

5.4.4. Deelgebied Overig Buitengebied

Algemene kenmerken

Het overige buitengebied in de gemeente Zwartewaterland kan worden onderscheiden in de 'broeken' Holtenerbroek en Gennegerbroek en de 'zeekleipolders' De Pieper, de Oude Pieper, de Zuiderzeepolder en, aan de overzijde van het Zwartewater, de Barsbeker Binnenpolder.

De broeken laten een ontginningslandschap (zgn. slagenlandschap) zien uit de vorige eeuw. De polders hebben een (jongere) blokverkaveling.

Polders



De Zuiderzeepolder is de jongste polder. De verkaveling is overwegend in blokpatroon uitgevoerd. Polder de Pieper is ouder en heeft nog niet overal een regelmatige blokverkaveling. In de Oude Pieper staan de boerderijen nog op terpen.

Alle jonge polders laten hetzelfde karakteristieke erfbeeld zien. Ze zijn omzoomd door zogeheten 'groene mantels', bedoeld als windkering, en georiënteerd op de weg. De boerderijen dateren uit de jaren vijftig, zestig, zeventig en tachtig. Het zijn vaak losstaande woningen van één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak, voor een grote ligboxenstal en/of schuur. Incidenteel zijn

woningen met twee bouwlagen uit de jaren vijftig en zestig te zien.

De broeken



De boerderij erven in Holtenerbroek en Gennegerbroek hebben geen of dunnere groene mantels dan in de polders. De boerderijen zijn georiënteerd op de weg. Het gaat om forse, losstaande woningen voor een schuur, voornamelijk daterend uit de jaren zestig en zeventig. De bedrijfsgebouwen staan in het verlengde van de nok van de woning of haaks daarop. De grens van het oorspronkelijke erf wordt geregeld doorbroken voor grotere bijgebouwen. Er is sprake van modern materiaalgebruik, zoals damwandprofiel. De woningen hebben grijze of zwarte pannen en nauwelijks riet. Incidenteel zijn rode daken te zien.

Bijzondere elementen

Lichtwachterwoning aan de Kettingweg



Het betreft hier een originele lichtwachterwoning uit begin 1900, gebouwd volgens 'waterstaatsarchitectuur'.

Hooibergenterrein Stadsweg



Het betreft hier een groep karakteristieke hooibergen van voormalige stadsboeren. Ze zijn niet meer als zodanig in gebruik.

Veerbel



Het betreft hier een losstaande veerbel aan het einde van de Pieperweg, op de Gootdijk. De veerbel is een provinciaal monument en herinnert aan een oude vaarroute over de Zuiderzee-uiteerwaarden tussen Kampen en Genemuiden. De bel bestaat uit een houten staander met witte gaffel en een koperen bel met klepel. De bel wordt beschermd door een houten zadeldakje.

Storende elementen

- Vanaf de weg té zichtbare bedrijfsactiviteiten zoals opslag

- Voor het oorspronkelijke erf te grootschalige activiteiten, waardoor de groenmantel geheel of gedeeltelijk verdwenen of verwijderd is.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 2. Een regulier niveau. De inhoudelijke toets is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het deelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied beschreven en geïllustreerd. Onder het kopje "Beleid" is aangegeven hoe bij bouwplannen in dit deelgebied met deze kenmerken en kwaliteiten moet worden omgegaan. Om dit te kunnen beoordelen worden de bouwplannen aan de hand van een aantal criteria getoetst. Hierbij is een verschil gemaakt tussen enerzijds de gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en anderzijds monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente.

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerken en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.

- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

De objectgerichte criteria richten zich op de architectonische eigenheid van de bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. De objectgerichte criteria zijn in dit deelgebied niet van toepassing.

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie bouwwerken die binnen de gestelde criteria vallen en zijn te vinden in bijlage 2 van de welstandsnota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria gelden.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ze zijn te vinden in bijlage 3 van de welstandsnota.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota "reclamebeleid gemeente Zwartewaterland". Deze nota is als bijlage 3 aan de welstandsnota toegevoegd. De criteria hebben betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

De hardheidsclausule zoals beschreven onder 3.6 Procedures zal uitzonderlijke schoonheid mogelijk maken.

Gebiedsgerichte criteria

- Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.

- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).
- De Gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Deze criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijving.

Monumentencriteria

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor de volgende criteria:

- Behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarde vormt bij (ver)bouwplannen altijd het uitgangspunt. Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:
 - Situering, vormgeving en detaillering moeten worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument zoals die in de huidige staat waarneembaar zijn en blijken uit de beschrijving ter bescherming van het monument.
 - Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het

monument bepalen, niet worden aangetast.

Voor rijksmonumenten geldt dat de beschrijving van de bebouwingskarakteristieken vaak oppervlakkig is. Desondanks zijn zowel het in- als exterieur beschermd.

Sneltoetscriteria

Voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken zijn sneltoetscriteria geformuleerd:

- Aan- en / of uitbouwen
- Bijgebouwen
- Overkappingen
- Dakkapellen, dakramen en dakopbouwen
- Kozijnen- en gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclame-uitingen
- Zonnepanelen en –collectoren
- Spriet-, staaf en schotelantennes
- Rolhekken, luiken en rolluiken

Deze sneltoetscriteria zijn als bijlage 2 aan de welstandsnota toegevoegd.

Reclamecriteria

- *Reclame uitingen moeten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de nota “reclamebeleid gemeente Zwartewaterland” die als bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*