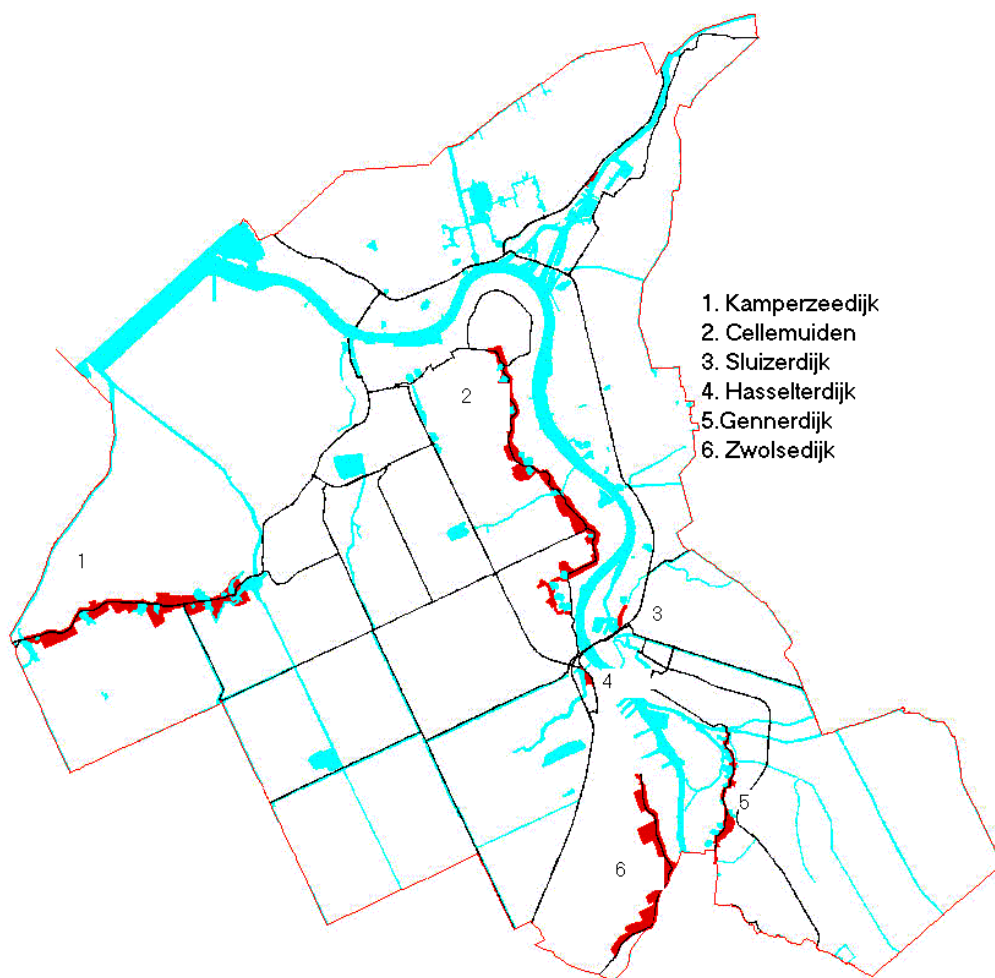


5.4.1. Deelgebied dijkbebouwing

Algemene kenmerken

De dijkbebouwing in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich langs dijken; de oorspronkelijke ontsluitingswegen van het gebied. Vroeger was deze bebouwing voornamelijk agrarisch. De oorspronkelijke boerderijgebouwen stonden óp de dijken en de bijbehorende gronden lagen in het

achtergelegen poldergebied. De dijkbebouwing in Zwartewaterland kan worden onderscheiden in enerzijds Kamperzeedijk-Oost en -West en anderzijds de overige dijkbebouwing langs de Kamperzeedijk, Cellemuiden, de Gennerdijk, Hasselterdijk, Sluizerdijk en de Zwolsedijk. Bijna zonder uitzondering hebben de boerderijen de typische 'voor' en 'achter' erfindeling.



Kamperzeedijk-Oost en –West



De Kamperzeedijk is van oorsprong een waterkering voor de voormalige Zuiderzee. Van de oude bebouwing en agrarische functie is bijna niets meer over. De bebouwing in Kamperzeedijk-Oost en West is dusdanig geconcentreerd en staat zo dicht aan de weg, dat deze als een stenige, aaneengesloten straatwand wordt ervaren. De gebouwen dateren uit diverse perioden en tonen een gevarieerd gevelbeeld met overwegend donkere pannen en rietgedekte daken. Ze hebben wisselende goothoogtes en dakvormen en staan doorgaans met de nok haaks op de weg. Het vloerpeil van de bijgebouwen is lager dan de woningen. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Overige dijkbebouwing



De overige dijkbebouwing staat (m.u.v. de Kamperzeedijk) op rivierdijken langs het

Zwartewater en wordt gekenmerkt door het groene karakter, bochtig verloop en kleine bebouwingsconcentraties. Deze bebouwing is kleinschalig en dateert uit eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw. De oorspronkelijke boerderijgebouwen staan of beneden aan de binnenkant van de dijk of óp de dijk direct aan de weg. Ze tonen een oorspronkelijk gevelbeeld en hebben vooral zwarte gebakken pannen of rietdekking en kappen met wolfseinden. Ze staan met de nok haaks op of evenwijdig aan de weg. Incidenteel komen 'dwarshuizen' voor. Recente bebouwing dateert van rond de Tweede Wereldoorlog en de jaren vijftig en zestig: losstaande huizen van twee lagen met kap, geplaatst voor een schuur. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Bijzondere elementen

Stenendijk



Deze is bijzonder doordat het één van de laatste oude stenen waterkeringen in Nederland is. De Stenendijk is beschermd op grond van de Monumentenwet.

Waterstaatkundige bouwwerken



De gemalen en sluizen in de dijken van Zwartewaterland zijn bijzonder door hun architectuur en hun functie. Ze benadrukken de verbondenheid met en strijd tegen het water door de tijd heen. Zwartewaterland kent de volgende gemalen en sluizen: Zedemuiden, Meppelerdiepsluis, Kostverlorenzijk, Gemaal Veneriete, Prinsensluis, Streukelerzijk, Gennerzijk, Kloosterzijk en Lutterzijk.

Storende elementen

- Boerderijvilla's zonder enig raakvlak met de oorspronkelijke bebouwing, in de zin van hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik, architectuur en erfinrichting.
- Gebouwen die niet passen bij de oorspronkelijke bebouwing door hun plaatsing, schaal, materiaalgebruik en kleurtoepassing.
- Slecht onderhoud van oorspronkelijke en beeldbepalende erfelementen, zoals hooibergen.
- Bedrijven die qua vorm en functie te grootschalig zijn voor de kleinschalige bebouwde omgeving.

Beleid

Het niveau van welstandstoetsing is 1. Een hoog niveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de bestaande 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 en zijn 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. Deze laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de gebiedsgerichte- en objectgerichte criteria, 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. Een en ander zoals verwoord in de gebiedsbeschrijving. 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 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 gemeentelijke 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 nota. Hieronder staat aangegeven voor welke bouwwerken deze criteria zijn geformuleerd.

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

- *En 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 aansluiten bij de gevelkarakteristieken 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 gebiedsbeschrijving.

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.*
- *De nok van de bebouwing moet haaks op de weg worden geplaatst, tenzij de bestaande situatie aanleiding geeft voor een andere nokrichting.*
- *Het dak van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moet worden afgedekt met gebakken pannen en/of riet. Glimmende materialen mogen niet als dakbedekking worden toegepast.*
- *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.*
- *Dakkapellen op oorspronkelijk boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.*
- *De kozijnen en ramen van oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moeten in hout worden uitgevoerd.*

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.*