

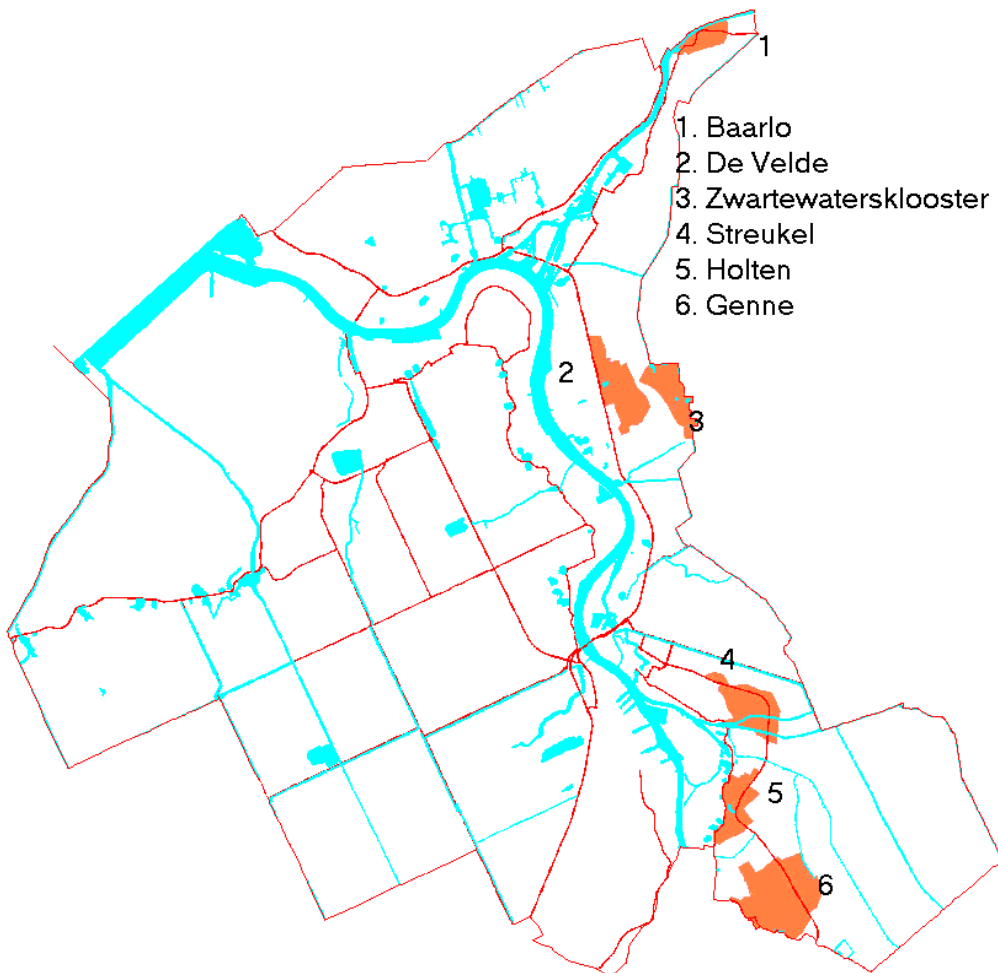
#### 5.4.3.

##### Deelgebied Buurtschappen

##### Algemene kenmerken

De buurtschappen in de gemeente Zwartewaterland liggen op rivierduinen of zandkoppen in het rivierlandschap van het Zwartewater en het Meppelerdiep. De buurtschappen kunnen qua karakter worden

ingedeeld in twee groepen: Genne, Holten en Streukel enerzijds en Zwartewatersklooster, De Velde en Baarlo anderzijds. Genne en Zwartewatersklooster zijn de twee grootste buurtschappen.

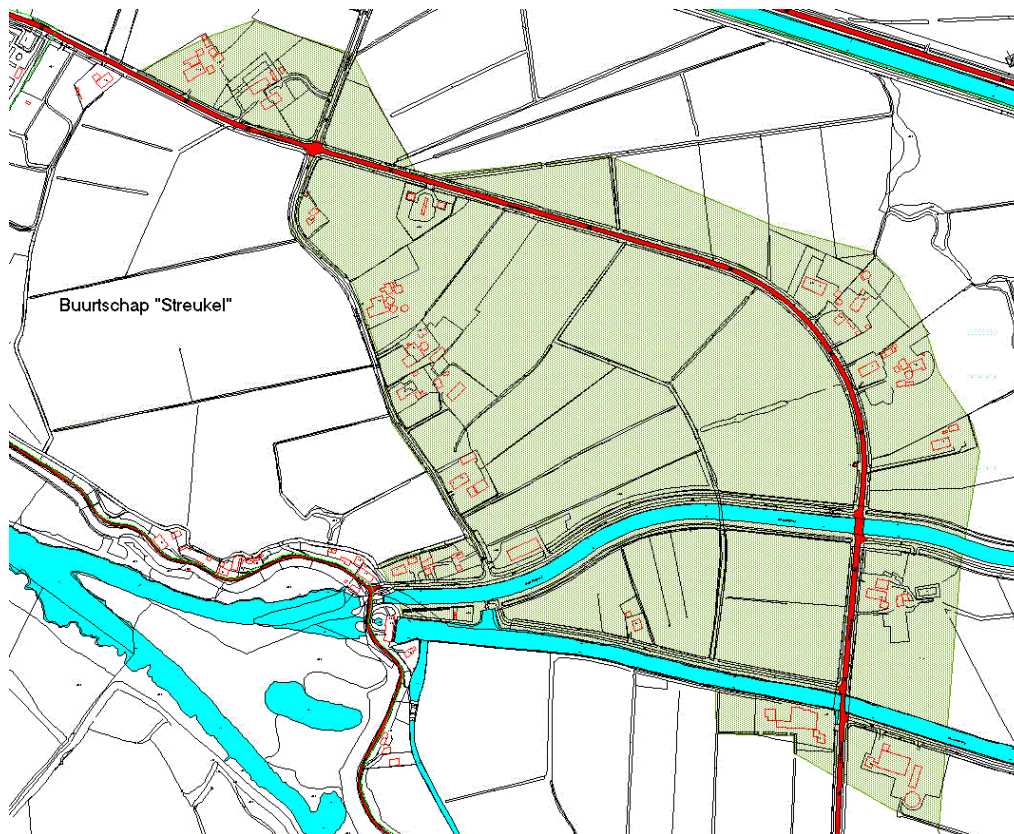


### Genne, Holten en Streukel



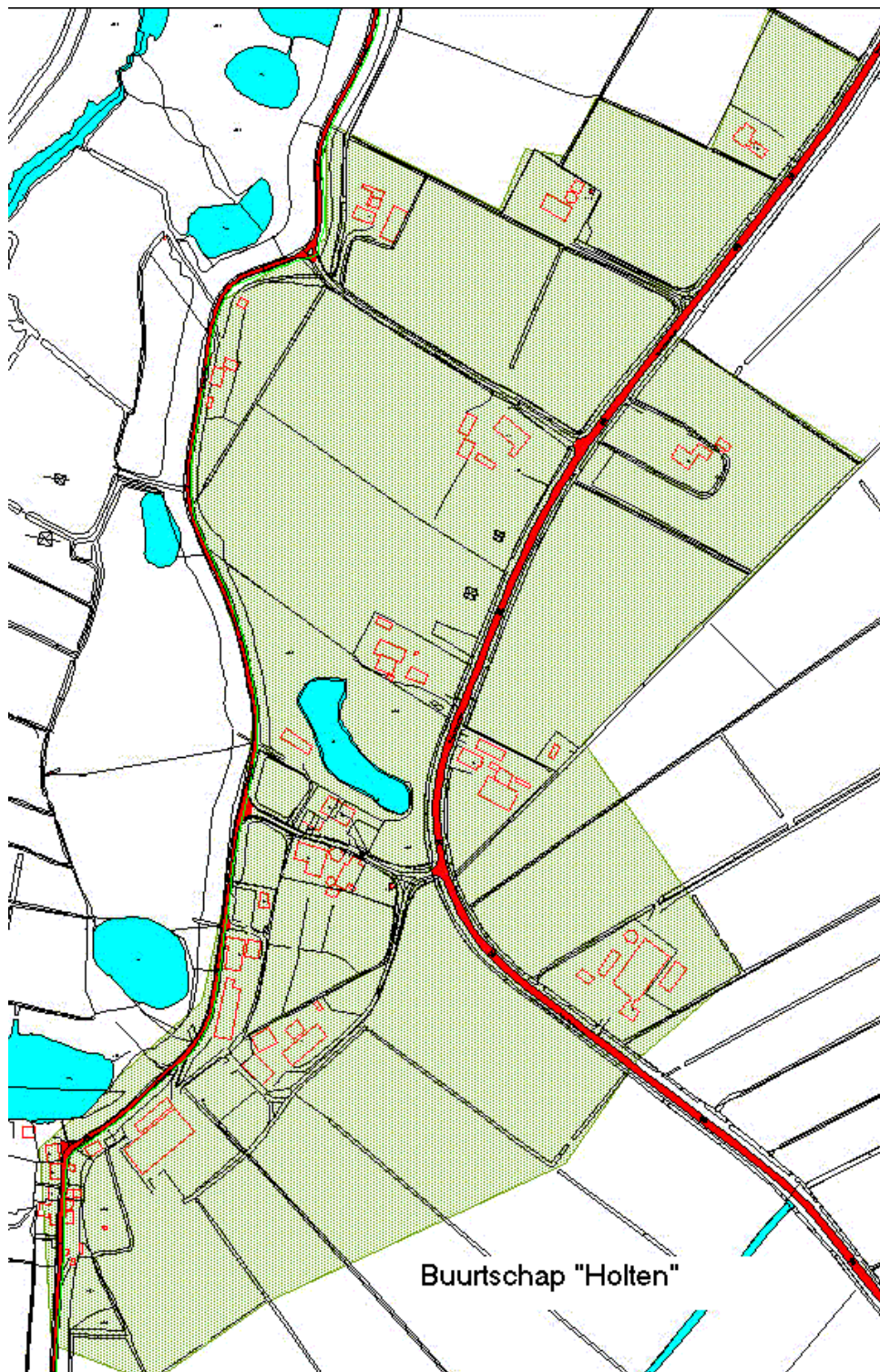
agrarische bebouwing, verspreid in het landschap.

De buurtschappen kenmerken zich door een bochtig wegenpatroon en voornamelijk



De boerderijen oriënteren zich op hoogteverschillen in het landschap en zon-

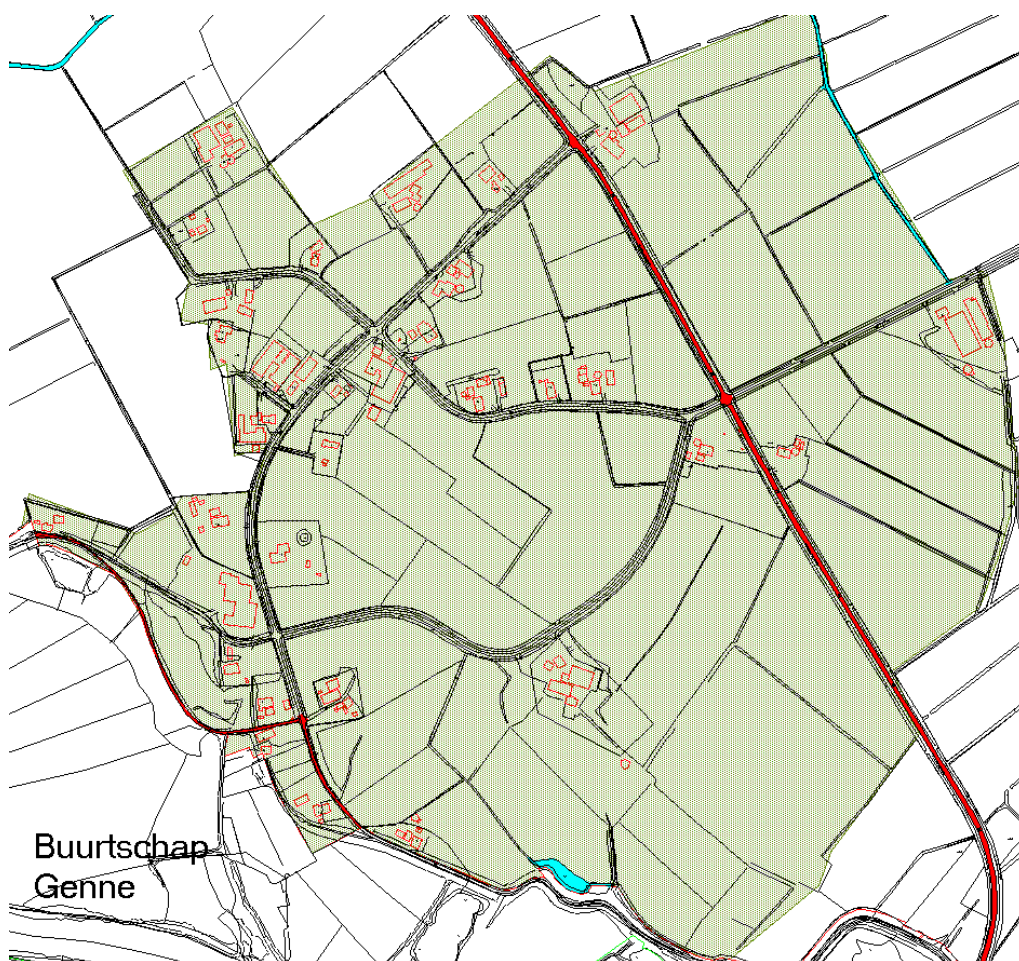
en windrichting in plaats van wegen. De erven kennen de karakteristieke 'voor-achter' indeling.





De oorspronkelijke boerderijgebouwen dateren uit eind negentiende eeuw en laten een oorspronkelijk gevelbeeld zien met veelal zwarte dakpannen of rietgedekte kappen met

wolfseinden, metselwerk in steensverband en gootlijsten. Incidenteel is een rood pannendak te onderscheiden.

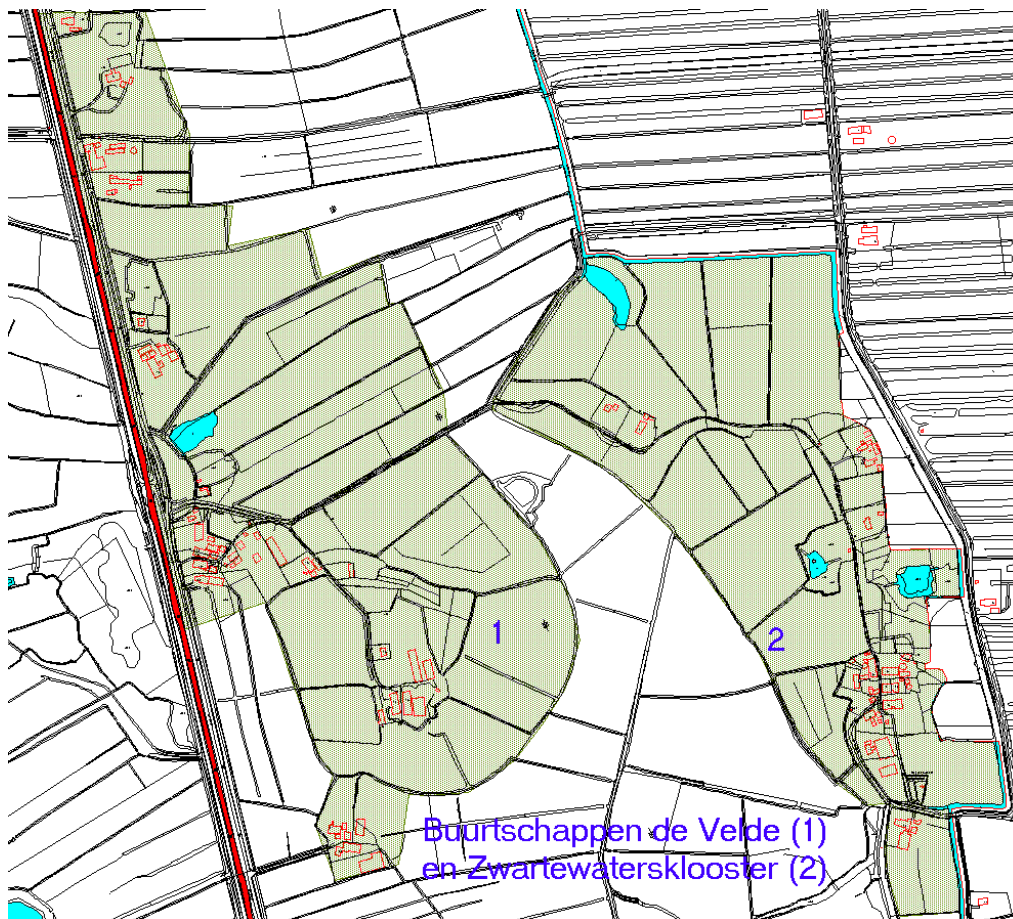


### Zwartewatersklooster, De Velde en Baarlo



doordat de boerderijen dicht aan de weg zijn geplaatst. De buurtschap dankt haar naam aan het nonnenklooster dat hier ooit stond.

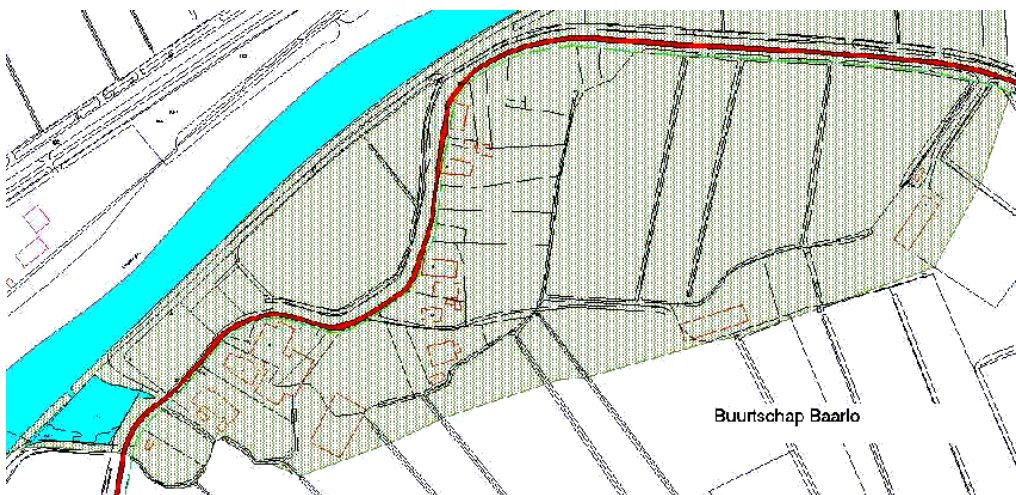
Deze buurtschappen vormen hoger gelegen, groene oases in een verder open landschap. Zwartewatersklooster heeft een echte 'entree'





Ervan overgebleven is een middeleeuwse begraafplaats. Bijzonder zijn ook de drie eendenkooien. Karakteristieke elementen zijn

de mestluikjes in de achterhuizen en de bijgebouwen van geteerd hout of baksteen, met rietdekking.



De boerderijen in de andere twee buurtschappen zijn georiënteerd op het landschap in plaats van op de weg. In alle buurtschappen staan oorspronkelijke

boerderijgebouwen onder veelal rietgedekte daken met wolfseinden. In Baarlo en Zwartewatersklooster hebben deze gebouwen naast rietdekking ook zwarte pannen. In De Velde zijn de daken voornamelijk rood.

### Bijzondere elementen

School Genne



Dit gebouw dateert uit begin twintigste eeuw. Karakteristiek zijn de kap met zwarte pannen en wolfseinden en een aantal architectonische details zoals een goot op gootklossen.

### Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1, een hoog niveau. De inhoudelijke toets zal, voor wat betreft de buurtschappen Genne, Holten,

Streukel, de Velde en Baarlo zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Voor wat betreft de buurtschap Zwartewatersklooster zal de inhoudelijke toets zijn gericht op het behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke en architectonische kwaliteiten.

### Toets

Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied en bebouwing 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 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 bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het 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 bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer in detail ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Een lijst met gemeentelijke en rijksmonumenten is als bijlage 4 aan de welstandsnota toegevoegd.

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 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 of 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.*

De criteria krijgen pas betekenis in samenhang met de hiervoor geformuleerde gebiedsbeschrijvingen.

### Objectgerichte criteria

- *De typische "voor" en "achter" gevelindeling bij oorspronkelijke boerderijgebouwen moet gehandhaafd blijven. Dit kan onder andere tot uiting worden gebracht door het gebruik van*

*verschillende materialen bij het voor- en achterhuis en het verschil in soort en maat van de gevelopeningen.*

- *Het dak van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moet worden afgedekt met riet en/of gebakken pannen.*
- *Dakkapellen op oorspronkelijke boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.*
- *Uit de bebouwingstypologie van bedrijfsgebouwen dient de functie te blijken. Hierbij zijn de eisen die moderne agrarische bedrijfsvoering aan het uiterlijk van deze gebouwen stelt leidend.*
- *In de buurtschap Zwartewatersklooster moet bij vernieuwbouw de bestaande karakteristiek in acht worden genomen.*

#### **Monumentencriteria**

Voor verbouwplannen tot wijziging van een monument is allereerst altijd een zogenaamde monumentenvergunning vereist. In het algemeen gelden hiervoor gelden 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 las bijlage 3 aan de welstandsnota is toegevoegd.*