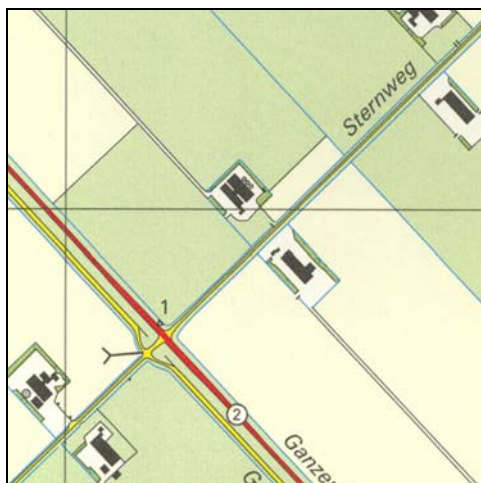




Kenmerkend voor het Open Middengebied is de clustering van vier boerderijen op de hoeken van de kavels.



Buiten het Open Middengebied staat de bebouwing meestal in groepjes van twee verspreid langs de weg.



In de Zuidlob is de verkaveling minder rationeel. De bebouwing staat los of geclusterd langs of op enige afstand van de weg.

## Agrarische bebouwing

Bij de agrarische bebouwing zijn twee soorten van bebouwing te onderscheiden: de agrarische bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsbebouwing. In verschijningsvorm zijn er grote verschillen tussen deze bouwwerken. Door de clustering van deze bouwwerken op het erf zijn ze echter ruimtelijk onafscheidelijk en bepalen ze gezamenlijk de verschijningsvorm van agrarische bebouwing in het buitengebied. Om deze reden worden beide bouwwerken gezamenlijk behandeld bij de objectbeschrijving. Vervolgens worden voor elk bebouwingstype afzonderlijk welstandscriteria geformuleerd.

### Objectbeschrijving

Verspreid door het omvangrijke buitengebied van Zeewolde staat veel losstaande agrarische bebouwing. In het algemeen is de bebouwing in groepen bijeen gezet langs de ontsluitingswegen op de hoeken van de kavels. Al naar gelang de ruimtelijke inrichting is hier in enige mate mee gevarieerd. De bebouwing staat geclusterd op een veelal rechthoekig erf dat is omringd door erfbeplanting. Deze erfbeplanting zorgt ervoor dat de agrarische bebouwing in de meeste gevallen niet (goed) van afstand zichtbaar is.

Het droogvallen van Zuidelijk Flevoland in 1968 betekent dat de agrarische bebouwing in Zeewolde niet veel ouder is dan hooguit 30 jaar. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de Noordoostpolder is er geen specifiek boerderijtype ontwikkeld. Er bestaat dan ook een zekere variatie in bebouwing. Wel zijn er enkele algemene kenmerken te benoemen. Zo zijn er in Zuidelijk Flevoland van oorsprong voornamelijk akkerbouwbedrijven gevestigd. Dit is van invloed geweest op het type bebouwing. De schuren dienen voldoende groot en hoog te zijn voor de stalling van werkvoertuigen en producten. Kenmerkend in het buitengebied zijn dan ook de grote schuren met zadeldak. Vaak staan er meerdere schuren bij elkaar.

Er bestaat een grote variatie aan bouwstijlen wat *bedrijfswoningen* betreft. Moderne agrarische bebouwing kent geen woon- en werkruimten meer onder één dak, zoals wel voorkomt bij de historische boerderijtypen op het oude land. In de meeste gevallen zijn de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen geheel van elkaar gescheiden. Bij enkele agrarische bedrijven is het woonhuis nog verbonden met de schuur via lagere dienstgebouwen. Naast de overwegend vrijstaande ligging van de bedrijfswoning, is deze woning ook meestal afzonderlijk ontworpen zonder veel overeenkomsten met de bedrijfsbebouwing. De meeste agrarische bedrijfswoningen doen dan wat uiterlijk en inrichting betreft dan ook weinig onder voor gewone woonhuizen.

Algemeen is de woonbebouwing met één bouwlaag onder een zadeldak. De bouwstijl kan variëren van cataloguswoningen tot onder architectuur gebouwde woningen. Ook 'stadse' details als balkons en loggia's komen voor. De bebouwing is in de meeste gevallen opgetrokken in rode baksteen. Op het dak zijn donkere pannen algemeen.

De *bedrijfsbebouwing* bestaat uit schuren en andere dienst- en bijgebouwen. Deze gebouwen staan naast en meestal achter de bedrijfswoning op het erf. De bedrijfsbebouwing bestaat in het algemeen uit één gemetselde bouwlaag met daarop een fors zadeldak. Een opvallende detaillering ontbreekt. Wel vallen enkele bedrijfsgebouwen op door het gebruik van kleur op deuren, daklijsten en kozijnen. Als dan gebruik is gemaakt van felle primaire kleuren ontstaat al gauw een scherp contrast met het bruin en groen van het land en het blauw in de lucht. Een donkere kleurstelling (bruin, donkergroen) is echter het meest voorkomend. De (veelal) golfplaten daken hebben meestal gedekte tinten. Soms is wit als kleur gebruikt. Als voldoende erfbeplanting ontbreekt is dit door de grote omvang van de gebouwen goed zichtbaar in het landschap.

### **Ontwikkelingen**

In Zeewolde is de landbouwsector in verre mate gemoderniseerd. De bebouwing en inrichting van het erf zijn vanuit functionele grondslagen opgezet ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering. Toch staan ook in het nieuwe land de ontwikkelingen niet stil. Bedrijfswoningen komen steeds meer los te staan van de overige bebouwing en verliezen veel van hun 'agrarische' karakteristieken. Tegelijk stoppen ook hier steeds meer agrarische bedrijven en nemen woon- en andere functies in het buitengebied toe. Verder leidt de groei van veeteelt- en tuinbouwbedrijven naast de akkerbouw tot veranderingen in bedrijfsbebouwing en daarmee tot een ander bebouwingspatroon en uiterlijk.

In het bestemmingsplan zijn nog meerdere 'lege' bouwpercelen aanwezig. Met de verandering van de agrarische bedrijfsvoering kan deze nog bestaande ruimte mogelijk worden ingevuld. Dit schept mogelijkheden voor nieuwe bedrijven en daarmee voor nieuwbouw in het buitengebied. Tenslotte is er ook een vraag naar tweede bedrijfswoningen. Deze kunnen met een vrijstelling worden gebouwd.

De functie als landbouwgebied staat niet onder druk in het Open Middengebied en de Noordoosthoek. In de Zuidlob vindt op termijn een verweving plaats van agrarische en recreatieve functies. Het landschap zal dan naar verwachting meer kleinschalig en minder open worden. Op termijn is het hier mogelijk dat op kleine schaal nieuwe niet-agrarische bebouwing zijn intrede doet.

### **Waardebepaling**

In het grotendeels zeer open landschap van Zeewolde speelt de agrarische bebouwing een belangrijke rol. Het bebouwde erf met beplanting brengt diepte aan in deze openheid. De ligging van de agrarische bebouwing als groene eilanden in de open ruimte is een belangrijk kenmerk van het landschap in de Flevo-polder. Hiermee is een belangrijke landschappelijke waarde gedeut.

De bebouwing kenmerkt zich niet als zijnde van grote (cultuurhistorische) waarde. De architectuur onderscheidt zich niet in het bijzonder en is van gemiddelde kwaliteit. Een deel van het jaar gaat veel van de bebouwing grotendeels schuil achter de erfbeplanting, maar in de winter en vroege lente is de bebou-



*Meer traditionele bedrijfswoning met zowel 'landelijke' als 'stedelijke' stijlelementen.*



*Bedrijfswoning met moderne architectuur. Een referentie met de bedrijfsbebouwing of het omliggende landschap ontbreekt.*



*Karakteristieke beplanting rondom het bebouwde erf.*



*Grote bouwwerken in een lichte kleurstelling vallen erg op in het open buitengebied van Zeewolde.*



*Bedrijfswoning met eenvoudige rechthoekige hoofdvorm onder zadeldak waarin het materiaal refereert aan dakbedekking van de bedrijfsschuur.*



*Bebouwing is voorzien van een kap.*



*De bedrijfswoning staat voor op de kavel met daarachter of ernaast de bedrijfsbebouwing.*



*Karakteristieke bedrijfsschuur met kap en opvallend, maar niet reflecterend, kleurgebruik.*

wing goed zichtbaar. Door de vaak grote omvang van de bebouwing kunnen reflecterende kleuren dan van grote invloed zijn op de visuele beleving. Dit geldt ook voor grote witte oppervlakken.

### **Welstandsbeleid**

De agrarische sector in Zeewolde is een gezichtsbepalende en belangrijke sector binnen de gemeente. Een sector ook met toekomst in een op de landbouw ingericht gebied. Het effectief en efficiënt kunnen opereren van de agrarische bedrijven acht de gemeente van groot belang. Gezien dit belang en gezien de geclusterde bebouwing binnen een groene erfbeplanting kan een terughoudend welstandsbeleid worden gevoerd.

Het welstandsbeleid voor de agrarische bebouwing richt zich vooral op de eenheid binnen het erf en op het tegengaan van visuele verstoringen die een bedreiging vormen voor de beleving van de karakteristieke openheid van het landschap.

### **Welstandscriteria**

AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	
Algemeen	– De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	– bebouwing is voor op het erf geplaatst en georiënteerd op de weg.
Bebouwing	– de hoofdvorm is eenvoudig; – bebouwing is voorzien van een kap.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	– geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken; – relatie met vorm, materiaal- of kleurgebruik bedrijfsbebouwing; – aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen refereren in materiaalgebruik en kleuren aan het hoofdgebouw.

AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING	
Algemeen	– De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.
Relatie met de omgeving	– bebouwing staat naast of achter de bedrijfswoning.
Bebouwing	– de hoofdvorm is eenvoudig; – de gevelgeleding is horizontaal; – bebouwing is niet voorzien van een plat dak; – bijgebouwen worden opgenomen als onderdeel van het hoofdgebouw.

<p>Detaillering, kleur- en materiaalgebruik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geen gebruik van reflecterende kleuren of wit voor gevels en daken;</li> <li>– dak heeft een donkere (grijs, bruin) tint;</li> <li>– relatie met vorm, materiaal- of kleurgebruik bedrijfswooning;</li> <li>– geen gebruik van dekzeilen voor gevels of dakvlakken;</li> <li>– detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.</li> </ul>
---	--



*Rechthoekige bedrijfsschuur naast de bedrijfswooning met aansluitende bijgebouwen.*