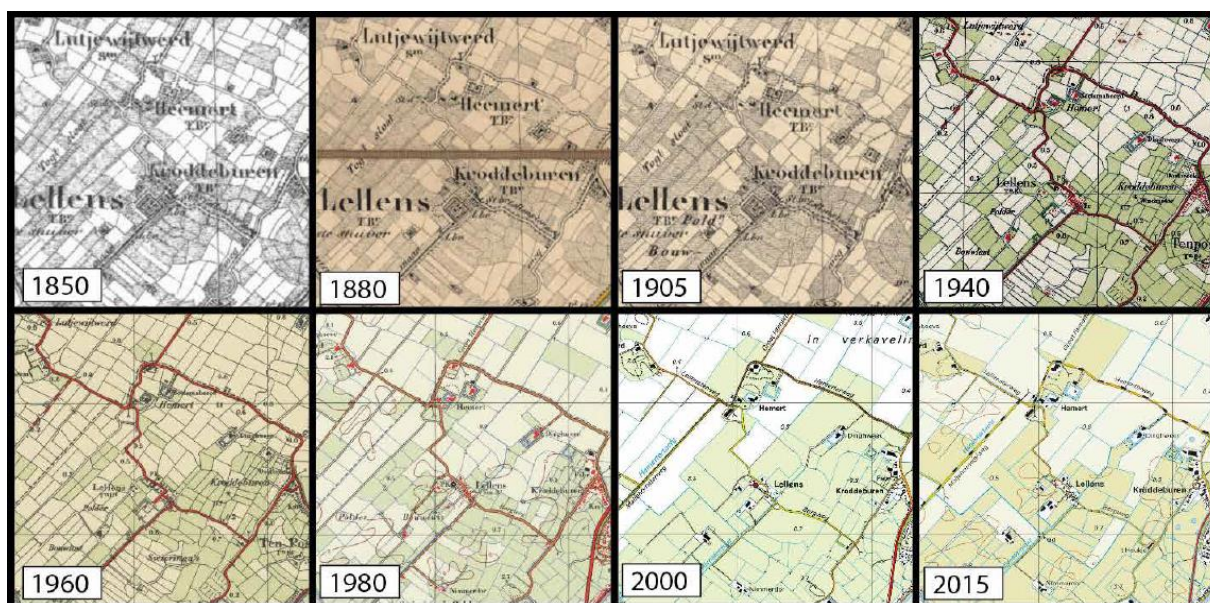


#### Ruimtelijke ontwikkelingen

Van oorsprong is Lellens een rechthoekig wierdedorp op een oeverwal van de Fivel. Over de ouderdom van de wierde zijn geen gegevens bekend. Voor 1850 bestond het dorp uit enkele boerderijen, woonhuizen en een borg. Een kerk en een school hadden er ook een plaats gevonden. De woonhuizen staan op het oostelijke deel van de oude wierde, de kerk en de boerderijen op het westelijke deel. Daardoor stond de kerk niet centraal op de wierde. In 1852 werd het armenhuis gebouwd. Dit huis is nog duidelijk terug te vinden. Ervoor bevindt zich een originele waterput.

De borg, het 'Huis te Lellens' bestond uit een huis, enkele tuinen en een schathuis. Het geheel werd omgracht. In 1897 werd deze borg gesloopt. De oprijlaan en het schathuis bleven bewaard. De borg en bijbehorende gebouwen was dominant in het landschap aanwezig. Op oude kaarten is het ruimtebeslag goed te zien. Op een aantal incidentele woningen na zijn er nagenoeg geen grote uitbreidingen geweest in de afgelopen eeuw. Mede door deze consoliderende geschiedenis heeft het gehele dorp de status als 'beschermd dorpsgezicht' gekregen.





### **Bijzonderheden**

Lellens is, als enig dorp in de gemeente, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een pittoresk kerkje benadrukt de historie van Lellens. Een gedenksteen in de zuidgevel verklaart dat de kerk in 1667 is gebouwd, 'nadat in 1666 een wereldlijke en kerkelijke afscheiding met Stedum tot stand was gekomen'. Het interieur is eenvoudig: in het schip eenvoudige banken en in het koor enkele herebanken. De preekstoel stamt uit 1668.

### **Structuren en ensembles**

De huidige bebouwingsstructuur wordt bepaald door het voormalige borgterrein van Lellens. De bebouwing aan de Borgweg kenmerkt zich door een grotendeels authentieke bebouwing. De niet authentieke woningen ondersteunen het beeld. Grotendeels half open bebouwingbeeld met vrijstaande woningen. Bepanting langs de voormalige oprijlaan.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Lellens is een beschermd dorpsgezicht. De bescherming die dit bestemmingsplan biedt is daarop deels aanvullend: er zijn karakteristieke structuren aangegeven binnen het beschermd dorpsgezicht waar een sloopvergunningstelsel geldt. Daarnaast zijn individuele karakteristieke panden aangewezen met eveneens sloopregels, alsook met beschermende regels voor ver- en nieuwbouw.

### **Gebouwde rijksmonumenten**

Borgweg 15 Schathuis op voormalig borgterrein  
 Borgweg 17 Kerk  
 Hemerterweg 2 Boerderij

### **Karakteristieke objecten**

Borgweg 18 Woonhuis  
 Borgweg 20-22 Armenhuis  
 Borgweg 23 Pastorie  
 Borgweg 24 Arbeiderswoning  
 Borgweg 25 Boerderij  
 Borgweg 26 Arbeiderswoning  
 Borgweg 28 Boerderij

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.

vastgesteld



De in roze aangegeven gebieden liggen vaak langs oude structuren. Veel bebouwing hierlangs heeft een ensemblewaarde en is beeldbepalend. Karakteristieke panden hierbinnen zijn met een 'k' aangegeven.

## 4.2.2 Ten Post

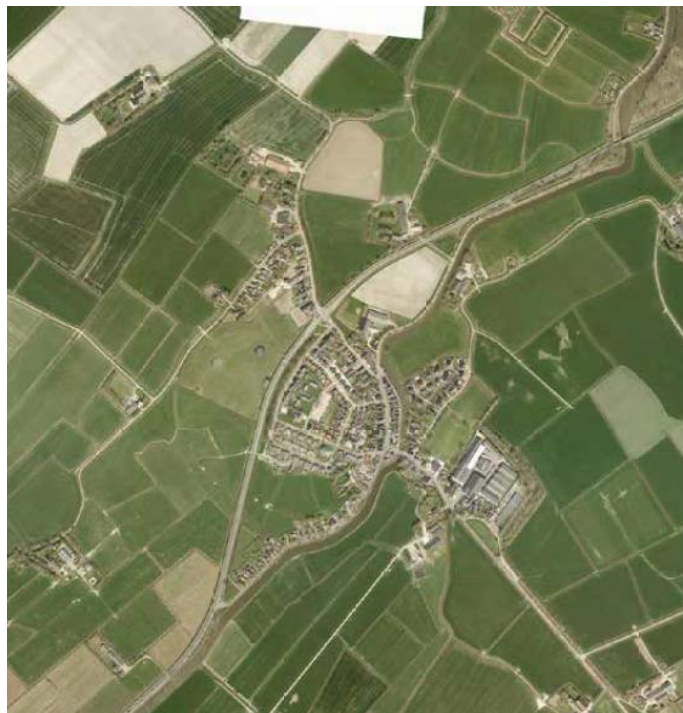
### Ligging

Ten Post ligt, evenals Ten Boer, aan de provinciale weg Groningen - Delfzijl, de N360. Een andere verkeersader door Ten Post is de weg richting Slochteren. Hierdoor is Ten Post vanuit alle richtingen goed bereikbaar. De keerzijde is, dat er relatief veel doorgaand verkeer door het dorp rijdt. Dit heeft de plaatselijke verkeerscommissie ertoe gebracht bij de overheden aandacht te vragen voor de verkeerssituatie in het dorp. In januari 2008 is het rapport 'De andere kant van landelijk wonen' aangeboden aan de provincie Groningen en de gemeente Ten Boer.

Ten Post valt onmiddellijk op door de 'Witte Molen' op het kruispunt aan de N360. Een molen die recentelijk in oude luister is hersteld, momenteel in gebruik als een restaurant. Qua aantal inwoners, ongeveer 900, is Ten Post het tweede dorp in de gemeente.

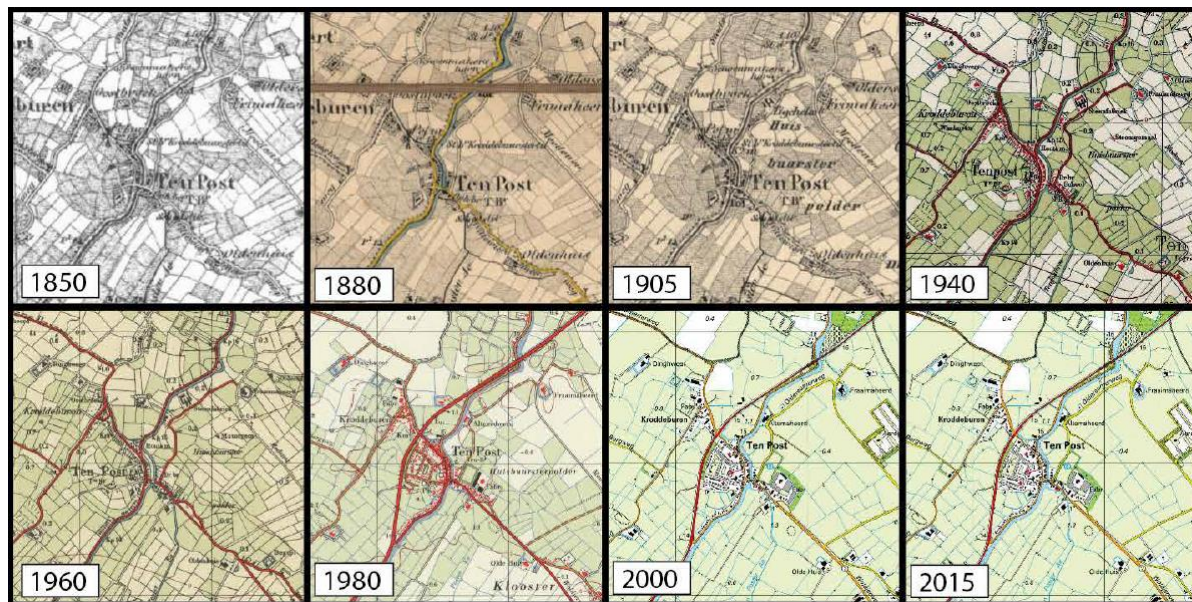
### Ruimtelijke ontwikkelingen

Het ontstaan van Ten Post is terug te voeren tot de twaalfde eeuw. Het dorp is ontstaan langs wegen en waterwegen. De oude stadsweg, het Damsterdiep en het Fivelstelsel zijn bepalend geweest voor de vestigingsplaats. In eerste instantie was het niet meer dan een gehucht met enkele kleine boerderijen. Pas in de 19de eeuw begint het aantal inwoners toe te nemen. Het ontstaan van borgen in het gebied had daarop een grote invloed. In Ten Post ontstonden drie borgen: Oldenhuis, Tuwinga en Tamminga. Anno 1850 was het dorp op te delen in twee gedeelten: het buurtschap Kröddeburen (langs de Stadsweg) en het deel aan de andere kant van het Damsterdiep. Door de uitbreiding van de scheepvaart over het Damsterdiep en de daaraan gekoppelde activiteiten en verdichting van de linten, groeien de delen snel naar elkaar toe. Er komen in deze tijd ook enkele voorzieningen in het dorp. Na 1900 is er meer uitbreiding in de vorm van linten. Na 1900 komen er ook twee scholen in het dorp. Vanaf 1945 wordt met name gebouwd aan de westkant van de oude Rijksweg. Aan de oostelijke zijde van het dorp, aan het Damsterdiep zien we de eerste bebouwing ontstaan. Aan het begin van de twintigste eeuw is er aan de westzijde van het dorp aan het Damsterdiep een duidelijke uitbreiding waarneembaar. De lintbebouwing aan het Damsterdiep wordt steeds dichter en bereikt in de jaren tachtig ongeveer het huidige beeld.





In 1959 wordt het tracé van de N360 aangepast. Er komt een rondweg om Ten Post en richting het oosten een viaduct. Deze wegomlegging is een belangrijke verandering in de ruimtelijke structuur. Tussen de nieuwe weg en de oudere bebouwing van het dorp ontstaat ruimte voor nieuwbouw. In de periode 1960-1980 zien we de bebouwing aan de Johan Rengerslaan, Jan Zijlstraat, Tuwingastraat, Tammingastraat en de Hendrik Veldmanstraat ontstaan als uitbreiding van Ten Post. Vanaf de jaren tachtig tot nu zien we dat houthandel Reinders aan de Woldjerweg sterk uitbreidt met grote gebouwen.



### Bijzonderheden

Als eerste dorp binnen de gemeente werd de dorpskern van Ten Post in 2000 volledig ingericht naar de eisen van 'Duurzaam Veilig Verkeer'. In combinatie hiermee werden er ook steigers aangelegd in het Damsterdiep. En niet ten onrechte, want juist bij Ten Post wordt dit water in oostelijke richting op z'n mooist. In westelijke richting is het Damsterdiep vrijwel recht, maar richting Appingedam-Delfzijl meandert het op een prachtige manier door het landschap.

Aan de rand van Ten Post ligt camping 'de Banjer', juist waar de Westerwijtwerdermaar aansluit op het Damsterdiep. In 2006 is een nieuwbouwplan in Ten Post, het plan 'Oldersum' afgerond. In dit plan zijn ongeveer 20 vrijstaande woningen gebouwd. Alle huizen staan aan het water, met een open verbinding op het Damsterdiep.

### Structuren en ensembles

#### *Dorpsrand Ten Post (Eestumerweg en Rijksweg)*

Historische dorpsrand met lintbebouwing aan de westzijde van het Damsterdiep. Open bebouwingsbeeld met vrijstaande woningen met voortuin gelegen op enige afstand van de weg. Gevarieerde bebouwing gelegen in rooilijn. Hoofdvorm hoofdzakelijk één laag met kap, waarbij diverse kapvormen zijn toegepast.

#### *Kröddeburen (Stadsweg en Eestumerweg)*

Buurtschap Kröddeburen met bebouwing langs de voormalige hoofdroute, de Stadsweg, en Eestumerweg. Vrijstaande woningen aan de Stadsweg in een open bebouwingsbeeld met de voortuin op enige afstand van de weg en gescheiden door een sloot. Hoofdvorm van één bouwlaag met kap. Aan de Eestumerweg eveneens een open bebouwingsbeeld. Woningen van één of twee lagen in verschillende bouwstijlen.



### *B. Kuiperweg*

Vrij gesloten bebouwingsbeeld. De positie van de bebouwing sluit direct of vrijwel direct aan op de verharding. Gevarieerde bebouwing, hoofdzakelijk met een hoofdvorm van één laag met kap.

### *Jaagpad*

Lintbebouwing gelegen tussen de Rijksweg en het Damsterdiep. Het merendeel van de woningen is gericht naar het Damsterdiep, enkelen zijn gericht naar de Rijksweg. Vrij gesloten bebouwingsbeeld met bebouwing dat direct of vrijwel direct aansluit op de verharding. In kwaliteit variërende bebouwing.

### *Oldersumerweg*

Rij vrijstaande woningen waarvan het voorhuis is gelegen aan het Damsterdiep en de achterzijde richting de weg.

### *Tammingastraat*

Ensemble van woningbouwcomplex met school, gelegen in Wederopbouwbuurt. Voorbeeld van een woonwijk uit de Wederopbouwperiode met woningen voor verschillende doelgroepen, gecombineerd met voorzieningen, zoals een school en een kerk.

### *Houthandel Reinders*

Ensemble van twee tegenover elkaar gelegen boerderijen.

### *Schoolcomplex*

Ensemble van een lagere school met aan de voorzijde een schoolplein en een naastgelegen schoolmeesterswoning.

### *Boerderijen kern Ten Post*

Ensemble van twee boerderijen gelegen in de kern van Ten Post, met aan de zuidzijde open bouwland.

## **Rijksmonumenten**

Eestumerweg 1; Rentenierswoning

Eestumerweg 37; Molen

B. Kuiperweg 14; Kerk

Rijksweg 213; Winkel-woning

## **Karakteristieke objecten**

B. Kuiperweg 2; Winkel-woning

Nabij B. Kuiperweg 2; Hefbrug

B. Kuiperweg 14; Kerk

B. Kuiperweg 23; Woonhuis

B. Kuiperweg 29; Woonhuis

Damsterdiep ZZ 8; Woonhuis

Eestumerweg 5; Woonhuis

Eestumerweg 29; Schoolmeesterswoning

Eestumerweg 31; Lagere school

Eestumerweg 47; Woonhuis

Eestumerweg 55; Winkel-woning

Jan Zijlstraat 2; Kerk

Rijksweg 155; Woonhuis

Rijksweg 163; Woonhuis

Rijksweg 165; Bankgebouw

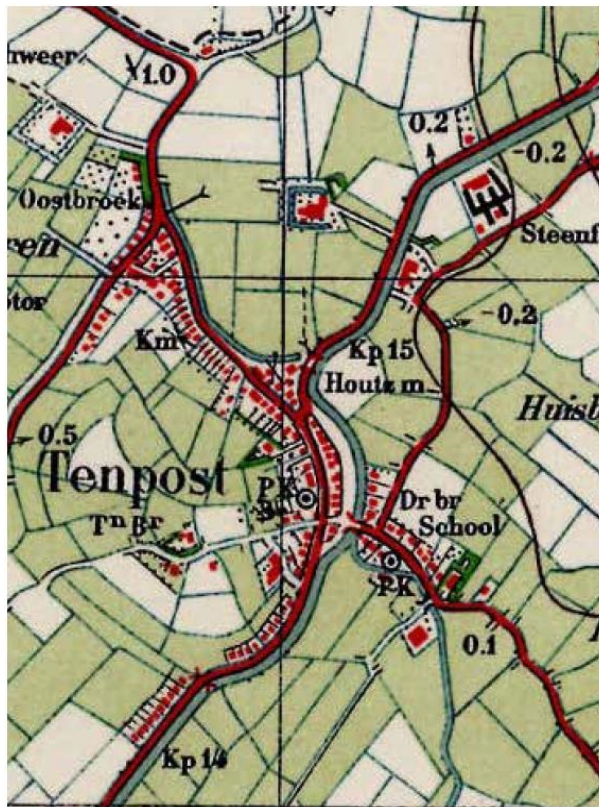
Rijksweg 167; Boerderij

Rijksweg 197; Kerk met school

vastgesteld

Rijksweg 211; Woonhuis  
 Stadsweg 58; Woonhuis  
 Stadsweg 72; Woonhuis  
 Stadsweg 101; Armenhuis  
 Stadsweg 115; Woonhuis  
 Tammingastraat 26; School  
 Tammingastraat 2 t/m 24; Woningbouwcomplex.

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



### 4.2.3 Winneweer

#### Ligging

Winneweer ligt op de grens van de gemeenten Ten Boer en Loppersum, in de uiterste noordoosthoek. Tot aan de grootschalige herindeling in de provincie Groningen in 1990 was het dorp zelfs verdeeld over de beide gemeenten. De provinciale weg Groningen – Delfzijl loopt door 'de achtertuin' van het dorp, maar Winneweer heeft hierop geen rechtstreekse aansluitingen. Om in Winneweer te komen moet u door Ten Post, of uit de andere richting, door Garrelsweer. Winneweer telt ongeveer 130 inwoners.



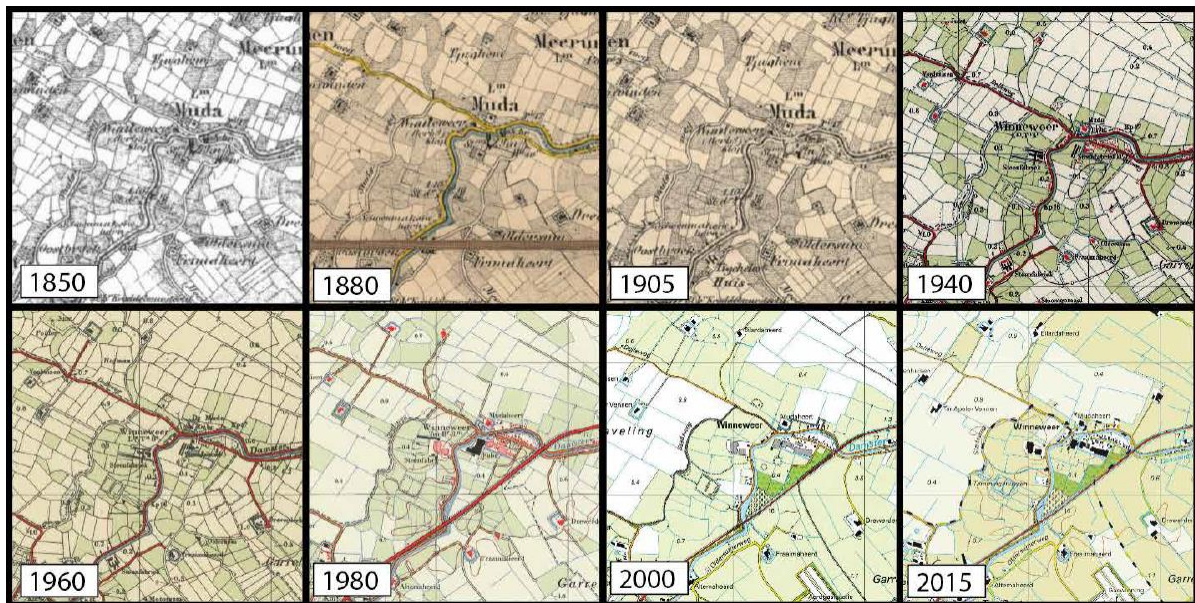
#### Ruimtelijke ontwikkelingen

Winneweer ligt in een gebied waarin het landschap getekend is door de meanders van de oude Fivel. Het is een relatief klein dorp met een aantal grote ruimtelijk actoren zoals de N360, de Steenfabriek 'De onderneming' en Houthandel Nanninga en natuurlijk de waterwegen zoals het Damsterdiep en de Fivel. In Winneweer sluit de Fivel aan op het Damsterdiep ter hoogte van het buurtschap 'Muda' waar een sluis staat. De Stadsweg, die vanaf de stad Groningen tot aan Winneweer aan de noordzijde loopt, gaat vanaf hier aan de zuidzijde verder tot aan Appingedam/Delfzijl. Voor 1850 was er nauwelijks sprake van bebouwing. In de begintijd zijn er uitsluitend een paar huizen en boerderijen. Daar komt na 1850 snel verandering in door een stuk industriële ontwikkeling. In 1858 vestigt zich een houthandel, genaamd Nanninga, bij de stoomzaag- en korenmolen. De houthandel breidt gestaag uit (er werden zelfs keukenblokken gemaakt) waardoor een complex van gebouwen ontstaat. De eerste structurele woningbouw hangt ook nauw samen met deze houthandel. Eind zeventiger jaren moet Nanninga houthandel

vastgesteld



noodgedwongen de poorten sluiten. De grote gebouwen staan nu nog als vervallen relict in het landschap. In 1902 wordt er in Winneweer een stoom-, steen- en buizenfabriek opgericht. Ook deze fabriek bestaat op den duur uit een complex van bebouwing. Rond 1970 sluit de steenfabriek. In 1901 komt er een stoomzuivelfabriek, maar deze is veel minder groot. De uitbreiding van het dorp tussen 1850 en 1940 vindt voornamelijk plaats in het lint langs de Rijksweg, die parallel loopt aan het Damsterdiep. Na 1940 worden er maar incidenteel huizen bijgebouwd. Daardoor ademt Winneweer in de structuur nog de sfeer van oude tijden. Dan zien we in 1959 het tracé van de N360 door en langs het dorp gaan. Op twee plaatsen komt een viaduct en tussen het dorp en de N360 wordt een snelgroeiend bosje aangelegd.



### Bijzonderheden

De restanten van de bedrijfsgebouwen zijn overheersend aan de dorpsrand aanwezig. In de oude timmerfabriek, annex keukenfabriek van Nanninga is nu één van de modernere autostrippingbedrijven gevestigd. De oude steenfabriek is opgedeeld. Er zijn onder andere een groot loonbedrijf en een permanente rommelmarkt in gevestigd. In het landschap rond Winneweer zijn er nog restanten van de Fivelloop herkenbaar.

### Structuren en ensembles

#### *Stadsweg*

Lintbebouwing aan weerszijden van de Stadsweg in de kern van Winneweer. Half open bebouwingsbeeld met woningen gelegen op enige afstand van de weg. Gevarieerde bebouwing uit verschillende perioden. Hoofdvorm hoofdzakelijk één laag met kap. De woningen aan de noordzijde van de Stadsweg hebben een diepe achtertuin tot aan het Damsterdiep.

#### *Rijksweg*

Bebouwing ten noordwesten van de Rijksweg en het Damsterdiep. Ensemble van arbeiderswoningen, boerderij en herberg.

#### *Villa's Winneweer*

Ensemble van twee bij elkaar gelegen Rijksmonumentale villa's behorende bij de voormalige houthandel Nanninga.

### Rijksmonumenten

Rijksweg 277; Villa

vastgesteld

gemeente Ten Boer - bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren

Stadsweg 86; Woonhuis

**Karakteristieke objecten**

Rijksweg 273; Café

Stadsweg 88; Fabriekspijp

Stadsweg 90-92; Woonhuis

Stadsweg 114; Directeurswoning

Stadsweg 151; Winkel-woning.

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



De in roze aangegeven gebieden liggen vaak langs oude structuren. Veel bebouwing hierlangs heeft een ensemblewaarde en is beeldbepalend. Karakteristieke panden hierbinnen zijn met een 'k' aangegeven.



#### 4.2.4 Wittewierum

##### Ligging

Wittewierum ligt in de oosthoek van de gemeente, aan de doorgaande weg vanuit Ten Post richting Slochteren. Deze weg verdeelt het toch al kleine dorp in twee gedeelten. In Wittewierum wonen circa 140 mensen.

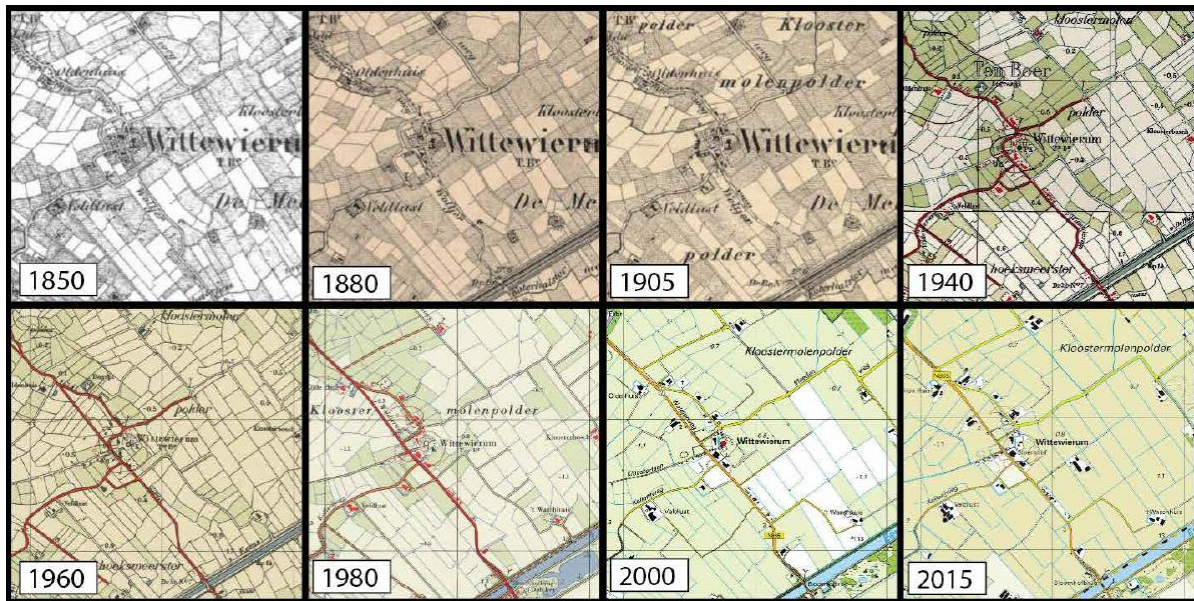


##### Ruimtelijke ontwikkelingen

Wittewierum is een klein, rustig dorp en kent geen grootschalige bebouwing of bedrijvigheid. Toch is er geen dorp zo belangrijk voor de hele landschapsontwikkeling als Wittewierum. Het klooster dat hier ooit heeft gestaan heeft het grootste deel van het omringende landschap ontgonnen en bewoonbaar gemaakt. Van dit klooster is echter niets meer over; slechts een oud kerkje op het voormalige kloosterterrein herinnert hier nog aan. Dit heeft alles te maken met het monnikenklooster Bloemhof van de Premonstratenzer orde, dat hier heeft gestaan. Dit klooster werd in 1213 gesticht. Vanuit het klooster wordt de systematische ontginning van het omliggende gebied ter hand genomen. In 1566 gaat het klooster, tijdens de 80-jarige oorlog, in vlammen op. Later ontstaat er een kerk in het dorpje. Deze kerk werd gebouwd op een verhoging, de eerste wierde. Waarschijnlijk door het ontbreken van belangrijke weg- en waterverbindingen komt het dorp niet tot ontwikkeling. Na 1850 komen er nog wel een

vastgesteld

paar boerderijen en huizen bij. Na de aanleg van het Eemskanaal rond 1875 komt er meer bebouwing aan de doorgaande weg en er komt zelfs een voetpad naar het kanaal. In 1863 wordt de oude kerk gesloopt en komt er een nieuwe voor terug. De toren van deze kerk wordt in de Tweede Wereldoorlog onherstelbaar beschadigd. De wierde waarop de kerk staat is dezelfde als waar eerst het klooster werd gesticht. De kerk en pastorie vormen nog steeds blikvangers in het dorp. Op basis van topografische kaarten zien we dat de huidige Woldjerpweg in de periode 1940-1960 richting Ten Post in één rechte lijn wordt doorgetrokken. Hierdoor hoeft niet meer al het verkeer langs de huidige 'Bloemhofweg' (de oude route).



### Bijzonderheden

Het kloosterverleden maakt Wittewierum tot een bijzonder plekje in de gemeente. Zo bijzonder zelfs, dat de Evangelische Omroep een serie praatprogramma's heeft opgenomen in de kerk. Deze kerk, die ondanks de relatief lage leeftijd toch is aangewezen als rijksmonument, is nu in bezit van de Stichting Oude Groninger Kerken. In haar opdracht is het gebouw in 2005/06 gerestaureerd. Alleen enkele zeer oude grafstenen herinneren nu nog aan rijke historie van Wittewierum.

### Structuren en ensembles

#### *Wittewierum*

Kern van Wittewierum met kerk, pastorie en meerdere woonhuizen en boerderijen. Verspreide bebouwing gelegen op voormalige wierde en kloosterterrein. Bebouwing van verschillende typen en grootte, gelegen aan oude route door Wittewierum.

#### *Bloemhofweg*

Bebouwing gelegen aan oude route tussen Wittewierum en Ten Post. Open bebouwingsbeeld bestaande uit enkele boerderijen en vrijstaande woningen gelegen op ruime erven.

#### *Kloosterlaan*

Bebouwing gelegen aan de oude route bij Wittewierum. Half open bebouwingsbeeld met woningen gelegen vrijwel direct aan de verharding. Hoofdvorm van één bouwlaag met kap, uitgevoerd in sobere architectuur.



### Woldjerweg

Lintbebouwing gelegen aan de Woldjerweg buiten de kern van Wittewierum. Half open bebouwingsbeeld met woningen gelegen aan een groenstrook op enige afstand van de verharding. Arbeiderswoningen met een hoofdvorm van één bouwlaag met kap.

### Rijksmonumenten

Woldjerweg; Wierde  
Kerkhorn 4; Kerk en kerkhof

### Karakteristieke objecten

Kerkhorn 2; Pastorie  
Woldjerweg 5; Boerderij

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.





#### 4.2.5 Woltersum

##### Ligging

Woltersum, een dorpje met 400 inwoners achter de dijk van het Eemskanaal. Bereikbaar vanuit Ten Boer via een kronkelweg door de landerijen, en ook vanuit Wittewierum brengt een meanderende weg u in Woltersum. Ten slotte bereikt u Woltersum over de weg langs het Eemskanaal.



##### Ruimtelijke ontwikkelingen

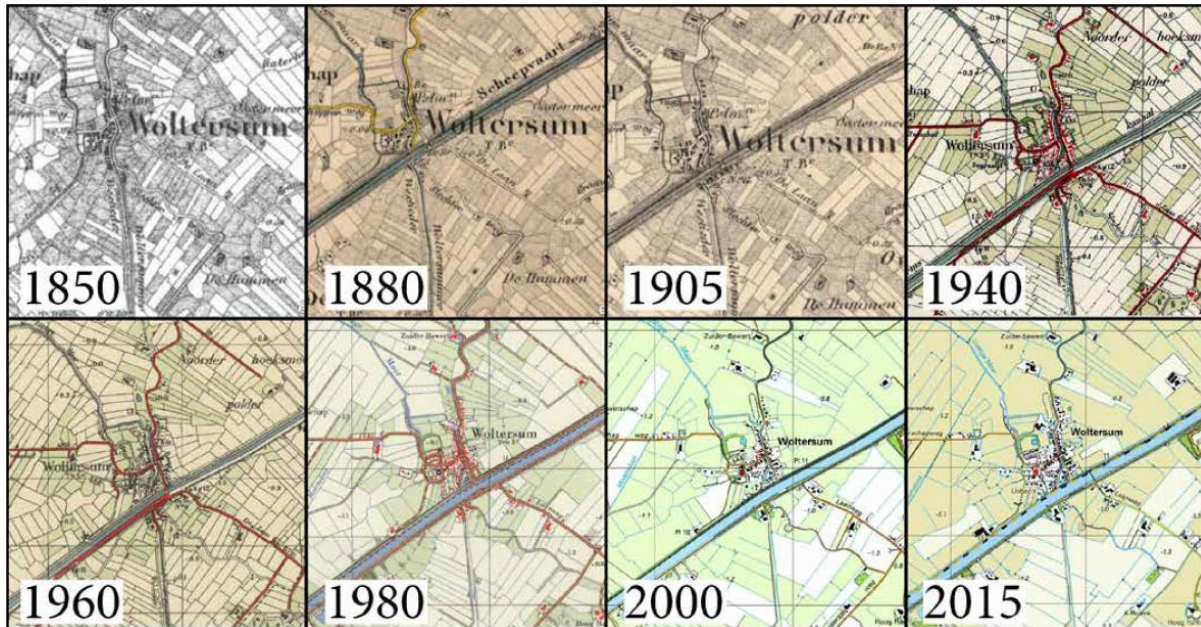
Zoals de meeste dorpen in dit gebied, ontstond Woltersum ook op een oeverwal of wierde (500 voor Chr.). Grote delen van Groningen stonden immers regelmatig onder invloed van de zee, mede door de ligging onder het zeeniveau.

In de hoogtijdagen van het klooster te Wittewierum waren vele bewoners vanuit de omliggende dorpen (waaronder Woltersum) werkzaam in dienst van het klooster. Bij Woltersum ontstonden in latere tijd twee borgen (Akingaheerd en Glimmershuis). Ontstaan als agrarische gemeenschap, kwam door de ligging aan vaarwater (de Woltersumer Ee en de Lustige Maar) de handels- en woonfunctie in beeld.

vastgesteld

De aanleg van het Eemskanaal rond 1875 brengt grote veranderingen met zich voor Woltersum. Het kanaal werd dwars door de bebouwing heen gelegd. Het dorp verdicht zich vanaf 1900 langs het water en in westelijke richting. Na de aanleg van een dam in het Damsterdiep wordt een deel van de Lustige Maar gedempt, waarmee de relatie met open water vervalft.

De verbreding van het Eemskanaal in 1950 kostte het dorp 13 woningen. Woltersum is nu een rustiek dorpje met veelzijdige, en vaak karakteristieke bebouwing.



### **Bijzonderheden**

Woltersum heeft een wel heel bijzondere molen: de houtzaag-, koren- en pelmolen FRAM, gebouwd in 1867. De molen kan alle drie de functies nog uitvoeren. De hervormde kerk uit 1837/38 wordt in de monumentenlijst omschreven als een zaalvormig kerkgebouw. In de kerk staat een beschilderde preekstoel uit de 16e eeuw. De Witte Brug over de Woltersumer Ee, midden in Woltersum, is aangewezen als beschermd rijksmonument.

### **Rijksmonumenten**

Hoofdweg bij 1; brug  
 Kerkpad 4; kerk  
 Kollerijweg 5; molen

### **Karakteristieke objecten**

Bouwerschapsweg bij 70; Begraafplaats met lijkhuisje  
 Hoofdweg 2; Herberg-café  
 Hoofdweg 10; Woonhuis  
 Hoofdweg 13a; Woonhuis  
 Hoofdweg 21; Woonhuis  
 Hoofdweg 23; Woonhuis  
 Hoofdweg 27; Pastorie  
 K. de Boerweg 9; Woonhuis  
 K. de Boerweg 22; Woonhuis  
 K. de Boerweg 43; Woonhuis  
 Kerkpad 2; Armenhuis  
 Kerkpad 8; Woonhuis  
 Kerkpad 10; School  
 Kollerijweg 10; Boerderij

vastgesteld



## Kollerijweg 14; Woonhuis.

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



#### 4.2.6 Ten Boer

##### Ligging

Als hoofddorp ligt Ten Boer centraal in de gemeente. Het dorp ligt aan de provinciale weg Groningen - Delfzijl, de N360. Parallel aan deze weg ligt het Damsterdiep. In vroeger jaren een belangrijke vaarroute voor de binnenvaart, maar door de aanleg van het Eemskanaal op de grens van de gemeente verloor het deze functie. Het Damsterdiep wordt nu alleen nog gebruikt voor de recreatievaart. Met een kleine 4.600 inwoners is Ten Boer verreweg het grootste dorp in de gemeente.



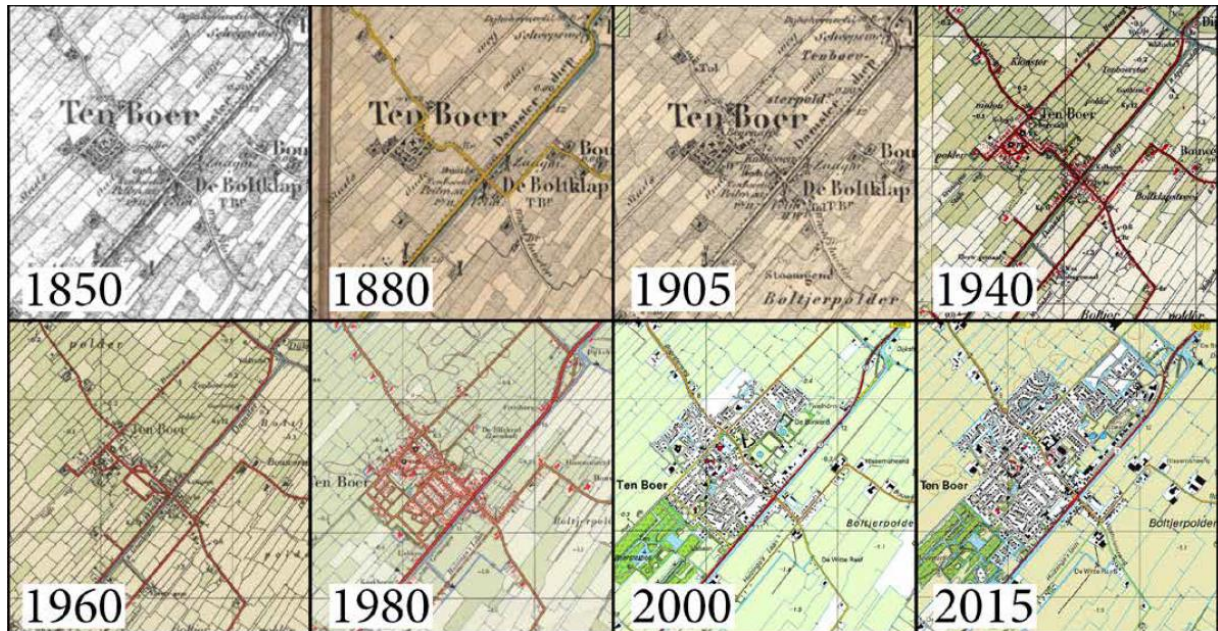
##### Ruimtelijke ontwikkelingen

Van oorsprong is Ten Boer een wierdedorp. Opgravingen tonen aan dat het ontstaan teruggaat tot voor de jaartelling. In de eerste eeuwen blijft de bebouwing hoofdzakelijk beperkt tot kleine boerderijen. In de twaalfde eeuw, toen kloosterorden gesticht werden in de provincie Groningen, vestigde zich een klooster op de wierde bij de al bestaande dorpskerk. De bebouwing van het dorp concentreerde zich eerst op de wierde aan de Stadsweg, die toen nog (deels) HeereWeg heette. Later kwam de bebouwing rond de kloosterkerk. Na het graven van het Damsterdiep rond 1425 werd de omgeving van 'de Bolte' bebouwd. De brug over het Damsterdiep heet nog steeds 'Boltbrug'. De twee dorpsdelen werden later verbonden via de Schipsloot, waarvan de loop nog steeds door het dorp te volgen is. Na 1850 vindt ook bebouwing plaats aan de randen van de wierde. Nog steeds behoudt het dorp haar rechthoekige vorm. De toenemende scheepvaart zorgde voor meer bebouwing langs het Trekpad, de voorloper van de

vastgesteld



huidige provinciale weg Groningen - Delfzijl, de N360. Rond deze tijd komen ook de eerste voorzieningen in het dorp. Vanaf 1940 worden de eerste structurele uitbreidingen voltooid. Het dorp is in die periode in inwoneraantal verdriedubbeld, vooral omdat de woningbouw in de gemeente bijna volledig in Ten Boer gerealiseerd werd. Ten Boer werd 'centrumdorp' voor een groter gebied. Het karakteristieke van rechthoekig wierdedorp is nog steeds herkenbaar aanwezig. Ten Boer is nu vooral een modern forensendorp aan de noordoostzijde van de stad Groningen.



### **Bijzonderheden**

Het gemeentehuis staat op de wierde in het centrum van Ten Boer en is ondergebracht in een historische boerderij uit de 19e eeuw. Het gemeentehuis is een beschermd monument. Tijdens de openingstijden kan het gebouw worden bezichtigd.

Tegenover het gemeentehuis staat 'het Blauwe huis', de eerste openbare school in Ten Boer. Ook dit gebouw is een monument. Aan deze school heeft Hendrik Wester les gegeven. Een autodidact, die veel onderwijsvernieuwingen tot stand heeft gebracht en die uiteindelijk onderwijsinspecteur werd. Een standbeeld van hem kijkt uit op het 'Blauwe huis'.

### **De Kloosterkerk in Ten Boer**

Centraal in het dorp staat de Kloosterkerk, een restant van het voormalige klooster.

### **Gebouwde rijksmonumenten**

Boersterweg 12; Tolhuis  
 Boltweg 16; Molen  
 Boltweg 18a; Molen  
 Gaykingastraat 19; Woonhuis  
 Gaykingastraat bij 19; Koetshuis  
 H. Westerstraat 13; Woonhuis  
 H. Westerstraat 24; Boerderij  
 H. Westerstraat 26; Boerderij  
 Kerkpad 3; Kerk  
 Wolddijk bij 7; Sluiscomplex

### **Karakteristieke objecten**

Boltweg 1a; Boerderij  
Boltweg 18; Boerderij  
Boltweg 19; Woonhuis  
Boltweg 24; Woonhuis  
Boltweg 34; Woonhuis  
Burg. Triezenbergstraat 1; Villa  
Gaykingastraat bij 9; Muziekkoepeel en bank  
Gaykingastraat 17; School  
Gaykingastraat 43-45; Hotel-café  
H. Westerstraat 15; Pastorie  
Hamplaats oneven nrs. 1 t/m 49; Woningbouwcomplex  
Lindenstraat 7-9; Postkantoor  
Rijksweg 61; Directeurswoning  
Rijksweg 63; Woonhuis  
Rijksweg 65; Woonhuis  
Rijksweg 67; Woonhuis  
Rijksweg 79; Woonhuis  
Rijksweg 81-83; Hotel-café  
Stadsweg 17; Woonhuis  
Stadsweg; 27; Woonhuis  
Stadsweg; 31; Villa  
Stadsweg; 33; Woonhuis  
Stadsweg; 38; Kleuterschool  
Stadsweg; 40; Begraafplaats met lijkhuisje  
Stadsweg; 41; Woonhuis  
Stadsweg 43; Gemeentehuis  
Stadsweg 47; Woonhuis  
Stadsweg; 69; Villa  
Stadsweg; 87; Boerderij  
Wigboldstraat 1; Schoolmeesterswoning  
Wigboldstraat 2; Woonhuis  
Wigboldstraat 3; Kerk  
Wigboldstraat 5; Pastorie  
Wigboldstraat 11; Woonhuis  
Wigboldstraat 12; Woonhuis  
Wigboldstraat 32; Woonhuis

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



De in roze aangegeven gebieden liggen vaak langs oude structuren. Veel bebouwing hierlangs heeft een ensemblewaarde en is beeldbepalend.



#### 4.2.7 St. Annen

##### Ligging

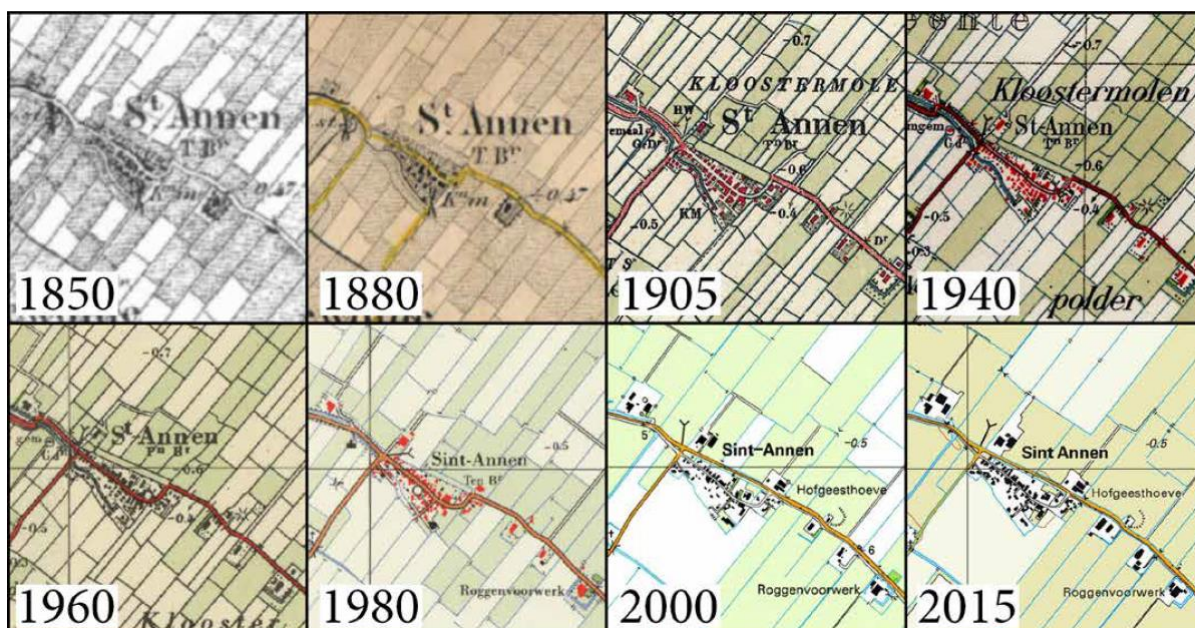
Sint Annen met haar 200 inwoners ligt aan de weg Ten Boer-Bedum, in de westhoek van de gemeente. De aanleg van de Eemshavenweg eind zeventiger, begin tachtiger jaren, op minder dan een kilometer van het dorp, betekende een enorme verbetering van de bereikbaarheid van Sint Annen.



##### Ruimtelijke ontwikkelingen

Vroeger lag Sint Annen aan een aftakking van de Kardingermaar. Deze aftakking liep door tot in het dorp, maar is na 1940 gedempt. De structuur van het dorp wordt van oorsprong gevormd door de doorgaande weg van Ten Boer naar Bedum en het parallel aan de weg lopende water. De dorpsnaam is afkomstig van het nonnenklooster Sint Anna van de Cisterciënzer orde. Niet bekend is wanneer het klooster is verdwenen. De weg die achter Sint Annen langsloopt, de Singel, is aangelegd omstreeks 1982. Na gereedkoming van de Eemshavenweg was er een forse toename van verkeer door het dorp. Daardoor werd Sint Annen één van de eerste, maar zeker het kleinste dorp met een 'rondweg'.





### Bijzonderheden

Sint Annen heeft een uniek dorpshuis. Een oude molenromp is in de tachtiger jaren omgebouwd tot een prachtig onderkomen. Op het dorpspleintje staat een klokkenstoel. Het oude dorpscafé Klinkhamer is in de jaren '90 op een stijlvolle manier gerenoveerd, al heeft het de functie van café daarmee niet teruggekregen.

### Gebouwde rijksmonumenten

Boersterweg 26; Boerderij

### Karakteristieke objecten

Hoofdweg 3; Schoolgebouw  
 Hoofdweg 5; Meesterswoning  
 Hoofdweg 10; Woonhuis  
 Hoofdweg 14; Café  
 Hoofdweg 18; Woonhuis  
 Hoofdweg 29; Woonhuis  
 Kerkpad 1; Kerkgebouw  
 Molenpad 9; Molenromp.

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



vastgesteld

#### 4.2.8 Thesinge

##### Ligging

Landschappelijk gezien ligt Thesinge centraal in het 'Woldgebied' het voormalig hoogveengebied ten westen van Ten Boer. De G.N.Schutterlaan en de Molenweg vormen de doorgaande wegenstructuur die het dorp verbind met de omgeving.



##### Ruimtelijke ontwikkelingen

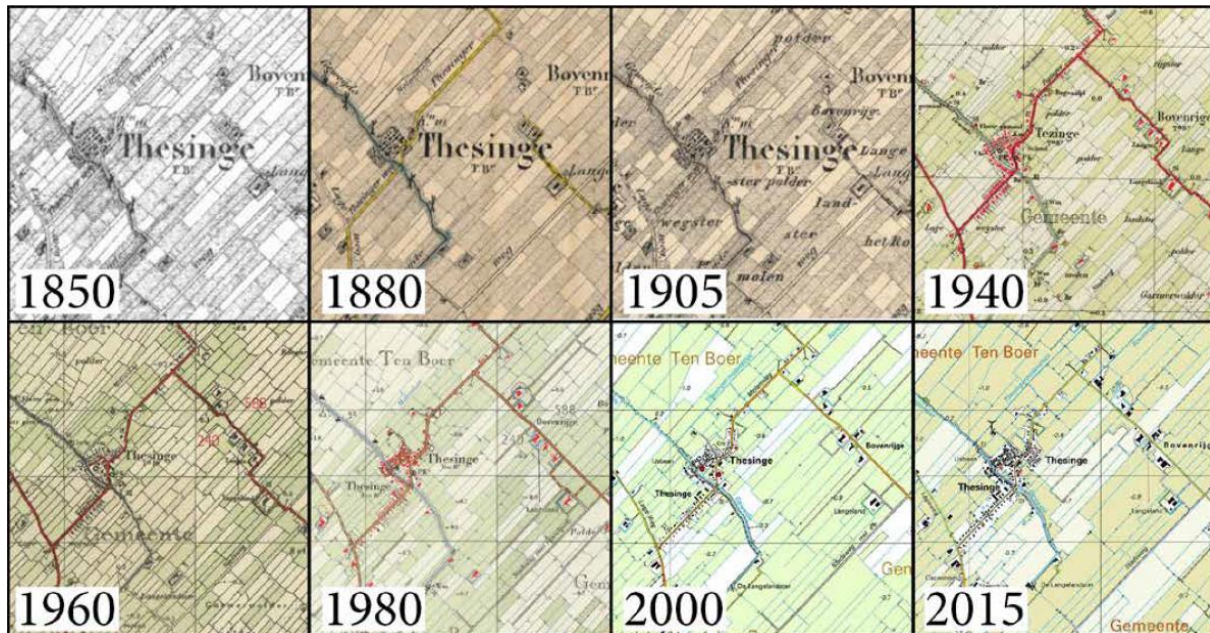
Zoals eerder vermeld ligt Thesinge centraal in het Woldgebied. Vanaf de vroege ontginning van dit gebied werden waterwegen aangelegd zoals de Kardingermaar en 'het Geweijde'. Deze laatste is voor Thesinge erg belangrijk geweest. Het dorp en het klooster zijn gesticht aan het 'Geweijde'. Deze watergang was een belangrijke verbinding voor het dorp met haar omgeving.

Het klooster heeft een belangrijke rol gespeeld in de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Het terrein van het Benedictijner nonnenklooster Germania lag op een verhoging. Eromheen groeide een eerste nederzetting. Tegen 1800 raakte de oude dorpskern op de

vastgesteld



wierde vol en ontstonden uitbreidingen in de vorm van lintbebouwing langs de beide toegangswegen: de Molenweg en de G.N. Schutterlaan. Nadien is op bescheiden schaal bijgebouwd: in 1965 een reeks eengezinswoningen aan de Molenweg, in de jaren 80 volgde nieuwbouw aan de Bakkerstraat, en in 2001 verrees het nieuwe wijkje Molenhorn.



### Bijzonderheden

De dorpskern is een wandeling waard, met de oude Kloosterkerk en korenmolen Germania als blikvangers. Het terrein achter de molen is een archeologisch monument: in de grond bevinden zich nog restanten van het klooster. Volledig in oude staat hersteld is de smederij op 'Smidshouk', op afspraak- in bedrijf- te bezichtigen.

### Rijksmonumenten

Bovenrijgerweg 10; boerderij  
 Bovenrijgerweg 12; boerderij  
 Bovenrijgerweg 19; boerderij  
 Kapelstraat 2; kerk  
 Kerkstraat 2; kerk  
 Molenweg 11; molen

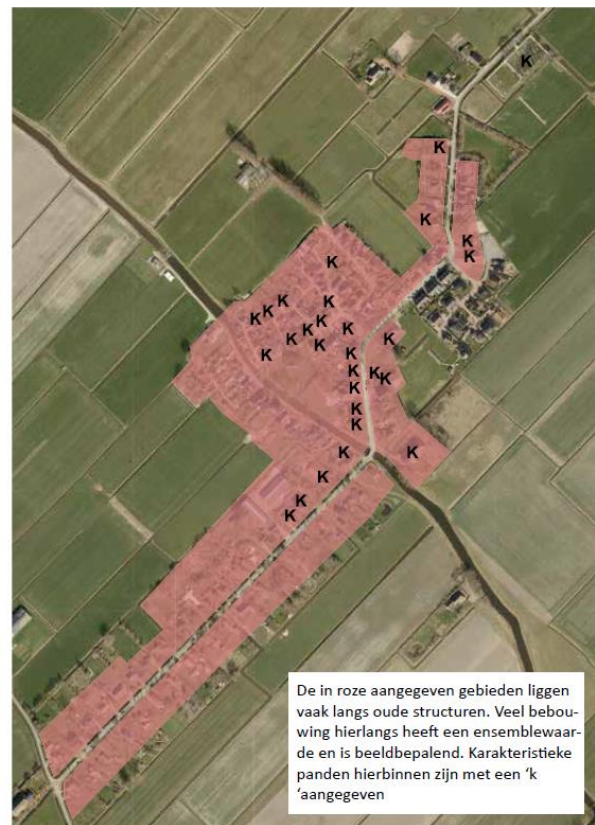
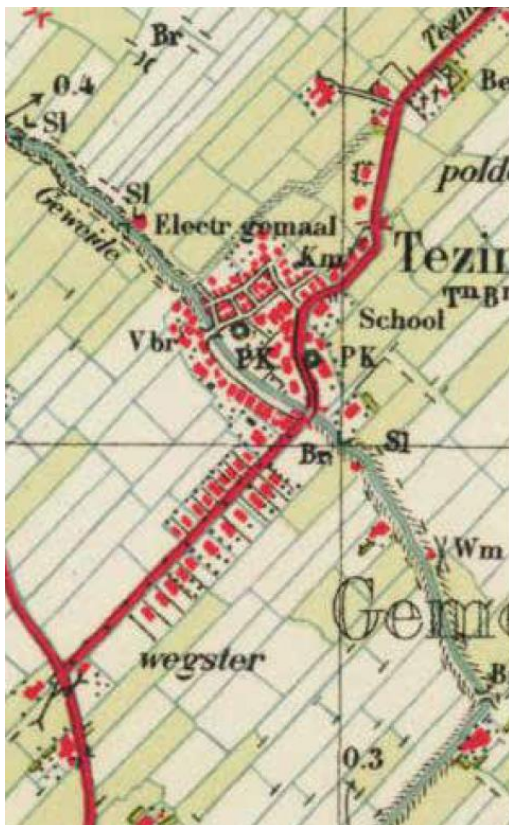
### Karakteristieke objecten

De Dijk 1; Arbeiderswoning  
 G.N. Schutterlaan 4; Boerderij  
 G.N. Schutterlaan 6; Boerderij  
 G.N. Schutterlaan 8; Woonhuis  
 H. Ridderplein 3; Arbeiderswoning  
 Kapelstraat 1; Café  
 Kapelstraat 6; Pastorie  
 Kapelstraat 7; Boerderij  
 Kapelstraat 9; Meesterswoning  
 Kapelstraat 11; Schoolgebouw  
 Kapelstraat 16; Smederij  
 Kerkstraat 1; Boerderij  
 Kerkstraat 2; Boerderij  
 Kerkstraat 3; Meesterswoning

vastgesteld

Kerkstraat 4; Meesterswoning  
 Kerkstraat 5; Schoolgebouw  
 Kerkstraat 6; Schoolgebouw  
 Kerkstraat 8; Woonhuis  
 Kerkstraat 10; Woonhuis  
 Kerkstraat 11; Boerderij  
 Luddestraat 1; Woonhuis  
 Luddestraat 3; Woonhuis  
 Luddestraat 5; Kerkgebouw  
 Moeshorn 2; Woonhuis  
 Molenweg 20; Kerkgebouw  
 Molenweg 21; Woonhuis  
 Molenweg 22; Pastorie  
 Molenweg bij 29; Baarhuisje en begraafplaats.

In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



De in roze aangegeven gebieden liggen vaak langs oude structuren. Veel bebouwing hierlangs heeft een ensemblewaarde en is beeldbepalend. Karakteristieke panden hierbinnen zijn met een 'k' aangegeven



#### 4.2.9 Garmerwolde

##### Ligging

Het dorp Garmerwolde (een kleine 600 inwoners) ligt in de zuidwesthoek van de gemeente Ten Boer en grenst direct aan het grondgebied van de gemeente Groningen. De stadswijk Lewenborg ligt op ongeveer 2 km. Tussen Garmerwolde en Lewenborg ligt het 'Bevrijdingsbos'. Dit gebied is vanuit Garmerwolde via meerdere fietsroutes bereikbaar.



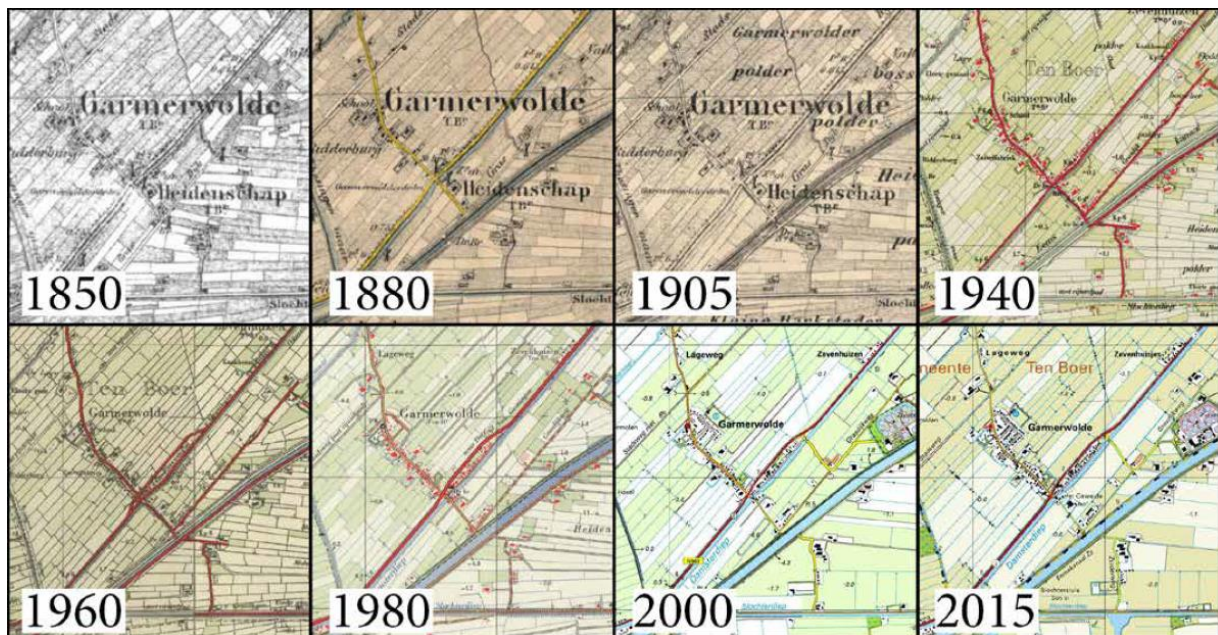
##### Ruimtelijke ontwikkelingen

Garmerwolde is een boerderijdorp dat is ontstaan in een veenontginningslandschap met lange ontginningsassen met boerderijen. De eerste bewoning dateert van circa 1200 na Chr. Vanuit de kloosters in het gebied is de ontginning van het gebied systematisch ter hand genomen. In Garmerwolde stond een boerderij van het klooster Bloemhof te Wittewierum. Daarna verschenen borgen en steenhuizen waarmee het gebied steeds sterker onder bestuurlijke invloed kwam te staan. De bebouwing bestond in die tijd voornamelijk uit boerderijen en een rijtje woningen aan het Damsterdiep. Na het graven van het Eemskanaal rond 1875 ontstond nieuwe bebouwing aan de linten en aan het vervoer over water gerelateerde bedrijvigheid. Latere bebouwing wordt voornamelijk langs de Dorpsweg gesitueerd. De jongste, planmatige uitbreidingen zijn noordoostelijk van het dorp terechtgekomen.

Garmerwolde is nu een rustiek dorp dat door zijn structuur dwars op de 'nieuwe rijksweg' (nu de provinciale weg N360) en de aanwezige boomsingels op oude erven herinneren aan oude tijden. De N360 is een barrière in het dorp, maar het karakter van een veenontginningsdorp met ontginningsas is nog steeds herkenbaar. De bebouwing

vastgesteld

varieert van boerderijen, woningen in het lint tot een kleine uitbreidingswijk.



### **Bijzonderheden**

Garmerwolde heeft een bijzondere kerk, met vrijstaande toren. De kerk dateert uit 1250 na Christus. Aan de rand van Garmerwolde, tussen het Eemskanaal, bevindt zich een van de grootste waterzuiveringsinstallaties (RWZI) van Nederland. Het rioolwater uit het gebied Groningen-Delfzijl wordt hier gezuiverd. Het gereinigde water wordt geloosd op het Eemskanaal. Momenteel zijn plannen in voorbereiding voor de bouw van een thermische slibdrooginstallatie door het Zwitserse bedrijf SwissCombi. Bij de RWZI is een bezoekerscentrum ingericht. Voor rondleidingen kunt u een afspraak maken met het bedrijf.

### **Gebouwde rijksmonumenten**

Dorpsweg 69; Kerk  
Rijksweg 23; Kalkovens  
Stadsweg 9; Molen

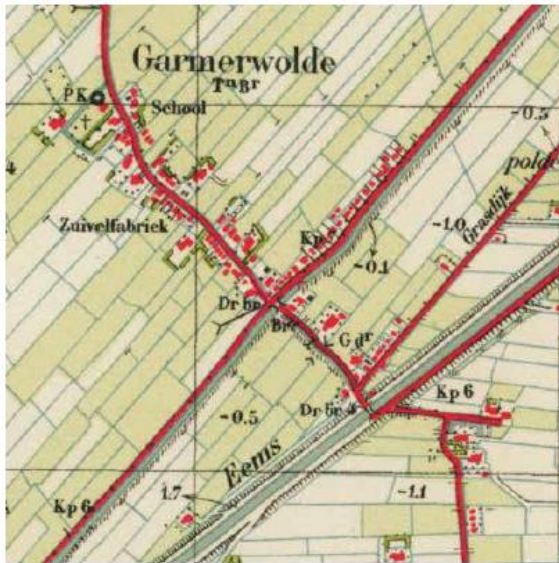
### **Karakteristieke objecten**

Dorpsweg 1; Boerderij  
Dorpsweg 8; Dokterswoning  
Dorpsweg 31; Boerderij  
Dorpsweg 32; Bankgebouw  
Dorpsweg 33; Woonhuis  
Dorpsweg 35; Woonhuis  
Dorpsweg 41-43; Zuivelfabriek  
Dorpsweg 45; Woonhuis  
Dorpsweg 49; Woonhuis  
Dorpsweg 51; Gasthuis  
Dorpsweg 52; Woonhuis  
Dorpsweg 58; Meesterswoning  
Dorpsweg 60; Schoolgebouw  
Dorpsweg 67; Pastorie  
Geweideweg 3; Woonhuis  
Oude Rijksweg 6-6a; Café  
Oude Rijksweg 27; Woonhuis.

vastgesteld



In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is per karakteristiek object een beschrijving en waardering opgenomen.



De in roze aangegeven gebieden liggen vaak langs oude structuren. Veel bebouwing hierlangs heeft een ensemblewaarde en is beeldbepalend. Karakteristieke panden hierbinnen zijn met een 'k' aangegeven





## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Het plan is een facetbestemmingsplan: het brengt in twee facetten van de bestemmingsplannen Dorpskern Ten Boer en Kleine dorpskernen Ten Boer wijzigingen aan: dat is op het gebied van de bescherming van karakteristieke structuren en panden alsmede het parkeren. Beide genoemde bestemmingsplannen blijven voor het overige ongewijzigd en geldend. De verbeelding van dit plan heeft uitsluitend betrekking op de waardevolle structuren en panden; de regels gaan over beide facetten.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Ten Boer.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (<https://www.tenboer.nl/digitale-balie/digitale-bestemmingsplannen> alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit negen kaartbladen met variabele schalen (1:1.000, 1:1500, 1:2000, 1:2500). Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### 5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied gelden momenteel de onderstaande bestemmingsplannen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	onherroepelijk
22	Dorpskern Ten Boer	28-03-2012	06-03-2013
23	Kleine Dorpskernen Ten Boer	25-09-2013	09-05-2014

### 5.3 Toelichting op de artikelen

#### Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn begripsbepalingen opgenomen die aanvullend zijn op de bepalingen in de beide onderliggende bestemmingsplannen, zoals definities van karakteristieke structuren en karakteristieke panden.

#### Artikel 2 Toepassingsgebied

Dit artikel legt de juridische verbinding met de onderliggende bestemmingsplannen Dorpskern Ten Boer en Kleine dorpskernen Ten Boer. Voor zover het bestemmingsplan de bepalingen en verbeelding van die plannen niet wijzigt, blijven zij van kracht.

### **Artikel 3 Te vervallen artikelen**

Vanwege de wetswijziging die een verwijzing naar de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening heeft geschrapt, is hier opgenomen dat de artikelen met deze verwijzing in de onderliggende plannen komen te vervallen. Ervoor in de plaats zijn gekomen de nieuwe artikelen 5 en 6.

### **Bestemmingsregels**

#### **Artikel 4 Waarde - Karakteristieke structuur**

Deze dubbelbestemming is gelegd op de karakteristieke structuren die zijn beschreven in de paragraaf Dorpen in Hoofdstuk 4. In artikel 4.4 is een sloopvergunningsplicht verbonden voor gebouwen binnen de karakteristieke structuren. De sloopvergunning wordt pas verleend als de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van de karakteristieke structuur, zodanig dat het stedenbouwkundig of landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast. Voor het overige blijven de bouwregels van de beide onderliggende bestemmingsplannen van kracht. De sloopvergunning is alleen nodig als het gehele pand wordt gesloopt.

Dit laatste is anders voor de percelen binnen de karakteristieke structuren die voorzien zijn van de aanduiding 'karakteristiek pand'. De locaties op de verbeelding met deze aanduiding komen overeen met de beschrijvingen bij de dorpen in paragraaf 4.2 van de toelichting en de beschrijving van de gewaardeerde panden in bijlage 1 bij de toelichting. Voor deze panden gelden regels die qua bescherming verder gaan dan die voor de overige panden binnen de karakteristieke structuren.

#### *Aangescherpte bouwregels*

In artikel 4.2 zijn ten eerste bouwregels opgenomen die de bouwregels in de onderliggende bestemmingsplannen aanscherpen. Ze houden in dat bij het bouwen de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm en oppervlakte van het gebouw, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd. Daarmee wordt de waarde van het karakteristieke pand zoals beschreven in bijlage 1 bij de toelichting beschermd. Evenwel is een flexibiliteitsbepaling opgenomen: het bevoegd gezag kan (met een zgn. binnenplanse afwijking) toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw.

#### *Sloopvergunningseis*

Ten tweede is ook voor sloop van deze panden een sloopvergunning vereist. Maar de voorwaarden voor het verlenen van die vergunning zijn strenger dan die voor de overige panden binnen de karakteristieke structuren. Ook voor de sloop van delen van karakteristieke panden is een vergunning nodig. Een sloopvergunning kan worden verleend in de volgende gevallen:

1. als er sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke gebouw moet wijken
2. als wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. Wil men voldoen aan deze voorwaarde dan moet de aanvraag vergezeld gaan van een deskundigenrapport, tenzij de gemeente al over voldoende informatie dienaangaande beschikt.
3. als de karakteristieke delen van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld.
4. als het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5. als het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Bij volledige herbouw moet bij de sloopaanvraag een herinrichtingsplan worden overlegd teneinde te kunnen beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit van de situatie wordt behouden.

In enkele gevallen geldt de sloopvergunningseis niet. Dat is als het gaat om o.a. gewoon onderhoud en herstel, sloop van inpandige delen, destructief onderzoek en sloop ter voorkoming van instortingsgevaar.

De percelen die de aanduiding 'karakteristiek pand' hebben gekregen betreffen het volledige kadastrale eigendom ter plaatse. In principe is dus alle bebouwing op dat perceel karakteristiek. Maar uit de inventarisatie en waardering (bijlage 1 bij deze toelichting) blijkt dat het bij die waardering vrijwel altijd alleen gaat over het hoofdgebouw op het perceel. Slechts in een enkel geval wordt ook een bijgebouw (schuur, stookhut) als karakteristiek gewaardeerd. Dit betekent dat ingeval van sloop van bv. een garage of schuur de karakteristieke waarde van de bebouwing op het perceel niet wordt aangetast. Voor dergelijke bouwwerken is dan ook geen sloopvergunning vereist.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Het komt voor dat de eigenaren van panden van mening zijn dat hun eigendom als karakteristiek zou moeten worden aangemerkt terwijl het zo niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Als zo'n signaal wordt gegeven dan wordt hierover deskundig advies ingewonnen en als dit positief is dan moet er de mogelijkheid bestaan dat het pand wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarom is in artikel 4 lid 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het bevoegd gezag dit via een wijzigingsplan kan realiseren.

Andersom kan met een wijzigingsplan een pand ook verwijderd worden uit het plan. Dat zou kunnen gebeuren bij gevallen waar inmiddels de karakteristieke kenmerken van het pand niet meer of in onvoldoende mate aanwezig zijn. Het zou anders belemmerend kunnen werken als de eigenaar wil gaan verbouwen of nieuwbouwen. Voor een dergelijke wijzigingen wordt vooraf cultuurhistorisch advies ingewonnen.

Een andere reden om de aanduiding karakteristiek uit het plan te verwijderen kan gelegen zijn in de ruimere context van het betreffende pand of panden. Er kunnen zich situaties voordoen waarin op buurtniveau een groter vernieuwingsplan wordt ontworpen dat de stedenbouwkundige situering van het of de betreffende pand(en) wijzigt; daarbij kan het wenselijk zijn dat karakteristieke panden niet langer beschermd worden maar, al dan niet op dezelfde plek, worden vervangen of verdwijnen zonder dat daarvoor een nieuw pand terugkomt. Het bevoegd gezag kan de totstandkoming van een goede ruimtelijke ordening met een duurzaam en toekomstbestendig karakter in zo'n geval laten prevaleren boven de bescherming van een of meer karakteristieke panden.

## **Algemene regels**

### **Artikel 5 Parkeren**

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de CROW-normen (ASVV), in de versie die op het moment van aanvragen van de vergunning geldt. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingmogelijkheid.

## **Artikel 6 Ruimte tussen bouwwerken**

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Ten Boerster Bouwverordening.

## **Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 7 Overgangsrecht**

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 8 Slotregel**

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 6 Participatie en overleg

### 6.1 Participatie

De inventarisatie van karakteristieke structuren en panden is o.a. tot stand gekomen in overleg met lokale werkgroepen. Deze werkgroepen zijn samengesteld uit lokale deskundigen afkomstig uit (cultuur-)historische verenigingen, dorpsverenigingen en andere betrokken burgers. Er zijn 3 zittingen met werkgroepen geweest:

Ten Post e.o. op 22-05-2017

Woltersum en Ten Boer op 21-06-2017

Garmerwolde, Thesinge en St. Annen op 03-07-2017.

Tijdens deze werksessies zijn de objecten nader gepresenteerd en is de mening van de werkgroepleden gevraagd over het al dan niet opnemen van deze objecten op de lijst van karakteristieke panden. Ook zijn de gebieden en ensembles in samenwerking met de werkgroep op een kaart ingetekend.

### 6.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te voeren overleg toegezonden aan:

1. het waterschap Noorderzijlvest:

Het waterschap Noorderzijlvest heeft in zijn reactie aangegeven dat het plan geen effecten heeft op het waterbeheer, en ook niet op andere belangen of eigendommen van het waterschap. Het waterschap stemt in met het plan.

2. de provincie Groningen:

De provincie Groningen heeft de volgende opmerkingen gemaakt over het plan.

a. verzocht wordt om in de regels een definitie op te nemen van 'bestaand'. Dit begrip komt nl. enkele keren voor in artikel 4.2 van de regels.

Commentaar: aan dit verzoek wordt voldaan.

b. verzocht wordt om aan de bevoegdheid in artikel 4.3 om van de bouwregels af te wijken toe te voegen dat daarbij de hoofdvorm van karakteristieke gebouwen moet worden gehandhaafd.

Commentaar: in artikel 4.3 is een onderscheid gemaakt tussen verbouw en vervangende nieuwbouw. Bij verbouw is de voorwaarde gesteld dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw. Daarmee is ons inziens al voldaan aan het verzoek.

Bij vervangende nieuwbouw is die voorwaarde bewust niet opgenomen. Wij zijn nl. van mening dat een dergelijke eis bij volledige nieuwbouw (die mogelijk noodzakelijk is als gevolg van aardbevingsschade) niet kan worden gesteld; dat zou de eigenaar op onnodig hoge kosten kunnen jagen en mogelijk ook in de weg staan aan een duurzaam ontwerp. In zo'n geval vinden wij het wél van belang dat de nieuwbouw in zijn omgeving past en het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet wordt aangetast.

c. verzocht wordt ten aanzien van artikel 4.4.3 van de regels duidelijk te maken hoe de sloopvergunningsregels worden toegepast in geval een karakteristiek gebouw in een karakteristieke structuur wordt gesloopt. Er gelden nl. verschillende sloopvergunningstelsels voor karakteristieke structuren en karakteristieke panden.

Commentaar: voor de duidelijkheid is in artikel 4.4.3 onder b.4 toegevoegd dat in zo'n geval de regels van artikel 4.4.3.a van overeenkomstige toepassing zijn.

d. verzocht wordt een begripsbepaling op te nemen van het in artikel 4.4.3 onder b gebezigde begrip 'deskundige', en wel conform artikel 2.7 onder e van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.  
Commentaar: aan dit verzoek wordt voldaan.

## **Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid / exploitatie**

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 bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren 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 en de kosten van onderzoek, 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 een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en een geringe aanpassing van de bestaande regels vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.





# **Bijlagen**

Bijlage 1      Cultuurhistorisch waardevolle objecten kernen Ten Boer

# Karakteristieke objecten Gemeente Ten Boer



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Dorpsweg 1 **xx xx xx x**  
 Kop-hals-romp boerderij uit 1795. In 1918 uitgebreid en in circa 1940 is de schuur herbouwd na brand. Voorhuis met aflegering aan een zijde. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeer beeldbepalend gelegen op hoek Dorpsweg - Rijksweg.



Dorpsweg 31 **xx xx xx x**  
 Kop-romp boerderij uit circa 1870. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Boerderij met bijschuur gelegen op erf achter het lint. Beeldbepalend gelegen op omgracht erf op locatie waar voor 1832 een boerderij aanwezig was.



Dorpsweg 33 **x xx x x x**  
 Dwarshuis uit circa 1900. Symmetrisch opgezet voorhuis onder schilddak met nokschoorstenen. Voorzien van omlijsting rond entree. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Dorpsweg.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Dorpsweg 8 **xx xxx x x x**  
 Dokterswoning uit circa 1880. Wit gepleisterd woonhuis met aangebouwd koetshuis en serre. Woning uitgevoerd met eclectische decoratieve elementen. Gelegen op ruim ef met tuin. Beeldbepalende teruggerooide ligging aan de Dorpsweg.



Dorpsweg 32 **xx x x x xx**  
 Voormalig bankgebouw uit circa 1938. Pand op samengestelde plattegrond uitgevoerd in Interbellum architectuur. Met klok in topgevel. Tot circa 1985 in gebruik geweest als bank. Zeer beeldbepalend gelegen in het lint aan de Dorpsweg.



Dorpsweg 35 **x xx xx x**  
 Pand uit circa 1890. Heeft o.a. dienst gedaan als bankgebouw en meubelmakerij en is onderdeel geweest van zuivelfabriek. Pand in latere fase wit geschilderd. Ensemble met Dorpsweg 41-43. Beeldbepalende ligging aan de Dorpsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.



Dorpsweg 41-43 **xx xx xx x xx**  
 Voormalige zuivelfabriek met directeurswoning uit 1889. Voorhuis uitgevoerd als dwarshuis en zuivelfabriek aan achterzijde. Ensemble met Dorpsweg 35-37. Beeldbepalende ligging aan de Dorpsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.





cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Dorpsweg 45                    x   xx   xx   x   xx

Woonhuis uit circa 1900 van het Oldambtster type in streekeigen variant. Heeft o.a. dienst gedaan als timmerbedrijf. Met uitbreiding aan rechter zijde. Ensemble met naastgelegen boerderij van het zelfde type. Beeldbepalende ligging aan de Dorpsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.



Dorpsweg 51                    xx   x   xx   xx   xxx

Voormalig gasthuis uit circa 1780. Oudste woning in Garmerwolde. Pand op rechthoekige plattegrond uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Dorpsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.



Dorpsweg 58                    xx   x   xx   x   x

Meesterswoning behorende bij naastgelegen lagere school. Symmetrisch opgezet woonhuis onder schilddak met nokschoorstenen. Ensemble met naastgelegen schoolgebouw. Beeldbepalend gelegen aan de Dorpsweg.



Dorpsweg 67                    xx   xx   xx   x   x

Pastorie behorende bij naastgelegen Hervormde kerk. Villavormig woonhuis uitgevoerd in rijke eclectische architectuur. Met aangebouwd koetshuis. Ensemble met Hervormde kerk (rijksmonument). Beeldbepalende ligging aan de Dorpsweg.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Dorpsweg 49                    x   xx   xx   x   xx

Woonhuis uit circa 1900 van het Oldambtster type in streekeigen variant. Heeft o.a. dienst gedaan als kuiperij. Ensemble met naastgelegen boerderij van het zelfde type. Beeldbepalende ligging aan de Dorpsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.



Dorpsweg 52                    x   x   xx   x   x

Woonhuis uit circa 1920. Woning op nagenoeg vierkante plattegrond onder mansarde kap. Grotendeels wit geschilderd en voorzien van siermetselwerk. Beeldbepalend ligging in het lint aan de Dorpsweg.



Dorpsweg 60                    xxx   xx   xx   x   x

Openbare lagere school uit circa 1890. School op rechthoekige plattegrond met oorspronkelijk drie lokalen. Ensemble met naastgelegen meesterswoning. Met schoolplein aan voorzijde. Beeldbepalend gelegen aan de Hoofdweg tegenover de kerk.



Geweideweg 3                    x   xx   xx   xx

Molenaarswoning uit circa 1855. Boerderij van het Oldambtster type in streekeigen variant. Behorende bij naastgelegen voormalige stellingmolen uit 1852, thans een molenromp. Beeldbepalende ligging aan het Damsterdiep.


























	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid	
<p>Hoofdweg 3</p> <p>Voormalige lagere school uit 1806 en in 1890 verbouwd. Eenlaags gebouw onder schilddak en voorzien van forse dakruiter uit 1890. In latere fase verbouwd tot woonhuis. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Beeldbepalende ligging aan de Hoofdweg.</p>	xxx	xx	xx		x							
<p>Hoofdweg 5</p> <p>Voormalige schoolmeesterswoning uit circa 1920. Woonhuis op nagenoeg vierkante plattegrond onder mansarde kap. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Beeldbepalende ligging aan de Hoofdweg in de kern van Sint Annen.</p>	xx	xx	xx	x	x							
<p>Hoofdweg 10</p> <p>Dwarshuis uit 1906. Symmetrisch opgezet woonhuis. Voorzien van enige decoratieve elementen in Overgangsstijl. Beeldbepalend gelegen aan de Hoofdweg in de kern van Sint Annen.</p>	x	xx	xx	x	x							
<p>Hoofdweg 14</p> <p>Café met doorrit en woonhuis uit circa 1850. Woonhuis aan rechter zijde en voormalig café aan linker zijde. Café voorzien van kenmerkende baanderdeuren voor doorrit. Zeer beeldbepalende ligging aan de Hoofdweg in de kern van het dorp.</p>	xx	xx	xx	xx	xx							
<p>Hoofdweg 18</p> <p>Woonhuis uit circa 1900. Woonhuis onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Hoofdweg.</p>	x	x	xx	x	x							
<p>Hoofdweg 29</p> <p>Woonhuis uit circa 1900. Woonhuis onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen in het lint en tegenover voormalig café.</p>	x	x	xx	x	x							
<p>Kerkpad 1</p> <p>Voormalig kerkgebouw met aangebouwde kosterwoning uit circa 1900. Eenlaags pand onder schilddak met kerkzaal aan linker zijde en woning aan rechter zijde. Met klokkenstoel op plein voor het gebouw. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van het dorp.</p>	xxx	x	xx		xx							
<p>Molenpad 9</p> <p>Molenvorm van korenmolen Ridder uit 1883. Heeft twee voorgangers gehad. In 1924 is de bovenbouw afgebrand. Achtkante stenen onderbouw, in latere fase aan achterzijde uitgebreid. Thans in gebruik als dorpshuis.</p>	xx	x	x		xx							



	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		
Boltweg 1A	xx	xx	xx	x	x		Boltweg 18	xx	x	xx	x	x	
Dwarshuisboerderij uit circa 1900. Met symmetrisch opgezet voorhuis onder schilddak. Onderkelderd voorhuis. Schuur in latere fases gewijzigd. Beeldbepalende ligging aan het Damsterdiep.							Boerderij van het krimpentype. Wit geschilderd gebouw in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen naast de Rijksmonumentale molen de Witte Meuln. Zeer beeldbepalende ligging aan het Damsterdiep.						
Boltweg 19	x	xx	x	xx	x		Boltweg 24	x	xx	x	x	x	
Woonhuis uit 1912. Asymmetrisch opgezette woning onder samengestelde kap en voorzien van topgevel en klein balkon. Uitgevoerd met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging aan de Boltweg.							Woonhuis uit 1935. Pand onder relatief hoog schilddak voorzien van kenmerkende schoorsteen. Uitgevoerd met kenmerken van Expressionistische architectuur. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Boltweg.						
Boltweg 34	x	xx	x	x	x		Burg. Triezenbergstr.1	x	xx	xx	x	xx	
Woonhuis met schuur uit 1938. Gebouwd door aannemer Zonderland. Woning onder zadeldak en gebouwd in zorgvuldige Interbellum architectuur. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Boltweg.							Villa uit circa 1940. Woonhuis op samengestelde plattegrond met centraal gelegen entree. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Burgemeester Triezenbergstrat en De Valckestraat, aan plein in de kern van Ten Boer.						
							Bij Gaykingastraat 9	xx	xx	x	x		
							Muziekkoepeel uit circa 1950 en gemetselde bank. Gelegen op driehoekig plein tussen Gaykingastraat, Lindenstraat en De Valckestraat. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Ten Boer.						

cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Gaykingastraat 17	xxx xx xx x	
<p>Voormalige lagere school uit circa 1921 van aannemer C. Pot. Symmetrisch opgezet pand met meerdere klaslokalen. Tot 1951 in gebruik geweest als school en thans als dorps huis. Met schoolplein aan voorzijde. Beeldbepalend gelegen op hoek Gaykingastraat en Marskramer.</p>		

H. Westerstraat 15	xxx xx xxx x	
<p>Pastorie uit 1844 behorende bij Nederlands Hervormde kerk. Pand op vierkante plattegrond onder omlopend schilddak met nokschoustenen. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Ensemble met naastgelegen rijksmonumentale kerk. Beeldbepalende ligging aan de H. Westerstraat.</p>		

Lindenstraat 7-9	xx xx xx x x	
<p>Voormalig postkantoor uit 1916. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Uitgevoerd in Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging aan plein in de kern van Ten Boer.</p>		

Rijksweg 63	x xx xx x xx	
<p>Woonhuis uit circa 1955. Gebouwd in expressieve Wederopbouwarchitectuur. Voorzien van kenmerkende kap met schoorsteen en doolopend balkon aan voorzijde. Ensemble met Rijksweg 65 welke eveneens is aangewezen als karakteristiek. Beeldbepalende ligging aan de Rijksweg.</p>		

cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid



Gaykingastraat 43-45	xx xx xx x	
<p>Hotel-café uit circa 1947. L-vormig pand met verhoogd bouwdeel op de hoek. Herbouwd na verwoesting café tijdens de bevrijding in 1945. Zeer beeldbepalende hoekligging bij kruising de entree van Ten Boer. Zie ook Rijksweg 81-83.</p>		

Hamplaats o.e. 1 t/m 49	xx xx xx x xx	
<p>Woningbouwcomplex uit 1964 ontworpen door architectenbureau K.G. Olsmeyer. Bestaande uit acht rijen van drie woningen. Woningen met karakteristieke kapvorm, schoorstenen en bovenlichten. Beeldbepalend gelegen complex in de kern van Ten Boer.</p>		









Rijksweg 61	x xx x xx x	
<p>Directeurswoning uit circa 1930. Woning op vierkante plattegrond onder tentdak. Uitgevoerd in Expressionistische architectuur. Beeldbepalend gelegen aan de Rijksweg naast Rijksweg 63 en 65 welke eveneens zijn aangewezen als karakteristiek.</p>		

Rijksweg 65	x xx xx x xx	
<p>Woonhuis uit circa 1955. Gebouwd in expressieve Wederopbouwarchitectuur. Voorzien van kenmerkende kap met schoorsteen en doolopend balkon aan voorzijde. Ensemble met Rijksweg 63 welke eveneens is aangewezen als karakteristiek. Beeldbepalende ligging aan de Rijksweg.</p>		



	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		
Rijksweg 67	x	x	xx	x	x		Rijksweg 79	x	xx	xx	x	x	
Woonhuis uit 1926. Wit geschilderde woning op samengestelde plattegrond. Beeldbepalend gelegen aan de Rijksweg naast Rijksweg 63 en 65 welke eveneens zijn aangewezen als karakteristiek.							Woonhuis De Bolten uit circa 1935. Woonhuis van veearts uitgevoerd in Interbellum architectuur. Beeldbepalende hoekligging bij kruising Rijksweg - Gaykingastraat, bij de entree van Ten Boer.						
Rijksweg 81-83	xx	xx	xx		x		Stadsweg 17	x	xx	xx		x	
Hotel-café uit circa 1947. L-vormig pand met verhoogd bouwdeel op de hoek. Herbouwd na verwoesting café tijdens de bevrijding in 1945. Zeer beeldbepalende hoekligging bij kruising de entree van Ten Boer. Zie ook Gaykingastraat 43-45.							Dwarshuis uit circa 1900. Symmetrisch opgezet voorhuis onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeer beeldbepalende ligging op erf bij kruising van de Stadsweg.						
							Stadsweg 27	xx	x	xx	x	x	
							Woonhuis uit circa 1910. Wit geschilderd woonhuis voorzien van decoratief metselwerk. Gebouwd met gebruikmaking van bouw materiaal van op burgemeesterswoning. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.						
Stadsweg 31	x	xx	xx	x	x		Stadsweg 33	x	x	xx	x	x	
Villa uit circa 1910. Asymmetrisch opgezet woonhuis. Met rondlopend schilddak en voorzien van erker en topgevel. Met eclectische decoratieve elementen. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.							Woonhuis uit circa 1910. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Uitgevoerd in Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg in rij met meer karakteristieke bebouwing.						



	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk. /ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		
Stadsweg 38	xx	xx	xx	x	xx	<p>Voormalige kleuterschool uit circa 1935. Behoorde bij de naastgelegen, inmiddels door brand verdwenen, Christelijke lagere school. Uitgevoerd in Interbellum architectuur. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg met schoolplein aan de voorzijde.</p> 	Stadsweg 40	xx	x	xx	x	x	<p>Begraafplaats met lijkhuisje. Rechthoekige begraafplaats met centraal gelegen lijkhuisje. Eenvoudig uitgevoerd lijkhuisje uit 1874. Gelegen tussen Stadsweg en Gaykingastraat.</p> 
Stadsweg 41	xx	xx	x	x	x	<p>Woonhuis uit 1830. Pand diende tussen 1880 - 1894 als pastorie van de gereformeerde kerk. Uitgevoerd als symmetrisch opgezet dwarshuis met erker aan voorzijde en voorzien van dakopbouw. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg.</p> 	Stadsweg 43	xxx	xxx	xxx	xx	xx	<p>Gemeentehuis uit 1911 naar ontwerp van de gemeentearchitect S. Blokzijl. Pand op L-vormige plattegrond en voorzien van toren. Met tuin van Voorm. Heeft tot 1977 dienst gedaan als gemeentehuis. Zeer beeldbepalende ligging aan de Stadsweg.</p> 
Stadsweg 47	x	xx	xx	x	x	<p>Woonhuis uit circa 1910. Asymmetrisch opgezet woonhuis onder samengestelde kap en voorzien van topgevel. Met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Mogelijk door architect S. Blokzijl. Beeldbepalend gelegen naast het voormalige gemeentehuis.</p> 	Stadsweg 69	xx	xx	xx	x	x	<p>Villa Wilria uit circa 1930. Woonhuis onder gebogen zadeldak en voorzien van erker aan voorzijde. Heeft tevens dienst gedaan als bankgebouw. Zeer beeldbepalend gelegen aan kruising aan de Stadsweg.</p> 
Stadsweg 87	x	xx	xx	x	x	<p>Kop-hals-romp boerderij uit 1949 en met oudere schuur. Voorhuis uitgevoerd in Delftse School architectuur. Zeer beeldbepalende hoekligging op erf aan de Stadsweg.</p> 	Wigboldstraat 1	xx	xx	xx	x	x	<p>Voormalige schoolmeesterswoning uit circa 1880. Behoorde bij de inmiddels verdwenen Christelijke lagere school. Uitgevoerd als symmetrisch opgete dwarshuis op T-vormige plattegrond. Beeldbepalend hoekligging en gelegen naast de Gereformeerde kerk.</p> 



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Wigboldstraat 2      **xx xx x xx x**

Woonhuis met werkplaats uit circa 1905 genaamd Roze Marie. Asymmetrisch opgezet woonhuis onder samengestelde kap en voorzien van topgevel. Met enige kenmerken van chaletstijl. Beeldbepalend gelegen op de hoek van de Wigboldstraat en Stadsweg.



Wigboldstraat 5      **xxx xx xx x x**

Pastorie uit 1963 behorende bij naastgelegen Gereformeerde kerk. Gebouwd in Wederopbouwarchitectuur. Ensemble met naastgelegen Gereformeerde kerk. Beeldbepalende ligging aan de Wigboldstraat.



Wigboldstraat 12      **x xx x xx x**

Dwarshuis uit circa 1900 Symmetrisch opgezet voorhuis onder schilddak. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging aan de Wigboldstraat.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Wigboldstraat 3      **xxx xxx xx xx xx**

Gereformeerde kerk uit 1896 en vergroot in 1980. Zaalkerk met dakruiter uitgevoerd met eclectische kenmerken. Ensemble met naastgelegen pastorie. Beeldbepalende teruggerooide ligging aan de Wigboldstraat.



Wigboldstraat 11      **x xx xx x x**

Woonhuis uit circa 1910. Asymmetrisch opgezet woonhuis onder samengestelde kap. Met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging aan de Wigboldstraat.



Wigboldstraat 32      **x xx xx x x**

Woonhuis uit circa 1940. Uitgevoerd met kenmerken van Delftse School architectuur. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Wigboldstraat en Reddingiusstraat.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

B. Kuiperweg 2      **xx xx x xx**

Winkel-woning uit circa 1840. Gebouwd als rentenierswoning en in circa 1905 deels gewijzigd tot winkel. Voorzijde gericht op het Damsterdiep. Voorzien van etalage aan de B. Kuiperweg. Beeldbepalend gelegen bij brug over het Damsterdiep.



B. Kuiperweg 14      **xxx x x x x**

Voormalige Hervormde kerk uit 1875. Zaalkerk met kleine dakruiter in sobere architectuur. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de B. Kuiperweg. Preekstoelkuip is aangewezen als Rijksmonument.



B. Kuiperweg 29      **x xx xx x x**

Woonhuis uit circa 1930. Woonhuis onder tentadak uitgevoerd in Interbellum architectuur. Ontworpen door architect mevr. Lanenga-Brons, evenals het woonhuis aan Rijksweg 155. Beeldbepalend gelegen aan de B. Kuiperweg.



Eestumerweg 5      **x xx xx x x**

Woning uit circa 1910 in overgangsarchitectuur. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Beeldbepalend gelegen naast Rijksmonumentale rentenierswoning en driesprong in het dorp.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Nabij B. Kuiperweg 2      **xx x xx x xx**

Hefbrug over het Damsterdiep uit 1956. Brug bestaande uit vier pijlers voorzien van hefmechanisme. Beeldbepalend gelegen over het Damsterdiep in de kern van het dorp



B. Kuiperweg 23      **x xx x x x**

Dwarshuis uit circa 1880 met eclecticische decoratieve elementen. Beeldbepalend gelegen op deels omgracht erf aan B. Kuiperweg. Bijgebouwen vallen buiten bescherming. Ensemble met tegenover gelegen villaboerderij B. Kuiperweg 22.



Damsterdiep ZZ 8      **xx x xx x x**

Dwarshuis met achterhuis uit circa 1900 gelegen aan het Damsterdiep. Woning met symmetrische opzet. Beeldbepalend gelegen met voorhuis gericht op het Damsterdiep.
















Eestumerweg 29      **xx x xx x x**

Schoolmeesterswoning uit 1907. Woonhuis bestaande uit twee bouwdelen. In jaren dertig is de kapvorm gewijzigd van het voorste bouwdeel. Ensemble met naastgelegen schoolgebouw. Beeldbepalend gelegen bij dorpstoegang.





	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk./ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk./ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		
Eestumerweg 31	xxx	xx	xx	x	x	<p>Voormalige lagere school uit 1907. Eenlaagspand op vierkante plattegrond met grote vensters bij de lokalen. Omheind schoolplein aan voorzijde. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Zeer beeldbepalend gelegen bij dorpsingang.</p> 	Eestumerweg 47	x	xx	x	x	x	<p>Woonhuis uit 1882. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Ontworpen door architect Oeds de Leeuw Wieland. Beeldbepalend gelegen aan de Eestumerweg in het buurtschap Kröddeburen.</p> 
Eestumerweg 55	xx	x	x	x	x	<p>Voormalige winkel-woning uit circa 1860. Dwarshuis in sobere ambachtelijk-traditionele architectuur met aanbouw aan achterzijde. Beeldbepalend gelegen aan de Eestumerweg in buurtschap Kröddeburen.</p> 	Jan Zijlstraat 2	xxx	x	xx	x	x	<p>Gereformeerde kerk De Hoeksteen. Ocotogonaal kerkgebouw uit 1964 met eenlaagse aanbouw uit 1977. Kerkgebouw met aan voor- en achterzijde grote vensters. Beeldbepalend gelegen in Wederopbouwbuurt.</p> 
							Rijksweg 155	x	xx	xx	x	x	<p>Woonhuis uit circa 1930. Woonhuis onder tentadak uitgevoerd in Interbellum architectuur. Heeft tevens dienst gedaan als pastorie en bankgebouw. Ontworpen door architect mevr. Lanenga-Brons, evenals het woonhuis aan de B. Kuiperweg 29. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de dorpsrand.</p> 
Rijksweg 163	x	xx	xx	x	x	<p>Villavormig woonhuis uit 1928. Wit geschilderd woonhuis onder inzwenkende kap en voorzien van voorhoogde middenrisaliet. Met kenmerken van Art Nouveau architectuur. Beeldbepalend gelegen in het lint aan dorpsrand.</p> 	Rijksweg 165	xx	xx	xx	x	x	<p>Voormalig bankgebouw uit 1960, bestaande uit kantoorruimte en woning. Gebouwd in Delftse School architectuur. Kantoren eenlaags, woning tweelaags. Beeldbepalend gelegen aan dorpsrand.</p> 

	cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk./ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		cultuurhistorisch	architectuurhist.	stedenbouwk./ensemble	authenticiteit	zeldzaamheid		
Rijksweg 167	xx	x	xx	x	x		Rijksweg 197	xxx	x	x	x	x	
Kop-romp boerderij. In de boerderij zijn delen van een houten luchtwachtoren verwerkt. Gelegen op locatie waar voor 1832 een boerderij aanwezig was. Samen met de boerderij J. Zijlstraat 33 gelegen in kern van Ten Post. Met open bouwland aan de zuidzijde van het dorp.							Kerk uit 1870 met aangebouwde school uit 1935. Sobere zaalkerk met zadeldak, spitsboogvensters en topgevel met roosvenster. Gelegen achter later gebouwde pastorie.						
Rijksweg 211	x	x	xx	x	x		Stadsweg 58	x	xx	x	x	x	
Dwarshuis uit circa 1910. Symmetrisch opgezet woonhuis onder schilddak met nokschoorstenen. Omlijsting rond entree. Beeldbepalend gelegen aan de doorgaande weg in Ten Post.							Woonhuis uit circa 1925 genaamd Paddestoel. Woning op nagenoeg vierkante plattegrond met kenmerkende kapvorm. Uitgevoerd met kenmerken van Interbellum architectuur. Beeldbepalend gelegen aan de Stadsweg in buurtschap Kröddeburen.						
Stadsweg 72	x	x	xx	x	x		Stadsweg 101	xx	x	xx		x	
Woonhuis uit circa 1935. Woonhuis voorzien van sponsgewijze versmalling richting de voorgevel. Met kenmerken van Interbellum architectuur. Beeldbepalend gelegen op erf met bruggetje in buurtschap Kröddeburen.							Voormalig armenhuis. Woning met rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de straat gelegen. Beeldbepalend gelegen aan de oude Stadsweg aan de rand van buurtschap Kröddeburen.						
Stadsweg 115	x	x	xx	x	x		Tammingastraat 26	xx	xx	xx	x	x	
Woonhuis uit 1929 genaamd. Woonhuis voorzien van sponsgewijze versmalling richting de voorgevel. Beeldbepalend gelegen aan de Stadsweg in buurtschap Kröddeburen.							Voormalige basisschool De Lessenaar uit 1966. Bestaande uit meerdere geschakelde bouwdelen met lessenaarsdak. In latere fase uitgebreid. Beeldbepalend gelegen in Wederopbouwbuurt.						





cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

De Dijk 1	x	x	x	x	xx
Arbeiderswoning uit circa 1900. Woonhuis van het krimpentype. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant en voorzien van enige decoratieve elementen, zoals siermetselwerk. Beeldbepalende ligging aan het Geweide.					
					

G.N. Schutterlaan 4	x	xx	xx	xx	x
Dwarshuisboerderij uit circa 1870. Symmetrisch opgezet voorhuis onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen op deels omgracht erf met bruggetje. Beeldbepalende ligging in het lint in rij met meer karakteristieke bebouwing.					
					

G.N. Schutterlaan 6	x	xx	xx	x	xxx
Boerderij uit circa 1890. Boerderij van het Oldambtster type in streekeigen variant. Voorzien van kenmerkende driezijdige uitbouw aan voorzijde een aanbouw van later datum aan de linker zijde. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging in het lint in rij met meer karakteristieke bebouwing.					
					

G.N. Schutterlaan 8	x	xx	x	x	x
Woonhuis uit circa 1920. Villavormig woonhuis onder samengestelde kap. Uitgevoerd met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging in het lint in rij met meer karakteristieke bebouwing.					
					

H. Ridderplein 3	x	x	x	x	xx
Arbeiderswoning uit circa 1870. Woonhuis uitgevoerd in sobere ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging op hoek H. Ridderplein en Schoolgang.					
					

Kapelstraat 1	xx	xx	xx	x	xx
Café uit circa 1860 met oudere kern uit 1762. Pand op rechthoekige plattegrond uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Met vier lindes aan de voorzijde. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge nabij de kerk.					
					

Kapelstraat 6	xx	xx	xx	xx	x
Pastorie uit circa 1830. Voorhuis uitgevoerd als symmetrisch opgezet dwarshuis onder schilddak met dakopbouw. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge. Ensemble met tegenover gelegen kerk (rijksmonument).					
					

Kapelstraat 7	x	xx	xx		x
Kop-hals-romp boerderij uit circa 1850. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen in de kern van Thesinge in gedeelte met meer karakteristieke bebouwing.					
					



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Kapelstraat 9 **xx xx xxx xx x**  
 Schoolmeesterswoning uit 1910. Villavormig woonhuis voorzien van kenmerkende trapgevel en hoefijzervormig venster. Ensemble met naastgelegen openbare lagere school.



Kapelstraat 16 **xx xx xx x x**  
 Voormalige smederij uit circa 1900. Uitgevoerd als swarshuisboerderij met schuur en kleinere bijshuur in ambachtelijk traditionele trant. Zeer beeldbepalende hoekligging in de kern van het dorp.



Kerkstraat 2 **x xx xx x x**  
 Kop-rompboerderij uit 1851. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeer beeldbepalende ligging aan kruising in de kern van Thesinge in gedeelte met meer karakteristieke bebouwing.



Kerkstraat 4 **xx x xxx x x**  
 Schoolmeesterswoning uit circa 1925 behorende bij naastgelegen Gereformeerde school. Pand op nagenoeg vierkante plattegrond onder mansarekap. Ensemble met naastgelegen schoolgebouw. Beeldbepalende ligging aan de Kerkstraat.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Kapelstraat 11 **xx xx xxx x x**  
 Voormalige openbare lagere school. Wit geschilderd pand onder dubbel schilddak. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Met schoolplein aan voorzijde. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge.



Kerkstraat 1 **xx xx xx x x**  
 Dwarshuisboerderij uit circa 1880. Gelegen op locatie waar voor 1832 een boerderij aanwezig was. Boerderij in ambachtelijk-traditionele trant. Zeer beeldbepalende ligging op erf in de kern van Thesinge.



Kerkstraat 3 **xx xx xxx x xx**  
 Schoolmeesterswoning uit 1883. Behorende bij naastgelegen schoolgebouw. Symmetrisch opgezet woonhuis onder schilddak met nokschoorstenen. Voorzien van omlijsting rond entree. Ensemble met naastgelegen schoolgebouw, kerk en pastorie. Beeldbepalende ligging aan de Kerkstraat.



Kerkstraat 5 **xx xx xx xx**  
 Voormalige Gereformeerde school uit circa 1880. Tot 1921 in gebruik geweest. Ensemble met naastgelegen meesterswoning, kerk en pastorie. Beeldbepalende teruggerooide ligging aan de Kerkstraat.





cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Kerkstraat 6                    **xx xx xxx xx xx**  
 Gereformeerde lagere school uit 1921. Gebouwd als middengangsschool. Met schoolplein met hek aan voorzijde. Ensemble met naastgelegen meesterswoning. Zeer beeldbepalende ligging aan de Kerkstraat.



Kerkstraat 10                **x xx xx x x**  
 Dwarshuis uit circa 1910. Asymmetrisch opgezet voorhuis onder schilddak met nokschoustenen. Gelegen op ruim erf naast Geweide. Beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge.



Luddestraat 1                **x x xx x x**  
 Woonhuis uit circa 1890. Voorhuis uitgevoerd als asymmetrisch opgezet dwarshuis onder schilddak met nokschoustenen. Ensemble met Luddestraat 3. Beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge.



Luddestraat 5                **xx x x xx**  
 Voormalig kerkgebouw Christelijk Gereformeerde kerk. Met woonhuis uit circa 1920. Kerkgebouw uitgevoerd als schuurkerk in ambachtelijk-traditionele trant. In gebruik tot bouw nieuwe kerk aan de Molenweg. Beeldbepalend gelegen aan de Luddestraat.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Kerkstraat 8                    **x xx xx x x**  
 Woonhuis uit circa 1915. Pand op samengestelde plattegrond met enige kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging naast school aan de Kerkstraat.



Kerkstraat 11                **x xx xx x x**  
 Boerderij van het Oldambtster type uit 1877. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen op erf met stookhut en nabij brug over het Geweide. Voorhuis gericht op het water.



Luddestraat 3                **x x xx x x**  
 Dwarshuisboerderij uit circa 1890. Voorhuis uitgevoerd als asymmetrisch opgezet dwarshuis onder schilddak met nokschoustenen. Ensemble met Luddestraat 1. Beeldbepalende ligging in de kern van Thesinge.



Moeshorn 2                    **x xx x xx x**  
 Woonhuis uit circa 1935 met inpandige schuur aan achterzijde. Uitgevoerd in Interbellum architectuur. Voorhuis voorzien van kenmerkende schoorsteen. Beeldbepalende ligging aan de Moeshorn.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Molenweg 20                    **xx** **x** **xx** **x** **x**  
 Christelijk Gereformeerde kerk uit circa 1950.  
 In latere fase aan achterzijde uitgebreid.  
 Zaalkerk uitgevoerd in sobere wederopbouw  
 architectuur. Ensemble met naastgelegen  
 pastorie. Beeldbepalende ligging aan de  
 Molenweg.



Molenweg 22                    **xx** **x** **xx** **x** **x**  
 Pastorie uit circa 1955 behorende bij Christelijk  
 Gereformeerde kerk. Uitgevoerd in sobere  
 wederopbouw architectuur. Ensemble met  
 naastgelegen kerkgebouw. Beeldbepalende  
 ligging aan de Molenweg.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Molenweg 21                    **x** **xx** **x** **x** **x**  
 Woonhuis met schuur uit circa 1925.  
 Villavormig woonhuis op samengestelde  
 plattegrond. Voorzien van inpandig balkon en  
 erker. Beeldbepalende ligging aan de  
 Molenweg.



Molenweg bij 29                **xx** **xx** **x** **xx** **x**  
 Baarhuisje uit 1873 gelegen op begraafplaats.  
 Begraafplaats behorende bij Gereformeerde  
 kerk en vanaf 1927 ook bij de Hervormde kerk.  
 Baarhuisje onder zadeldak voorzien van sierlijst  
 en roosvenster.





cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

		<p>Rijksweg 273 <b>xx xx xx x</b></p> <p>Café Winneweer uit circa 1880 met oudere kern. Pand op samengestelde plattegrond, deels voorzien van witte blokbepleistering. Zeer beeldbepalend gelegen op kruising Rijksweg-Delleweg en aan het Damsterdiep.</p>	
<p>Stadsweg 88 <b>xx x xx x xx</b></p> <p>Fabriekspijp behorende bij houtzagerij Nanninga, gesticht in 1858. Gemetselde pijp voorzien van spanbanden. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend voor het silhouet van Winneweer.</p>		<p>Stadsweg 90-92 <b>xx x xx x x</b></p> <p>Dubbel woonhuis uit circa 1915 behorende bij houtzagerij Nanninga. Wit gepleisterd pand voorzien van twee topgevels. Uitgevoerd met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging naast houtzagerij aan de Stadsweg.</p>	
<p>Stadsweg 114 <b>xx x xx x x</b></p> <p>Voormalige directeurswoning uit circa 1910. Behorende bij houtzagerij Nanninga. Wit geschilderde villa voorzien van kenmerkende driezijdige uitbouw. Beeldbepalende teruggerooide ligging aan de Stadsweg.</p>		<p>Stadsweg 151 <b>xx x x x x</b></p> <p>Voormalige winkel-woning uit circa 1925. Heeft dienst gedaan als slagerij. Pand onder mansarde kap uitgevoerd in Interbellum architectuur. Met aanbouw aan achterzijde van later datum. Beeldbepalende ligging aan de Stadsweg.</p>	



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Kerkhorn 2                    **xxx xx xxx xx xx**  
 Pastorie bij Rijksmonumentale kerk. Gebouwd rond 1700, verbouwd in 1863. Blokvormig pand in classicistische stijl op rechthoekige plattegrond en aanbouw aan achterzijde. Beeldbepalend gelegen naast kerk op wierde (rijksmonumenten).



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Woldjerweg 5                    **x xx xx x x**  
 Oldambtster boerderij met krimpen. Gebouwd in 1891 door Oeds de Leeuw Wieland. Voorhuis met zaadzoldervensters en kroonlijst. Beeldbepalend gelegen aan doorgaande weg. Voorhuis gericht naar Woldjerweg 3 welke ook in aanmerking komt als karakteristiek.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Bouwerschapweg bij 70 **xx xx xx xx xx**  
 Begraafplaats met lijkhuisje en toegangshek uit 1924. Behorende bij de Nederlands Hervormde kerk (Rijksmonument). Rechthoekige begraafplaats met vier vlakken en centraal gelegen lijkhuisje. Via laan verbonden met de kerk.



Hoofdweg 10 **x xx x xx xx**  
 Woonhuis met garage uit circa 1930. Woning onder mansardekap en garage onder zadeldak. Uitgevoerd in Interbellum architectuur. Beeldbepalende ligging op ruim perceel aan de Hoofdweg.



Hoofdweg 21 **x x xx x x**  
 Woonhuis uit circa 1925. Woning onder kenmerkende kap. Met enige kenmerken van Interbellum architectuur. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van Woltersum.



K. de Boerweg 9 **xx x x x xxx**  
 Woonhuis in streekeigen type met kenmerkende driezijdige uitbouw aan voorzijde. Gebouwd door lokale timmerman. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen aan de K. de Boerweg.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zeldzaamheid

Hoofdweg 2 **xx xx xx x xx**  
 Herberg-café uit circa 1900. Eenlaags pand onder schilddak en voorzien van kenmerkende streekeigen uitbouw. Zeer beeldbepalende hoekligging nabij de brug over de Lustige Maar (Rijksmonument).



Hoofdweg 13a **xx x xx x x**  
 Voormalig woonhuis met bakkerij uit circa 1850. Heeft tevens dienst gedaan als winkel en café. Beeldbepalende ligging in straat met meer middenstand in de kern van het dorp.



Hoofdweg 23 **x x xx x x**  
 Dwarshuis uit circa 1910. Symmetrisch opgezet woonhuis onder schilddak met nokschoorstenen. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Hoofdweg.



K. de Boerweg 22 **xx xx x xx xxx**  
 Woonhuis in streekeigen type met kenmerkende driezijdige uitbouw aan voorzijde. Gebouwd door lokale timmerman. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen aan de K. de Boerweg.





cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

K. de Boerweg 43      **xx x x x xxx**  
 Woonhuis in streekeigen type met kenmerkende driezijdige uitbouw aan voorzijde. Gebouwd door lokale timmerman. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging aan het Eemskanaal.



Kerkpad 8      **xx x xx x**  
 Woonhuis uit circa 1900. Asymmetrisch opgezet woonhuis op samengestelde plattegrond. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Op locatie van voormalige pastorie. Zeer beeldbepalend gelegen aan het Kerkpad naast de kerk.



Kollerijweg 14      **x xx xx x x**  
 Dwarshuis uit circa 1890. Symmetrisch opgezet voorhuis voorzien van rijk gedecoreerde omlijsting rond vensters. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Kollerijweg.



Hoofdweg 27      **xx x xx x x**  
 Pastorie uit circa 1950 behorende bij Hervormde kerk. Tweelaags pand met aangebouwde garage uitgevoerd in Wederopbouwarchitectuur. Ensemble met kerk aan het Kerkpad. Beeldbepalend gelegen aan de Hoofdweg in de kern van Woltersum.



cultuurhistorisch  
 architectuurhist.  
 stedenbouwk.  
 /ensemble  
 authenticiteit  
 zelfzaamheid

Kerkpad 2      **xx xx xx xx x**  
 Voormalig armenhuis uit circa 1850. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging op het voorhof van de kerk.



Kerkpad 10      **xxx xx xx xx x**  
 Lagere school uit circa 1950. Pand op rechthoekige plattegrond onder zadeldak met nokschouwen en voorzien van lagere entree. In latere fase aan achterzijde uitgebreid. Gebouwd in Wederopbouwarchitectuur. Beeldbepalende ligging aan het Kerkpad.



Kollerijweg 10      **xx xx x xx x**  
 Kleine dwarshuisboerderij uit 1898. Ontworpen door de architect Oeds de Leeuw Wieland. Met asymmetrisch opgezet voorhuis en vensters voorzien van wenkbrouwbogen. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Kollerijweg, tegenover de molen.





# Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

- 1.1    plan:  
      het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0009.BP026GebErfgPark-vg01 van de gemeente Ten Boer.
- 1.2    bestaand:  
      op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.3    bestemmingsplan:  
      de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.4    deskundige:  
      1. de gemeentelijke monumentencommissie,  
      2. een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie, of  
      3. een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van cultuurhistorie die voldoet aan de kwaliteitscriteria uit de gemeentelijke Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht;
- 1.5    destructief onderzoek:  
      het onderzoeken van materialen op hun bezwijkvorm.
- 1.6    gewoon onderhoud en herstel:  
      activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen.
- 1.7    karakteristieke structuur:  
      een gebied van lokaal belang met een bijzonder cultuurhistorisch karakter vanwege de historische samenhang.
- 1.8    karakteristiek pand:  
      een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde dat van cultuurhistorische waarde is op grond zijn van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, gaafheid of zeldzaamheid en dat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de omgeving.
- 1.9    voorziening:  
      bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid.

## **Artikel 2 Toepassingsgebied**

1. Dit bestemmingsplan vormt een aanvulling en wijziging op de volgende bestemmingsplannen:

1. Dorpskern Ten Boer, met identificatienummer NL.IMRO.0009.BP022DorpskernTenB-vg01 en vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2012;

2. Kleine dorpskernen Ten Boer, met identificatienummer NL.IMRO.0009.BP023KleineDorpker-vg01 en vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013.

Voor het overige blijft het bepaalde in deze bestemmingsplannen van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.



### **Artikel 3     Te vervallen artikelen**

Van de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen vervallen:

1. artikel 26 van het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer;
2. artikel 25 van het bestemmingsplan Kleine Dorpskernen Ten Boer.

Deze artikelen worden elk vervangen door de artikelen 5 en 6 van deze regels.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 4 Waarde - Karakteristiek**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Karakteristiek' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- a. het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke structuur';
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische waarden en/of ruimtelijk-visuele waarden van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek pand'.

#### **4.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek pand' dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm en oppervlakte van het gebouw, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat:

- a. bij verbouw de goot- of bouwhoogte, kapvorm of oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw;
- b. bij vervangende nieuwbouw de goot- of bouwhoogte, kapvorm of oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging wordt gewijzigd, mits er rekening wordt gehouden met ligging en context van het gebouw en met de kenmerkende waarden van het gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig of landschappelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast. Van vervangende nieuwbouw kan pas sprake zijn als een omgevingsvergunning voor het slopen is verkregen conform de bepalingen in artikel 4.4.3 onder b.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde**

##### **4.4.1 Sloopverbod**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke structuur' mogen gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek pand' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

##### **4.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op:

- a. gewoon onderhoud en herstel van een gebouw;
- b. sloop van inpannige delen van een gebouw;
- c. het uitvoeren van destructief onderzoek aan een gebouw;

vastgesteld

- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan al vergunde sloopwerkzaamheden;
- e. noodzakelijke sloop van een gebouw, ter voorkoming van instortingsgevaar, wanneer sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
- f. sloop van bijbehorende bouwwerken op een perceel met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek pand' die niet expliciet als karakteristiek zijn beschreven in bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

#### **4.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

##### a. karakteristieke structuur

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder a wordt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke structuur' uitsluitend verleend indien:
  - a. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van het gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig of landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;
  - b. de aanvraag om vergunning is voorzien van een plan tot herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast.

##### b. karakteristiek pand

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder b wordt voor gebouwen en delen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek pand' uitsluitend verleend indien:
  - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke gebouw moet wijken; of,
  - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan; of,
  - c. de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld; of,
  - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
  - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. Ter voldoening aan de voorwaarde in onderdeel 1, onder b, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een deskundigenrapport te overleggen, dat ingaat op:
  - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
  - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten aan het bepaalde in onderdeel 2 voorbij te gaan indien naar hun oordeel uit hen reeds ter beschikking staande informatie afdoende blijkt dat zinvol (her)gebruik als bedoeld in onderdeel 1, onder b, niet mogelijk is.
4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid b onder 1 sub b, c of d mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van een plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het gestelde onder 4.4.3.a is hierbij van overeenkomstige toepassing.



#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:
  - a. de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien
    1. de karakteristieke kenmerken van het betreffende bouwwerk niet of onvoldoende meer aanwezig zijn, en/of
    2. uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening behoud van het betreffende bouwwerk niet langer wenselijk is;
  - b. een bouwwerk als karakteristiek aan te merken.
2. Voor het bepaalde onder 1.a.1 en onder 1.b wordt het advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie ingewonnen.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Parkeren**

#### **5.1    Parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### **5.2    Verwijzing naar beleidsregels**

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen gehanteerde beleidsregels op het gebied van parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

#### **5.3    Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

#### **5.4    Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3 onder 1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 6     Ruimte tussen bouwwerken**

### **6.1     Ruimte tussen bouwwerken**

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

### **6.2     Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.



## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 7    Overgangsrecht**

#### **7.1    Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **7.2    Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en Parkeren.