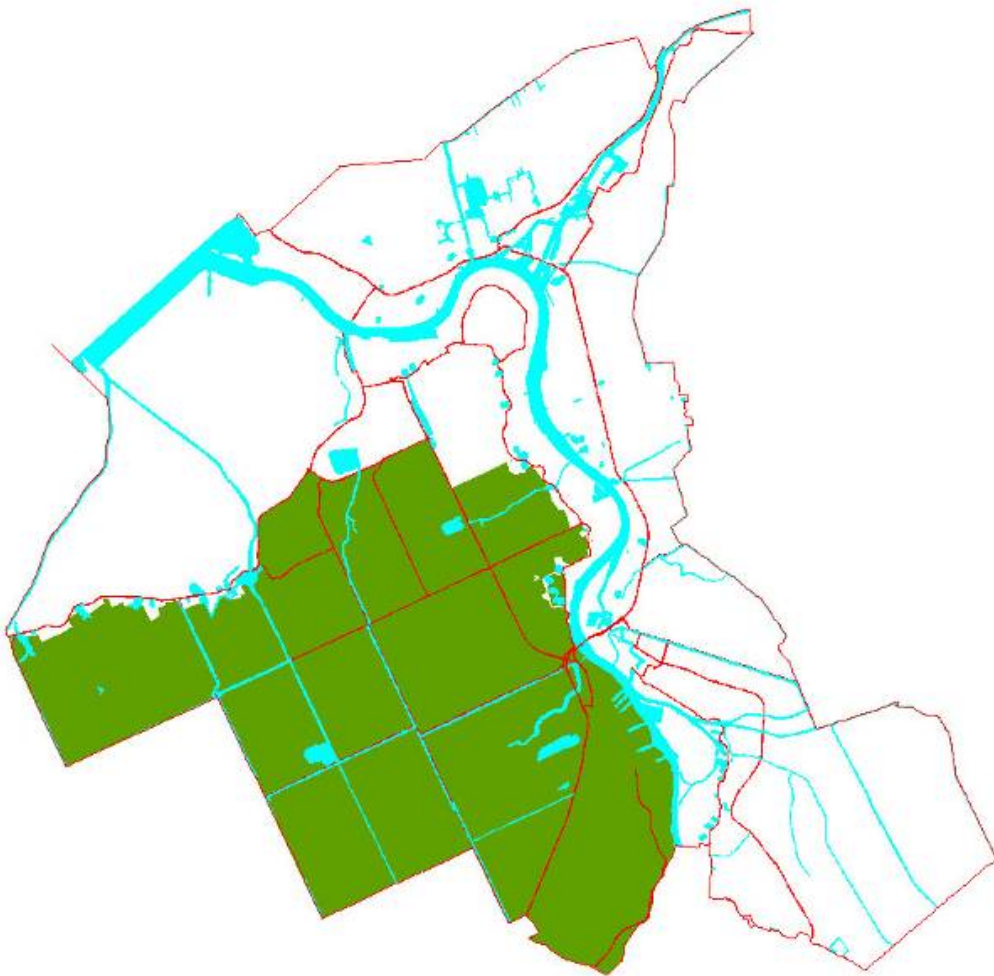


#### 5.4.2. Deelgebied Polder Mastenbroek

##### Algemene kenmerken

Polder Mastenbroek is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied in de nota Belvédère. Het betreft een hartvormige polder tussen IJssel en Zwartewater in drie gemeenten: Kampen, Zwolle en Zwartewaterland. De polder is rond 1364 ontgonnen vanuit de al bewoonde, hogere, zandige delen. Uitzonderlijk voor die tijd is het regelmatige verkavelingspatroon van wegen en weteringen, dat kan worden getypeerd als ruitvormig (gridpatroon). Erlangs staan de boerderijen. Kenmerkend zijn het grasland, de weidsheid en de zichtlijnen. Die zijn gebaseerd op twee oriëntatiepunten: de kerktorens van Hasselt en Sonneberg (Oosterholt). Karakteristiek zijn de 'verspringende kruisingen' van wegen.



### Bebouwing polder Mastenbroek



De bebouwing dateert uit eind negentiende en begin twintigste eeuw en geeft een oorspronkelijk beeld van boerderijen op een terp, ontsloten door een brug, met solitaire bomen aan de voorzijde, een hooiberg achter en een boomgaard opzij, omsloten door een groensingel. Bij nieuwbouw en op nieuwe plekken staan de bedrijven op maaiveldniveau en bij nieuwbouw op nieuwe plekken niet altijd meer in de linten langs de weteringen. De oorspronkelijk boerderijgebouwen hebben zwarte gebakken pannen of rietdekking en incidenteel een rood dak. Ze staan met de nok haaks op de weg en hebben een kap met flauwe helling en wolfseinden. Op enkele plekken staan 'dwarshuizen'. Het metselwerk is versierd met en blokjes.



Verdere bebouwing is naoorlogs en bestaat uit losse huizen van één of 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

*Woonkern Mastenbroek*



De woonkern Mastenbroek vormt het middelpunt van de Polder Mastenbroek en is bijzonder wegens zijn afwijkende bebouwing in functie en vorm vergeleken met de bebouwing in de rest van de polder. Karakteristiek zijn het schoolje van typische jaren-vijftigarchitectuur, de kerk en de pastorie. De pastorie dateert uit eind 1900 en staat op een terp. Het betreft hier een hoog, sober en vierkant landhuis van twee verdiepingen onder een afgeknot schilddak, met bijbehorende tuinaanleg.

### Storende elementen



- Bedrijven die buiten het weteringenpatroon zijn gebouwd.
- Niet-agrarische bedrijven die qua vorm en functie te grootschalig zijn voor de polder.
- Slecht onderhoud van oorspronkelijke en beeldbepalende erelementen, zoals hooibergen.

- Vanaf de weg té zichtbare bedrijfsactiviteiten zoals opslag.

### **Beleid**

Het niveau van welstandstoetsing is 1. Een hoog niveau. De inhoudelijke toets is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts is het beleid op het volgende gericht:

- Storende elementen in het deelgebied zullen zoveel mogelijk worden tegengegaan;

### **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 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 context. 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 omdat 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 gemeente

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

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

#### **Objectgerichte criteria**

- Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend.
- 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.
- 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.
- De bebouwing vindt bij voorkeur plaats binnen een singelbeplanting.
- Kozijnen en ramen van de oorspronkelijke boerderijgebouwen en tot bewoning bestemde gebouwen moeten in hout worden uitgevoerd.
- 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 moet worden afgedekt met gebakken pannen en/of riet. Glimmende materialen mogen niet als dakbedekking worden toegepast.
- Dakkapellen op de oorspronkelijke boerderijgebouwen zijn alleen op het voorhuis toegestaan. Bij het aanbrengen hiervan moet voor wat betreft aantal en vormgeving terughoudend worden omgegaan.

#### **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.*