

## Waardering Hoge gebieden

[S bierkade.jpg](#)

[M bierkade.jpg](#)

[A bierkade.jpg](#)

[Bierkade 1.jpg](#)

[Bierkade 2.jpg](#)

[Bierkade 3.jpg](#)

[Bierkade 4.jpg](#)

### Waardering Bierkade

#### **Structuur**

De Bierkade heeft het meest authentieke karakter van alle kaden. De tamelijk eenduidige parcellering kent slechts een kleine variatie in vrij smalle, maar diepe panden die naar de randen toe iets verbreden en minder diep worden. De rooilijn is vrijwel gesloten en zeer licht krommend ten opzichte van het verloop van de Havenkolk. Regelmatig zijn de huizen van elkaar gescheiden door een steegje, dat een achterterrein ontsluit. De meeste panden zijn van de openbare weg gescheiden door een hardstenen stoep en stoeppalen met hier en daar ijzersmeedwerk. De achterzijde van de Bierkade heeft het karakter van achterkanten, met de tuinen van de panden aan de Bierkade en enkele kleine schuren.

#### **Massa**

Deze zone bestaat uit rechthoekige bouwmassa's van hoofdzakelijk 2 bouwlagen, alle voorzien van een zadeldak met de nok haaks op de kade en hier en daar een steil wolfseind. Het hoekpand Bierkade, Oude Verlaat heeft een schildkap. Een aantal panden heeft een behoorlijk hoge verdiepingshoogte tot bijna 4 meter hoog. Deze smalle, twee vensterassen tellende, diepe panden worden afgewisseld met bredere, drie vensterassen tellende panden. Aan de achterzijde staan enkele lage schuren (maximaal 1 bouwlaag) met zadeldak. De architectonisch rijke bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen uit de bloeiperiode van Blokzijl. Rijke topgevels in Oud-Hollandse stijl met hals- of klokgevels en gedecoreerde klauwstukken worden afgewisseld met bredere huizen met zware kroonlijsten en een classicistische detaillering.

#### **Architectuur**

De bebouwing aan de Bierkade bestaat uit individuele historische panden met eenduidig en samenhangend bebouwingsbeeld. De panden hebben een statig karakter. Deze statigheid ontleent de panden aan hun verhoudingen en indelingen, de versieringen blijven vaak sober. Op pandniveau zijn veel kleine nuances in architectuur en detaillering te zien.

In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere (en meestal minder) vensters boven. Er komen vooral schuifvensters voor met een roedeverdeling in vele varianten, namelijk 4, 6, 12, 16 en 24 roedige vensters. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een belangrijke plek in de totale gevelcompositie in. Deze deuren worden extra benadrukt door decoratieve bovenlichten en soms door een extra omlijsting.

Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (maximaal 1 vensterbreedte breed) en aan de voorgevels altijd op de middenas gepositioneerd, waarmee ze onderdeel uitmaken van de totale gevelcompositie. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd, aan de voorzijde is de dakafdekking van zink en de vensters zijn uitgevoerd in bijpassende kleuren en materialen, grotendeels afgestemd op de onderliggende vensters. In de zij- en achterdakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. Tevens zijn er enkele ranke stenen schoorstenen, terugliggend van de voorgevel waar te nemen. Zowel de dakkapellen als de schoorstenen zijn ondergeschikt vormgegeven zodat het beeld van rustige dakvlakken overheerst. De tussenruimten zijn voorzien van houten poorten en één karakteristieke ronde gemetselde boog.

De verder sobere gevels vertonen op detailniveau veel versieringen hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de kleur van de gevelsteen zoals: rollagen boven de vensters, gevelstenen en/of muurankers, plinten, speklagen, sierstenen (naam- en wapenstein), siermetselwerk, raamdorpels en decoratieve lijsten.

Enkele luiken refereren aan het handelsverleden. Het hoekpand wijkt ietwat af van de overheersende bebouwing door haar modernere erkers en houten aanbouw met balkon. De achterzijde is in vergelijkbare stijl opgetrokken, maar een stuk soberder. Het beeld van tuitgevels overheerst met daarnaast een incidentele houten topgevel. Tevens zijn de gevels richting begane grond minder vlak door een enkel balkon met hekwerk. Kleine bouwwerken zijn grotendeels in hetzelfde kleur- en materiaal opgetrokken als de woningen.

#### **Materiaal kleur**

De woningen bestaan vrijwel allemaal uit donkerrode bakstenen gevels en daken met orangerode (oude holle) pannen. Twee (deels) gepleisterde woningen vormen hierop de uitzondering. De kleurstelling van de gevels wordt verder bepaald door de opvallende witte stuc decoratie, crème wit geschilderde houten kozijnen in combinatie met donker groen geschilderde draaiende delen en grijs gestuukte onderdorpels.

#### **Waardering Bierkade: Hoog**

| Bierkade | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|----------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog     | ++                 | ++           | ++                     |

- De structuur van de kolk, met kade, bomen en achterliggende kadebebouwing in overwegend gelijkwaardige architectuur en massaopbouw maken dit tot een zeer waardevolle plek.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch zeer rijk met zeer bijzondere bebouwing.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings en detailniveau.

#### **Ambitie**

De bestaande bebouwing is van der mate hoge kwaliteit dat beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken.

#### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is (doorgang Steenwijkerkolk).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw:
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving algemeen: vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (rond of flauw hellende kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: zijn voorzien van houten poorten. Deze dienen terug te liggen ten opzichte van de voorgevel.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals hardstenen -stoep, -trap, - en stoeppalen en ijzersmeedwerk, gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria zonnepanelen/zonnecollectoren/PV-panelen**

- Algemeen: het beeld vanuit de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te worden ontzien.
- Kleur: panelen mogen niet spiegelen, moeten donker en mat van kleur zijn en zijn voorzien van een donkere omranding.
- Plaatsing: er zijn twee mogelijke principes toegestaan.
  - 1) Het gehele dakvlak dient bedekt te worden met panelen (eventueel met omranding in een bij de panelen passende kleur) zodat er één helder dakvlak ontstaat.
  - 2) Of de panelen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te worden geplaatst, in een eenduidige vorm en een evenwichtige verdeling over het dakvlak.
- Zonnecollectoren op een plat dak moeten minimaal 1 meter achter de dakrand worden geplaatst.

## **Criteria voor reclame**

### **Algemeen**

- Reclame dient qua vormgeving, maatvoering, kleurstelling, materiaalgebruik en wijze van plaatsing rekening houden met de historische, stedenbouwkundige en architectonische situatie van de bebouwing en haar omgeving. De reclame vormt een ondergeschikt element in de pui en in het stads- of straatbeeld.
- Bij een nieuwe winkel- en bedrijfsruimte dient de plaats voor reclame en de vormgeving van de reclame geïntegreerd te worden in de vormgeving van het gebouw/de pui.
- Wanneer er specifieke reclaimedragers/reclamevelden op een pand aanwezig zijn, zoals een fries van een puilijst, dan is dat de aangewezen plaats voor reclame-uitingen.

### **Uiterlijk en plaats van reclame**

- Gevelreclame dient betrekking te hebben op goederen, diensten en activiteiten die in de desbetreffende bebouwing zijn gehuisvest.
- Gevelreclame moet worden aangebracht op de ruimte van de voorgevel tussen de begane grond en de eerste verdieping. De reclame mag niet boven de (onderzijde van de) onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping uitkomen.
- Per gebouw is maximaal 1 enkelzijdige reclame plat op de voorgevel en 1 (dubbelzijdige) reclame loodrecht op de gevel toegestaan. Als het een hoekpand betreft wordt, afhankelijk van de situatie, per gevel(grenzend aan de openbare ruimte) maximaal 1 enkelzijdige reclame plat op de gevel en 1 (dubbelzijdige) reclame loodrecht op de gevel toegestaan.
- Reclames op blinde gevels zijn alleen toegestaan als de stedenbouwkundige en architectonische context dit toelaat en indien zij esthetisch bijzonder goed verzorgd zijn.
- Gevelreclame dient te bestaan uit een open belettering.
- De kleur(en) van de reclame dienen gedekt van tint te zijn en moeten aansluiten op het kleurenpalet zoals dat is aangegeven in de kleurenwaaier voor Blokzijl.
- Lichtreclame is niet toegestaan.
- Reclame loodrecht op de gevel mag niet groter zijn dan 0,30 meter hoog en mag niet meer dan 0,60 meter uit de gevel steken (inclusief bevestigingselement).
- Reclame plat op de gevel dient tussen de penanten van de gevel te worden aangebracht en mag 60% van de breedte van één gevel beslaan, met een maximum van 4,00 meter, ook al zijn de panden (op de begane grond) samengevoegd. De reclame mag maximaal 10 centimeter dik en maximaal 30 centimeter hoog zijn.
- Aan bouwwerken bevestigde banners zijn niet toegestaan.
- Reclame op markiezen, luifels en zonwering is alleen toegestaan wanneer er geen reclame plat op de gevel is aangebracht en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - o Maximaal 1 reclameopdruk (tekst) per markies/zonwering;
  - o Geplaatst op de volant of op het onderste segment van de markies;
  - o Uitgevoerd in een éénkleurige letteropdruk.

## **Waardering Kerkstraat**

[S Kerkstraat.jpg](#)

[M Kerkstraat.jpg](#)

[A Kerkstraat.jpg](#)

[Kerkstraat 1.jpg](#)

[Kerkstraat 2.jpg](#)

[Kerkstraat 3.jpg](#)

[Kerkstraat 4.jpg](#)

### **Structuur**

De nauwe straat zonder trottoir, met een smal en rijzig profiel, gaat met enkele lichte bochten door het centrum van Blokzijl, geflankeerd door sterk in hoogte, afmeting en bouwstijl wisselende panden. De woonhuizen zijn doorgaans smal en diep en variëren in dit gebied in breedte.

De kerk domineert het straatbeeld en vormt samen met een serie monumentale panden een zeer levendig silhouet. De rooilijn volgt het verloop van de Kerkstraat en is vrij gesloten, hier en daar onderbroken door zeer smalle steegjes of een doorgang naar een achterterrein, tot de kruising met de Breestraat, waar stadstuinen het straatbeeld verruimen. Uitzondering hierop vormt de doorgang naar de Kathoek, die iets breder is gedimensioneerd. De achterzijde van de bebouwing is nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte en vormt een menging van kleine hoven en tuinen, met enige kleine schuren.

### **Massa**

Veel bredere panden van hoofdzakelijk twee bouwlagen, met onregelmatige vensterassen, drie vensters op de begane grond en een of twee vensters op de (zolder)verdieping, sterk afgewisseld met de kenmerkende smalle rijzige panden, maken deel uit van het straatbeeld. De bebouwing kent een behoorlijke variatie in goot- en nokhoogte en geveltypen. Panden met meer bouwlagen of een afwijkend groot volume, zoals de kerk, vormen een extra verbijzondering. De kappen zijn voor het merendeel voorzien van zadeldaken, soms met steile dakschilden of wolfseinden, met de nok haaks op de straat. Een enkel pand is met de nokrichting evenwijdig aan de straat geplaatst. De afwisseling in bouwhoogte en kaprichtingen geven de straat een levendig aanzien.

### **Architectuur**

Trap-, top- en halsgevels worden afgewisseld met enkele lijstgevels. Enkele topgevels zijn 'afgesneden' en voorzien van een eenvoudig gedecoreerde kroonlijst. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl, volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven. De meeste oudere panden, zoals het pand uit 1615 naast de kerk, zijn rijker gedecoreerd, met (stucwerk) waterlijsten, (baksteen) speklagen, siermetselwerk en baksteenmozaïek in de boogvelden. Een ander deel van de bebouwing bestaat uit jongere woonhuizen, die zijn uitgevoerd in een sobere, traditionele bouwstijl met soms een afwijkende kapvorm. De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen en een roedeverdeling in beide ramen of de bovenlichten, ook in een aantal jongere panden. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in, op een enkele omlijste deur na.

Dakkapellen aan de voorzijde komen nauwelijks voor, zijn klein (circa 1 meter breed), gecentreerd gepositioneerd en sluiten aan op de architectuur van het pand en zijn uitgevoerd in bijpassende kleuren met toevoeging van gedecoreerde zijwangen of een kleine timpaan. In de zij- en achter dakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. De zeer kleine tussenruimten tussen de panden zijn voorzien van smalle gemetselde muurdammen of een houten deur.

In de gevelwanden zijn her en der subtiele versieringen waarneembaar, hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de kleur van de gevelsteen. Het gaat om plinten, speklagen, sluitstenen, siermetselwerk, muurankers, en decoratieve lijsten. In enkele oudere panden zijn deze elementen in afwijkende kleuren zoals lichtgeel, grijs en wit toegepast waardoor de gevels een rijkere uitstraling krijgen. De achterzijden van de panden zijn in vergelijkbare stijl opgetrokken maar soberder van karakter.

### **Materiaal kleur**

Op een enkele uitzondering van een wit gestucte voorgevel na zijn alle gevels opgetrokken in donkerrode, bruinrode of heldere rode bakstenen, soms afgewisseld met kleurrijk siermetselwerk en baksteen mozaïek. De baksteen van de voorgevel verschilt vaak sterk met de rest van het pand. De kleurstelling van de vensters wordt bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groen geschilderde draaiende delen en grijze of wit gestucte onderdorpels.

De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met orangerode oude holle pannen, met uitzondering van de kerk en enkele woonhuizen die zijn voorzien van gesmoorde (antraciete) pannen. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout of baksteen, met zinken kap of pannendak.

### **Waardering Kerkstraat: Hoog**

| Kerkstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog       | ++                 | ++           | ++                     |

- De opbouw van de informele randen richting de statige kern, met als bekroning de kerk door middel van nauwe stegen en straten met rondingen en diversiteit in oriëntatie, maat en schaal maken dit gebied van hoge waarde. De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch rijk.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch zeer rijk met zeer bijzondere bebouwing. Op enkele plekken zijn invullingen van mindere kwaliteit maar de sterke structuur draagt het geheel.
- Het kleur en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

### **Ambitie**

Het merendeel van bestaande bebouwing is van dermate hoge kwaliteit dat het beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken.

### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).



## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is (doorgang Wijdegang).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw:
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving: vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (flauw hellende kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink of pannen te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze staan in de voorgevelrooilijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen, hardstenen stoep, gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er verder geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep).
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Waardering Brouwerstraat**

[S kerkstraat.jpg](#)

[M kerkstraat.jpg](#)

[A Kerkstraat.jpg](#)

[Brouwerstraat 1.jpg](#)

[Brouwerstraat 2.jpg](#)

[Brouwerstraat 3.jpg](#)

[Brouwerstraat 4.jpg](#)

### **Structuur**

De Brouwerstraat is een nauwe straat met smal profiel met een lichte bocht in het verloop. Er is geen trottoir. De straat heeft aan beide zijden bebouwing met een vrij stedelijk karakter waar wisselende panden in hoogte, afmeting en bouwstijl zijn te zien. De woonhuizen zijn doorgaans smal en diep, met uitzondering van enkele bredere panden. Aan de zuidzijde is de rooilijn vrijwel aaneengesloten, aan de noordzijde is deze onderbroken door de terugliggende kerk met voorplein. De hoekpanden hebben allen hun voorgevel aan de aangrenzende straten en hun zijgevel aan de Brouwerstraat. Sommige gevels zijn voorzien van direct tegen de gevel geplaatste (ijzeren) stoeppalen. Het gemengde woon (werk) karakter is her en der nog afleesbaar.

### **Massa**

Bredere panden met onregelmatige vensterassen en smallere panden van hoofdzakelijk twee bouwlagen wisselen elkaar af. De bebouwing kent een sterke variatie in goot- en nokhoogte en geveltypen. De meeste topgevels zijn vervangen door lijstgevels. Het huis met de trapgevel uit 1630 vormt met 3 bouwlagen een uitzondering. De afwisseling in bouwhoogte en de verschillende kaprichtingen geven de straat een levendig aanzien.

De kapen zijn voor het merendeel voorzien van zadeldaken, soms met steile dakschilden, met de nok haaks op de straat. Een enkel pand is met de nokrichting evenwijdig aan de straat geplaatst. De achtererfgebieden aan de noordzijde zijn nauwelijks bebouwd. Aan de zijde van de Wortelmarkt vormen de achtergevels van de panden aan de Brouwerstraat het front richting de havenkolk in combinatie met kleine schuren (zadelkap en plat afgedekt) van één bouwlaag.

### **Architectuur**

De variatie in architectuur is groot. Trap- en topgevels en lijstgevels wisselen elkaar af. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven. Veel panden vertonen onregelmatige vensterassen met circa drie vensters op de begane grond en één of twee vensters op de (zolder)verdieping. Het gemengde karakter van dit gebied wordt extra benadrukt door vitrines, garagedeuren en gesloten geveldelen die voor meer variatie in de straatwand zorgen.

De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen en een enkele roedeverdeling in beide ramen of de bovenlichten, ook in een aantal jongere panden. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen in de totale gevelcompositie een bescheiden plek in op een enkele omlijste deur na.

Dakkapellen aan de voorzijde komen nauwelijks voor, zijn klein (circa 1 venster breed), zijn gecentreerd gepositioneerd en verder in stijl met de architectuur gedetailleerd en uitgevoerd in bijpassende kleuren, soms met decoraties in de zijwangen. In de zij- en achterdakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd.

Enkele zeer kleine tussenruimten tussen de panden zijn voorzien van smalle gemetselde muurdammen. De grotere voorruimte van de kerk is begrensd door een lage stenen muur in combinatie met een ijzeren siersmeed hekwerk.

De detaillering van de meeste van deze panden is sober, hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de kleur van de gevelsteen. Het gaat om plinten, speklagen, sluitstenen, siermetselwerk, muurankers, en decoratieve lijsten. Uitzondering hierop vormen kroonlijsten met forse gootklossen, een (natuurstenen) waterlijst of vlechtwerk. Rijkler gedecoreerde panden zoals het hoekpand (café-restaurant) vormen een uitzondering op dit sobere bebouwingsbeeld. De achterzijden van de panden zijn in vergelijkbare stijl opgetrokken maar soberder van karakter.

### **Materiaal kleur**

Op een uitzondering na zijn alle gevels opgetrokken in donkerrode, bruinrode of heldere rode bakstenen. De kleurstelling van de vensters wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groen geschilderde draaiende delen, en grijze onderdorpels.

Tevens zijn enkele bescheiden reclamevoeringen van ijzersmeedwerk te zien, afgewisseld met een enkel moderner reclamebord, die zich minder ondergeschikt manifesteren.

De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met gesmoorde of orangerode oude holle pannen. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout of zink en meestal voorzien van een zinken afdekking.

### **Waardering Brouwerstraat: Hoog**

| Brouwerstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|---------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog          | ++                 | ++           | ++                     |

- Deze nauwe doorgaande weg in het historisch centrum, met rijke diversiteit in oriëntatie, maat en schaal maken dit gebied van hoge waarde.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch zeer rijk met bijzondere bebouwing. Op enkele plekken zijn invullingen van mindere kwaliteit maar de sterke bebouwing van de straatwand draagt het geheel.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

### **Ambitie**

Het merendeel van bestaande bebouwing is van dermate hoge kwaliteit dat het beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken, zoals reclame en vitrines.

### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes. Met speciale aandacht voor reclame
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historische perspectief dit niet het geval is (voorruimte kerk).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, in het midden of symmetrisch(in het geval van meerdere dakkapellen) ten opzichte van de middenas op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (met hellende kap evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink of pannen te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze staan in de voorgevelrooilijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen, hardstenen trede en stoeppalen, gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er verder geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep). \* *De voorruimte van de kerk vormt hierop een uitzondering.*
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Waardering Zuiderstraat**

[S Zuiderstraat.jpg](#)

[M Zuiderstraat.jpg](#)

[A Zuiderstraat.jpg](#)

[Zuiderstraat 1.jpg](#)

[Zuiderstraat 2.jpg](#)

[Zuiderstraat 3.jpg](#)

[Zuiderstraat 4.jpg](#)

### **Structuur**

De Zuiderstraat vormt een nauwe, licht gebogen, straat zonder volledige doorkijk. De straat kenmerkt zich door een hoge mate van diversiteit en bebouwing in meerdere architectuurperioden zonder haar bescheiden en sobere karakter te verliezen. Deze eeuwenoude toegangsweg tot de historische kern heeft van oudsher plek geboden aan een verscheidenheid van bedrijvigheid. Hier voerde niet alleen het wonen de boventoon en dat is in de bebouwing terug te zien. Ook het vroegere karakter van werk- en ambachtplaatsen is in de vorm van informeel gesitueerde schuren op de achtererven af te lezen. Lagere muren en hekwerken volgen vrij strak de bebouwingsrooilijn, wat het aaneengesloten karakter van de straat versterkt.

De overgang tot de kern vormt de stedelijke ruimte bij brug en sluis, sterk geaccentueerd door de twee hogere beeldbepalende panden aan de sluiszijde en de ruim gelegen 19<sup>e</sup> eeuwse witte villa. Door de solitaire ligging en het afwijkende forse volume, vormt deze villa een verbijzondering ten opzichte van de overige bebouwing. Aan de zuidzijde is de entree van de Zuiderstraat meer open door de twee tweekappers uit de wederopbouwperiode die de entree tot de Zuiderwalstraat vormen. Vanuit zuidelijke richting komende vormt deze oude toegangsweg een bescheiden maar duidelijke inleiding van de kern (Kerkstraat en omgeving).

De achterzijde van deze zone (Boffersweidje, Zuiderkade) is een wereld van achterkanten waar garages en schuurtjes elkaar afwisselen, meestal met dezelfde kaprichting als de hoofdbebouwing, met uitzondering van een enkele schuur evenwijdig aan de straat. De schuren staan niet strak in de rooilijn. Deze informele situering vergroot het contrast met de strakke rooilijn van de Zuiderstraat.

### **Massa**

Eenvoudige topgevels worden afgewisseld met brede bebouwing van één bouwlaag met grote vensters en een eenvoudige kroonlijst. Dwars en langskappen wisselen elkaar sterk af. De schaal en maat van de bebouwing is relatief klein en laag in vergelijking met de kern en de kaden, ondanks de aanwezigheid van enkele grotere 20<sup>e</sup> eeuwse seriematige bouwvolumes. Dit komt met name door de sterk aanwezige horizontale belijning van lage gootlijnen van de vele brede panden in de straat. Aan de achterzijde staan enkele lage schuren (maximaal 1 bouwlaag) met zadelpak en diverse hekwerken van verschillende hoogte.

### **Architectuur**

De uitstraling van dit gebied vormt een mix van (voormalige) woon- en werkpanden. Dat is in de architectuur af te lezen. In de basis zijn de gevels vrij sober opgetrokken in de Oud-Hollandse bouwstijl. Lijstgevels met schild of wolfseind domineren het straatbeeld met een enkele rijkere trapgevel. Daarnaast zijn sommige topgevels 'afgesneden' en voorzien van een zwaar geprofileerde, maar eenvoudig gedecoreerde kroonlijst. De meeste lijsten van dit type zijn aan de bovenzijde van de tweede verdieping (circa 5- 6 meter) geplaatst, terwijl de steile kappen daarachter lager (2 a 3 meter lager) uitkomen. De gevels kenmerken zich door de typerende staande vensters in vele varianten. De meeste vensters hebben weinig onderverdeling, vaak alleen een schuif- of T-raam. Roeden komen in mindere mate voor. De voordeuren gaan op in het geheel van vensters en zijn niet erg verbijzonderd.

De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in. Enkele panden tonen het bedrijfsmatige karakter in de gevelarchitectuur door een enkele garagedeur. Deze specifieke architectuurelementen dragen bij aan de afleesbaarheid van het gemengde woon- en werkkarakter van dit gebied.

Naar het zuiden van de straat toe, neemt het aantal panden uit de wederopbouwperiode toe. De architectuur van de vroegste woningbouw uit de wederopbouwperiode wordt gekenmerkt door het baksteentraditionalisme van de Delftse School. Dit uit zich in relatief flauw hellende zadeldaken, relatief kleine

vensters, met uitzondering van de grote vensters op de begane grond en toepassing van zeer bescheiden accenten in het metselwerk of met beton, zoals bijvoorbeeld de detaillering rondom de voordeur en een stevig schoorsteen. De gevelindeling van de tweekappers zijn vaak op de as gespiegeld.

Dakkapellen zijn aan de voorzijde bescheiden van omvang (circa 1 vensterbreedte breed). Ze zijn op de kleinere dakvlakken centraal geplaatst en op grotere (brede) kappen komen er meerdere voor in een regelmatige rangschikking. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd in bijpassende kleuren en materialen, grotendeels afgestemd op de onderliggende vensters. In de zij- en achterdakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, over het algemeen eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. Door hun geringe omvang blijft het straatbeeld van topgevels en langskappen domineren.

De tussenruimten zijn voorzien van gemetselde muurdammen, overspanningen met houten poorten en houten hekwerken. Op detailniveau zijn her en der de nodige versieringen waarneembaar, hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de kleur van de gevelsteen. Het gaat om plinten, speklagen, sluitstenen, siermetselwerk, muurankers, raamdorpels en decoratieve lijsten.

De typerende schuren aan de achterzijde zijn zeer eenvoudig gedimensioneerd op basis van een rechthoekige plattegrond met zadeldak. Deze karakteristieke eenvoud is een kwaliteit, echter nieuwe rommelige schuttingen en hekwerken, zonder toepassing van authentieke materialen dreigen dit beeld te vertroebelen.

Uitzondering vormt de kenmerkende witte villa, een alzijdig gebouw op vierkante plattegrond en afgeknot dak met sterk symmetrische opbouw. Door zijn ruime ligging en aanpalend groen vormt dit een bijzonder element in de stedenbouwkundige structuur van Blokzijl. Latere toevoegingen aan de achterzijde van dit pand maken de originele bebouwingskarakteristieken minder goed afleesbaar.

#### **Materiaal kleur**

Eenduidig materiaal- en kleurgebruik maken deze straat tot een herkenbare eenheid. Dit betreft donkerrode/donkerbruine baksteen en oranje(rode) dakbedekking bestaande uit gesmoorde of gebakken oude holle pannen. Uitzondering vormen de witte villa en het pand schuin tegenover de witte villa, die eveneens in wit stucwerk is opgetrokken en twee panden met antraciete dakpannen. Decoraties wijken nauwelijks af van de baksteenkleur. De schuren zijn hoofdzakelijk in donkerrode baksteen met topgevels van hout staand of rabat) in gedekte kleuren (donkerbruin, donkergroen, en zwart) opgetrokken en bij de woning passende oranje(rode) pannen. Muren zijn grotendeels uitgevoerd in rode baksteen, hekwerken in hout (donkerbruin, donkergroen, en zwart) of een combinatie daarvan. De wederopbouwpannen zijn in een vergelijkbaar kleurenpalet opgetrokken met toepassing van steen en pantypen uit de desbetreffende periode.



### Waardering Zuiderstraat Hoog

| Zuiderstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|--------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog         | ++                 | ++           | ++                     |

- Vanuit de openheid van het landelijk gebied, vormt deze nauw gekromde straat een herkenbare entree van het stadsgezicht.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch rijk en vertelt het verhaal van het gemengde woon- en werkkarakter. Enkele recentere wederopbouwpanen sluiten vrijwel geruisloos op dit beeld aan door hun sobere bouwstijl.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

#### Ambitie:

Deze belangrijke zuidelijke invalsweg kenmerkt zich door het gemengde woon en werkkarakter en de diverse perioden waarin de bebouwing van de straat is getransformeerd. Dat uit zich aan de formele straatzijde door 'rijkere bebouwing' die strak in de rooilijn is gebouwd en een informele achterzijde met schijnbaar ordeloze schuren. De ambitie is om deze tegenstelling meer herkenbaar en afleesbaar te maken.

#### Beleid

- Nieuwe invullingen aan voorzijde aan te laten sluiten aan op overheersende bebouwingsbeeld.
- Versterk het schuurkarakter aan beide achterkanten van de straat. Gedekte kleuren (kleurenwaaier).
- Behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen. *\* Met uitzondering van specifieke architectuurcomposities van naoorlogse architectuur.*
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, in het midden of symmetrisch(in het geval van meerdere dakkapellen) ten opzichte van de middenas op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat of met hellende kap evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze staan in de voorgevelrooilijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep). *\* De voorruimte van de witte villa en sluiszicht vormt hierop een uitzondering.*
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Waardering Noorderkade**

[S Noorderkade.jpg](#)

[M Noorderkade.jpg](#)

[A Noorderkade.jpg](#)

[Noorderkade 1.jpg](#)

[Noorderkade 2.jpg](#)

[Noorderkade 3.jpg](#)

[Noorderkade 4.jpg](#)

### **Structuur**

De tamelijk eenduidige parcellering van de Noorderkade kent een iets grotere variatie in smalle en bredere panden dan de Bierkade en heeft als totaalbeeld een sterk uniform en repeterend karakter. De rooilijn volgt stringent het rechte verloop van de Havenkolk en is vrij gesloten. Op twee plaatsen worden de huizenrijen van elkaar gescheiden door een straatje naar de parallel lopende Groenestraat, en op twee plaatsen door een open ruimte, waarvan de voorruimte van de voormalige doopsgezinde kerk in combinatie met dit sterk beeldbepalend pand, als verrassende onderbreking in de voorgevelrooilijn fungeert. Af en toe zijn de huizen van elkaar gescheiden door een smalle (dichtgezette) tussenruimte of een steegje dat een achterterrein ontsluit. De meeste panden aan de Noorderkade zijn van de openbare weg gescheiden door een verhoogde stoep met klinkers, keien of tegels en stoeppalen of een ijzeren sierhekwerk in allerlei variaties. De zone aan de Groenestraat heeft het karakter van achterkanten, met de tuinen en garages van de panden aan de Noorderkade. Schuren staan zowel haaks op en parallel op de kadebebouwing en zijn deels in de rooilijn geplaatst, maar verspringen hier en daar behoorlijk, zeker in vergelijking met de strakke wand van de Noorderkade. Dit geeft de achterzijde een zeer informele aanblik.

### **Massa**

De bebouwing aan de Noorderkade bestaat uit individuele historische panden, die samen een eenduidig en samenhangend beeld vormen met veel kleine nuances in architectuur en detaillering. Dit gebied bestaat uit rechthoekige bouwmassa's van hoofdzakelijk twee bouwlagen. Dit met een kleinere verdiepingshoogte als aan de Bierkade, oftewel panden van een middenformaat. Het merendeel van de panden is voorzien van een zadeldak met de nok haaks op de kade. Hier en daar komt een wolfseind voor, of een schilddak en één plat afgeknot dak achter een rechte schijngevel. Veel panden hebben vergelijkbare verhoudingen. Dit versterkt repeterende en uniforme karakter. De panden zijn hoofdzakelijk smal en iets minder diep dan aan de Bierkade. De panden worden hier en daar afgewisseld met bredere, drie tot vijf vensterassen tellende panden. De schuren aan de achterzijde zijn laag (1 bouwlaag) met zadeldak of plat afgedekt.

### **Architectuur**

De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen, soms met enige statigheid. Deze statigheid ontleen de panden aan hun verhoudingen en indelingen. De versieringen blijven vaak sober. Enkele topgevels (tuit- en halsgevels) worden afgewisseld met vele afgeknotte lijsten van daken met wolfseind of dakschild. Daarmee toont deze kade zich bescheidener dan het beeld van overwegend topgevels aan de Bierkade. Typerend voor deze kade is dat veel lijsten aan de bovenzijde van de tweede verdieping (circa 7 meter) zijn geplaatst, terwijl de steile kappen daarachter lager (2 a 3 meter lager) uitkomen.

In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl opgetrokken, met uitzondering van een paar later toegevoegde panden. Het merendeel van de panden is volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere (en soms minder) vensters boven. Veel panden hebben een indeling met drie gevelopeningen op de begane grond en een of twee erboven, of een sobere, moderne variatie daarop. De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen. De ramen zijn in mindere mate voorzien van roeden, dan de panden aan de Bierkade. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en slechts 1 balkon voor.

De vrij sobere gevels, zijn op detailniveau ook sober versierd hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de steenkleuren zoals: rollagen boven de vensters, muurankers, plinten, speklagen, siermetselwerk en bescheiden decoratieve kroonlijsten. Uitzondering daarop vormen enkele opvallend rijk gedecoreerde gevels, met natuursteen speklagen, siermetselwerk in heldere (gele en rode) bakstenen en baksteenmozaïek onder of boven de vensters.

Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (maximaal 1 vensterbreedte breed) en bij de voorgevels op de middenas gepositioneerd, waarmee ze onderdeel uit maken van de totale gevelcompositie. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd, soms met decoraties in de zijwangen. Aan de voorzijde is de dakafdekking in zink uitgevoerd en de vensters zijn in bijpassende kleuren en materialen uitgevoerd, grotendeels afgestemd op de onderliggende vensters. Op de zij- en achter dakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd.

De tussenruimten tussen de panden zijn voorzien van houten poorten en kleine stenen muurdammen.

Uitzonderingen op de hiervoor beschreven bebouwingskarakteristieken vormen enkele panden uit de jaren '30 en drie recentere panden aan het zuidelijk eind van de Noorderkade. Deze panden sluiten in hoofdvorm en maatvoering redelijk aan op de overheersende bebouwing, met uitzondering van het laatste gele hoekpand van het meest noordelijke bouwblok, waar een ongebruikelijke lage gootlijn is toegepast. De gevelindelingen van al deze panden wijken behoorlijk af van de hiervoor beschreven klassieke principes. In combinatie met het licht afwijkende materiaal- en kleurgebruik zijn deze panden op individueel niveau duidelijke afwijkende elementen in de straatwand.

De achterzijde van de panden aan de Noorderkade is in vergelijkbare stijl opgetrokken maar een stuk soberder. Het beeld van topgevels en eenvoudige lijstgevels en steile dakschilden overheerst. Tevens zijn de gevels richting begane grond minder vlak door een enkel balkon met hekwerk. De kleine schuurtjes en muren zijn grotendeels van identiek materiaal opgetrokken als de woningen. Kenmerkend voor de bebouwing aan de achterzijde van de Noorderkade (noordelijk deel) zijn de schuren, evenwijdig aan de straat in donker rabatwerk. Het middendeel hoofdzakelijk bestaande uit plat afgedekte garages en houten hekwerken vertoont weinig verwantschap meer met de originele schuren van deze zone. Het zuidelijk deel toont schuren met zadelpak, met de noklijn haaks op de straat en houten topgevels in diverse donkere kleuren.

### **Materiaal kleur**

De woningen aan de Noorderkade bestaan voornamelijk uit donkerrode of helder rode bakstenen gevels. Uitzondering daarop vormen enkele (half)gepleisterde gevels. Het merendeel van de daken is bekleed met orangerode oude holle pannen, in het middendeel soms afgewisseld met gesmoorde (antracietkleurige) pannen. Het houtwerk van de vensters is vrijwel zonder uitzondering geschilderd. De vensters zijn voorzien van crème witte en zandsteenkleurige kozijnen, met donker groen geschilderde draaiende delen. De stenen onderdorpels zijn grijs of wit gestuukt.

Aan de achterzijde van de woningen komt incidenteel een houten of gestuukte topgevel voor. De uitstraling aan de achterzijde van de Noorderkade wordt bepaald door houten schuttingen en plat afgedekte bakstenen garages, afgewisseld met garages met houten beschot in de topgevel in donkere kleuren.

### Waardering Noorderkade Hoog

| Noorderkade | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog        | ++                 | ++           | ++                     |

- De structuur van de kolk, met kade, bomen en achterliggende kadebebouwing in overwegend gelijkwaardige architectuur en massaopbouw, maken dit tot een zeer waardevolle plek.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch zeer rijk met veel verschil in detail. Enkele recentere panden wijken hier van af, maar worden gedragen door het geheel.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

### Ambitie

Het merendeel van de bestaande bebouwing is van dermate hoge kwaliteit dat beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken.

### Beleid

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: Versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes. Met speciale aandacht voor de typische kenmerken van authentieke schuren.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historische perspectief dit niet het geval is (o.a. dwarsstraten naar de Groenestraat en voorruimte van de voormalige doopsgezinde kerk).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.

- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitzijnde materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (rond of flauw hellende kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en de materialen zijn afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: zijn voorzien van houten poorten en stenen muren. Deze dienen terug te liggen (minimaal 1 steen) ten opzichte van de voorgevel.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals bijzondere bestrating (stoep), hardstenen stoep en stoeppalen, ijzersmeedwerk of groene lage beukenhagen, gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**



## **Zuiderkade**

Het totaalbeeld van de Zuiderkade bestaat in eerste instantie uit een herkenbare kadebebouwing, zoals overal rondom de havenkolk, maar is in detail behoorlijk divers doordat verschillende stedenbouwkundige structuren van de aangrenzende Zuiderwalstraat en Zuiderstraat aan de kadezijde een gezamenlijk front vormen. Samen met de verschillende perioden waaruit de bebouwing stamt, levert dit een zeer afwisselend bebouwingsbeeld op, dat een tegenhanger vormt van de meer stelselmatige Noorderkade. Desondanks vormt de sterke structuur van de havenkolk, de relatieve eenvoud van de architectuur en een gelijksoortig pallet van kleuren en materialen dat deze kade als één ruimtelijke element is te lezen. Om de accentverschillen van de Zuiderkade beter te doorgronden is de kade opgedeeld in drie zones (a,b en c), die per zone apart worden toegelicht.

## Waardering Zone a

[S Zuiderkade A.jpg](#)

[M Zuiderkade A.jpg](#)

[A Zuiderkade A.jpg](#)

[Zuiderkade a 1.jpg](#)

[Zuiderkade a 2.jpg](#)

### Structuur

Het noordelijke deel van de Zuiderkade kent een afwisseling in parcellering, de rooilijn is vrijwel aaneengesloten en licht krommend. De panden zijn in lijn met het beeld van de totale havenkolk, haaks op de kade gesitueerd, maar zijn ondieper dan die langs de andere kades om de Havenkolk (o.a. Noorderkade en Bierkade). Tevens vormen enkele achterkanten van panden aan de Zuiderstraat hier het front, richting de Havenkolk. De panden zijn incidenteel door een smalle, bestraapte stoep van de openbare weg gescheiden. De doorsteken en steegjes naar de achterterreinen zijn grotendeels dichtgezet.

### Massa

De meeste panden zijn twee lagen hoog en zijn allemaal voorzien van een kap. De bouwmassa's zijn in beginsel smal en diep op basis van een rechthoekige plattegrond, soms aangepast aan de schuine belijningen van de onderliggende historische structuren. De panden zijn van oudsher voorzien van schildkappen met de nokrichting haaks op de straat. Enkele jongere invullingen(jaren'50) zijn voorzien van een zadelkap.

### Architectuur

De uitstraling van dit gebied vormt een mix van (voormalige) woon- werkpanden. Dat is in de architectuur af te lezen. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl, volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven. Voor het overgrote deel van de panden geldt dat de architectuur sober en doelmatig is, met eenvoudige kroonlijsten, luiken of siermetselwerk in de voorgevel. Er komen zowel 6-roedige, 16-roedige als T-vensters voor. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte(reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in. In vergelijking met de Noorder- en Bierkade heeft deze kade duidelijk de minst 'rijke' uitstraling.

Enkele panden tonen het bedrijfsmatige karakter in de gevelarchitectuur, door besloten geveldelen en een enkele garagedeur. Deze specifieke architectuurelementen dragen bij aan de afleesbaarheid van het gemengde woon- en werkkarakter van dit gebied. De twee meest noordelijke panden, tonen het werkkarakter van dit moment. Deze wereld van niet historisch geënte uitbouwen, hekwerken, markiezen en een vluchtrap gerelateerd aan de horecafunctie, sluiten moeizaam aan op het havenfront.

Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (gelijk aan vensterbreedte) en gecentreerd gepositioneerd of afgestemd op de onderliggende gevelindeling. Zij zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd en uitgevoerd in bijpassende kleuren. De tussenruimten zijn voorzien van gemetselde muurdammen en overspanningen met houten poorten. Op detailniveau zijn her en der de nodige versieringen waarneembaar in kleuren die niet sterk afwijken van de kleuren van de gevelsteen. Het gaat om plinten, speklagen, sluitstenen, siermetselwerk, muurankers, raamdorpels en decoratieve lijsten.

### Materiaal kleur

De gevels bestaan afwisselend uit wit stucwerk en donkerrode, donkerbruine baksteen. Overal zijn oranje- en rood gebakken pannen toegepast die het dakenlandschap een sterke samenhang geeft. De kozijnen zijn van hout in een witte kleur met donkergroene delen. Aanbouwen zijn in hetzelfde kleurenpalet opgetrokken.

## Waardering Zone b

[S Zuiderkade B.jpg](#)

[M Zuiderkade B.jpg](#)

[A Zuiderkade B. jpg](#)

[Zuiderkade b 1.jpg](#)

[Zuiderkade b 2.jpg](#)

### Structuur

Dit gedeelte vormt een overgang van de oudere bebouwing richting het centrum, naar de wederopbouwstraat, de Zuiderwalstraat. De rooilijn sluit aan op de oude rooilijnen vergelijkbaar met gebied a, aaneengesloten en licht krommend. Ook hier zijn de meeste panden ondieper dan die langs de andere kaden. Het grote verschil in deze zone, is dat hier een afwisseling van volumes dwars- en evenwijdig aan de kade zijn terug te vinden en dat hier alle voorgevels richting de havenkolk zijn gesitueerd. De smalle, bestraatte stoep en de dichtgezette doorsteken en steegjes naar de achterterreinen komen overeen met zone a.

### Massa

Deze zone bestaat uit enkelvoudige bouwmassa's van 1 en 2 lagen, alle voorzien van een kap. De bouwmassa's zijn gevormd, op basis van een rechthoekige plattegrond, enigszins aangepast aan de schuine belijningen van de onderliggende stedenbouwkundige structuren. De panden zijn allemaal voorzien van een kap. Dit betreft een mix van schild- zadel- en mansardekappen, zowel haaks- als evenwijdig op de straat. Daarnaast komen in deze zone meer topgevels voor in de vorm van een enkele tuit- en klokgevel.

### Architectuur

De architectuur van dit gebied vormt een mix en een overgang van diverse woonpanden uit de Oudhollandse stijl en wederopbouw architectuur. De nieuwere invullingen uit de wederopbouwperiode sluiten in zekere mate aan bij de oudere bebouwing, door de ritmiek van de gevels (vensterindeling), het gebruik van topgevels en door het gebruik van historische bouwmaterialen (donkerrode bakstenen gevels en pannen daken).

Met name de oudere gevels komen grotendeels overeen met die van zone a, en zijn volgens de klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven, in een sobere doelmatige stijl, met eenvoudige kroonlijsten, voordeuren, luiken, dakkapellen en op detailniveau versieringen in kleuren die niet sterk afwijken van de kleuren van de gevelsteen. De wederopbouw architectuur is geïnspireerd op enkele hiervoor beschreven klassieke kenmerken van de naastliggende bebouwing maar wijkt af door de afwisseling van staande en vierkante vensters, de zeer sobere detaillering en het ontbreken van een roedeverdeling in de vensters.

Dakkapellen zijn bescheiden van omvang (gelijk aan vensterbreedte) en gecentreerd gepositioneerd of afgestemd op de onderliggende gevelindeling. Zij zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd en uitgevoerd in bijpassende kleuren.

De achterzijde van deze zone is een wereld van achterkanten waar garages en schuurtjes elkaar afwisselen. Het vroegere karakter van werk- en ambachtplaatsen in de vorm van een houten schuur schemert hier nog door. Deze karakteristiek is een kwaliteit, echter nieuwe schuttingen en hekwerken, zonder toepassing van authentieke materialen vertroebelen het beeld.

### Materiaal kleur

De gevels bestaan ondanks de stijlverschillen allemaal uit donkerrode, donkerbruine baksteen. Er zijn overwegend oranje- en grijze pannen toegepast, met een enkele uitzondering in zwart grijze pannen. De kozijnen zijn van hout in een witte kleur met donkergroene delen. Aanbouwen zijn in hetzelfde kleur- en materialenpallet opgetrokken. De meeste schuurgevels aan de achterzijde zijn of volledig van hout, of voorzien van een rode metselwerk plint en topgevels in donkerkleurige rabatdelen. De schuurkappen zijn hoofdzakelijk voorzien van dezelfde pannen als die van de woonpanden.

## Waardering Zone c

[S Zuiderkade C.jpg](#)

[M Zuiderkade C.jpg](#)

[A Zuiderkade C.jpg](#)

[Zuiderkade c 1.jpg](#)

[Zuiderkade c 2.jpg](#)

### Structuur

Deze zone sluit het minst aan bij het authentieke karakter van alle kaden. Door de bredere blokjes van twee-onder-één-kap woningen en de afwijkende situering, parallel aan de kade, wijken zij af van het afwisselende gevelbeeld in de oudere delen. De woningen volgen nog wel de kadelijns, maar door een terugliggende rooilijn wordt de overgang naar deze zone gemarkeerd en ontstaat er een bredere stoep. De ruime profielmaat van de Zuiderwalstraat, zorgt hier voor een ongewoon ruime opening aan de kade. Deze ruimere opzet vindt zijn optimum bij de burgemeesterswoning die, solitair gelegen, de beëindiging van de Zuiderkade vormt. De schuren zijn achter de woningen gesitueerd.

### Massa

Deze zone bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van 1 en hoofdzakelijk 2 lagen, alle voorzien van een zadelpak. De bouwmassa's zijn opgebouwd op basis van een rechthoekige plattegrond. De schuren zijn eveneens rechthoekig en voorzien van een zadelpak.

### Architectuur

De woningen zijn opgetrokken in kenmerkende wederopbouwarchitectuur. De architectuur van de vroegste woningbouw uit de wederopbouwperiode wordt gekenmerkt door het baksteentraditionalisme van de Delftse School, dit uit zich in flauw hellende zadeldaken, relatief kleine vensters, met uitzondering van de grote venster op de begane grond en toepassing van bijzonder (betonnen) accenten, zoals detaillering van de voordeur en de afwisseling in gevel- en vensterindeling. Soms zijn er verfijningen toegepast zoals roeden en stevige schoorstenen zoals bij de laatste tweekapper te zien is. Deze accenten verlevendigen het verdere sobere straatbeeld. De gevelindeling van de tweekappers zijn op de as gespiegeld waardoor de samenhang wordt versterkt, dit in contrast met het individuele karakter van zone a en b van de Zuiderkade.

Dakkapellen en aanbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven. De burgemeesterswoning sluit aan op deze wederopbouwarchitectuur. De minder stijlgebonden renovaties, maken dat het pand contrasteert met het overheersende bebouwingsbeeld van dit gebied maar vormt door architectuur, historie en ligging een markant onderdeel van de recente geschiedenis van Blokzijl.

### Materiaal kleur

De woning bestaan allemaal uit rode bakstenen gevels en daken met oranje-rode dakpannen. Dakkapellen en aanbouwen zijn veelal van dezelfde pan- en steenkleur als de woning of van hout in gedekte kleuren. De burgemeesterswoning wijkt af door de witgeschilderde houten betimmering aan de lange zijde op de verdieping.

**Waardering Zuiderkade: Hoog**

| Zuiderkade | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog       | ++                 | ++           | ++                     |

**Motivering**

- De structuur van de kolk, met kade, bomen en achterliggende kadebebouwing in overwegend gelijkwaardige architectuur en massaopbouw met de nodige diversiteit o.a. door het gemengde woon- en werkkarakter en de verschillende historische structuren en bouwperiodes, maken dit tot een zeer waardevolle plek en unieke kade in Blokzijl.
- De bebouwing is historisch van aard en is met name aan de noordzijde architectonisch rijk met gradaties in detailleringniveau. De naoorlogse toevoegingen aan de zuidzijde zijn veel soberder in hun architectuur, maar sluiten door hun profiel, kleur- en materiaalgebruik en de sterke voorliggende kadestructuur, relatief geruisloos aan op de oudere bebouwing aan de noordzijde. Zij vertellen het verhaal van de wederopbouwperiode zonder voorgaande perioden te overschaduwen.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk Oudhollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met aan de noordzijde een relatief hoog afwerking- en detailniveau.

**Ambitie**

De diversiteit van dit gebied is een kwaliteit. De ambitie is om deze historische diversiteit te behouden en te versterken.

**Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: Versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes. Met speciale aandacht voor de typische kenmerken van authentieke schuren.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing deel A

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat of met flauw hellende kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze staan in de voorgevelrooilijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) een de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep).
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## Criteria hoofdbebouwing deel B

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is (overgang naar wederopbouwarchitectuur).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen *\*Met uitzondering van specifieke architectuurcomposities van naoorlogse wederopbouw architectuur.*
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.



- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, in het midden of symmetrisch (in het geval van meerdere dakkapellen) ten opzichte van de middenas op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat of met flauw hellende kap). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: open poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze staan in de voorgevelrooilijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) een de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep).
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## Criteria hoofdbebouwing deel C

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de specifieke architectuurcomposities van naoorlogse wederopbouw architectuur tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Nieuwbouw reageert harmonieus op de bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijkenmerken.

## **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

## **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 2 meter breed en 1.50 hoog) ten opzichte van het dakvlak, in het midden (ook bij tweekapper) op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (flauw hellende kap). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.

## **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) een de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen, zoals (bak)stenen stoep voordeur) en lage hagen, gerespecteerd te worden
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **De Rietvink (zijde stadsgracht)**

[S Rietvink.jpg](#)

[M Rietvink.jpg](#)

[A Rietvink.jpg](#)

[Rietvink hoog 1.jpg](#)

[Rietvink hoog 2.jpg](#)

### **Structuur**

Dit gedeelte vormt een kleine bebouwingsstrook aan de stadsgracht tegenover de domineeswal, grenzend aan de route van de Kerkstraat over de brug richting het buurtje aan de Rietvink. De bebouwing staat in de rechte rooiliijn. De panden zijn divers van maat. De voorgevels zijn op de stadsgracht georiënteerd. Het profiel bestaat uit een smalle straat met kleine voortuinen met lage ijzeren hekwerken.

### **Massa**

Deze zone bestaat uit enkelvoudige bouwmassa's van 1 en 2 lagen, alle voorzien van een kap. De bouwmassa's zijn gevormd, op basis van een rechthoekige plattegrond. Het pand aan de Rietvink is een tweekapper met schildkap evenwijdig aan de stadgracht. De andere panden hebben een zadelpak (soms met wolfseind) met de nokrichting haaks op de stadsgracht.

### **Architectuur**

De bebouwing bestaat uit woonhuizen waarvan geen één gevel gelijk is. Het betreft twee woonhuizen met schilddaken, één klokgevel en één afgeknotte lijstvel met wolfseind. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl opgetrokken volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere (en soms minder) vensters boven. De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen, soms met roeden. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor.

De vrij sobere gevels, zijn op detailniveau ook sober versierd hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de kleuren van de gevelsteen zoals: rollagen boven de vensters, muurankers, plinten, speklagen, siermetselwerk en bescheiden kroonlijsten.

De achterzijde van deze zone bestaat uit forse tuinen met enkele schuren. Waarvan de grote zwarte schuren aan de Rietvink een opvallend element vormen.

### **Materiaal kleur**

De gevels bestaan ondanks de stijlverschillen allemaal uit donkerrode, donkerbruine baksteen. Er zijn overwegend orangerode gebakken pannen toegepast, met een enkele uitzondering in zwart grijze pannen. De kozijnen zijn van hout in een witte kleur met donkergroene delen. De schuren zijn deels in identiek materiaal opgetrokken als de woningen. Daarnaast zijn veel houten schuren in kenmerkende donkere kleuren opgetrokken. Hekwerken zijn van smeedijzer in een donkergroene kleur.

**Waardering De Rietvink (zijde stadsgracht): Hoog**

| De Rietvink | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog        | ++                 | ++           | ++                     |

- De structuur van de stadsgracht, met kleine tuinen en de achterliggende bebouwing in grote diversiteit aan architectuur en massaopbouw maken dit tot een waardevolle bebouwingsstrook.
- De bebouwing is historisch van aard en architectonisch waardevol.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op alle niveaus.

**Ambitie**

Het beleid zich richt op behoud van kenmerkende kwaliteiten.

**Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren en hekwerken.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

## **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespa, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

## **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn(maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (rond of flauw hellende kap). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.

## **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals bijzonder tegelwerk, hardstenen trap en ijzersmeedwerk, gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Waardering Wortelmarkt**

[S Wortelmarkt.jpg](#)

[M Wortelmarkt.jpg](#)

[A Wortelmarkt.jpg](#)

[Wortelmarkt 1.jpg](#)

[Wortelmarkt 2.jpg](#)

[Wortelmarkt 3.jpg](#)

[Wortelmarkt 4.jpg](#)

### **Structuur**

Dit gebied wordt gevormd door bebouwing met een smalle parcellering langs de kade en een waaivormig deel met een sterk gekromde rooilijn rond een groenstructuur aan het water. Deze 'vreemde' vorm vormt het gedempte deel van de oorspronkelijke hartvormige haven, en is daarmee de enige (grotere) open groene ruimte in het historische deel van Blokzijl. Een belangrijk onderdeel van deze openbare ruimte vormt de Oostwaartse waterverbinding van de havenkolk richting de binnenwateren van Steenwijk. De sluis, met sluiswachterhuisje en de brug die de noord-zuid verbinding vormt tussen de Brouwerstraat en Zuiderstraat vormt een zeer markant en beeldbepalend onderdeel in het hart van Blokzijl. De panden langs de kade zijn gericht op het water. De zone aan de open groene ruimte heeft het karakter van achterkanten, met de tuinen en garages van de panden aan de Brouwerstraat.

### **Massa**

Woonhuizen bestaan uit één of twee bouwlagen. Naast deze panden komt lage bebouwing voor van één laag met kap. Smalle panden met een zadel- of schilddak met de nok haaks op de rooilijn domineren. Een enkel pand is met de nokrichting evenwijdig aan de straat geplaatst. Opvallende uitzondering vormt het alzijdige vierkante bouwvolume op de westhoek van de Wortelmarkt, met afgeknot dak. Aan de zijde van de groene open ruimte vormen de achtergevels van de Brouwerstraat het front richting de havenkolk in combinatie met kleine schuren (zadelkap of plat afgedekt) van ongeveer één bouwlaag hoog.

### **Architectuur**

De bebouwing aan de gedempte haven richting de sluis bestaat uit eenvoudige woonhuizen met een sobere architectuur uit de wederopbouwperiode. De woningen hebben een tuitgevel, waarvan het laatste pand met zeer forse schoorstenen.

Deze woningen sluiten in hoofdlijnen op de historische achtergevels van de bebouwing uit de Brouwersstraat aan, door een hiërarchische gevelopbouw met naar boven toe steeds kleinere raamoppervlakken, maar wijken in detail af door andere raamverhoudingen en sobere detaillering. Met name de kleinere vensters in combinatie met het vrijwel detailloze metselwerk maken de gevels robuuster en minder verfijnd.

Aan de Wortelmarkt langs de haven staan twee ouder panden in Oudhollandse stijl met staande vensters, bovenlichten met roedenverdeling en eenvoudige lage goten. Daartussen staat een enkele horeca gerelateerde uitbouw. De detaillering van deze panden is eenvoudig met in kleuren die niet sterk afwijken van de kleuren van de gevelsteen. Het gaat met name om plinten en lichtgeel siermetselwerk.

Op laatstgenoemde panden zijn meerdere behoorlijk grote dakkapellen waarneembaar van 2 a 3 vensters breed, grotendeel gecentreerd gepositioneerd, plat afgedekt en eenvoudig gedetailleerd. Tevens is er één enkele bescheiden reclamevoering te zien.

### **Materiaal kleur**

Vrijwel alle gevels zijn opgetrokken in donkerrode, bruinrode of heldere rode bakstenen. De kleurstelling wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met wit of donker groen geschilderde vensters.

De daken van de wederopbouwpannen zijn gedekt met antracietkleurige pannen. De panden aan de haven met orangerode pannen.

Kleine bouwwerken zijn grotendeels van vergelijkbaar materiaal opgetrokken. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout, soms met donkergroene zijwangen.



### Waardering Wortelmarkt Hoog

| Wortelmarkt | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog        | ++                 | +            | ++                     |

- De structuur van de kade met bomen en de kenmerkende groene open ruimte met sluis en bebouwing en de achterliggende bebouwing in overwegend gelijkwaardige architectuur en massaopbouw maken dit tot een zeer waardevolle plek.
- De bebouwing is historisch van aard. De wederopbouwpanen wijken hier van af, maar sluiten in hoofdvorm en kleur aan op de omliggende bebouwing.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op structuurniveau, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

#### Ambitie

Het beleid zich richt op behoud van kenmerkende kwaliteiten.

#### Beleid

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren en hekwerken.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen \* *Met uitzondering van specifieke architectuurcomposities van naoorlogse wederopbouw architectuur.*
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 2 vensterbreedtes breed) ten opzichte van het dakvlak, in het midden of symmetrisch (in het geval van meerdere dakkapellen) ten opzichte van de middenas op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat afgedekt). De vensters dienen in bijpassende kleuren en materialen te worden uitgevoerd en afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

#### **Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Domineeswal**

[S Domineeswal.jpg](#)

[M Domineeswal.jpg](#)

[A Domineeswal.jpg](#)

[Domineeswal 1.jpg](#)

[Domineeswal 2.jpg](#)

[Domineeswal 3.jpg](#)

[Domineeswal 4.jpg](#)

### **Structuur**

De Domineeswal vormt een licht gebogen gevelwand met verspringende rooilijn en stoepen aan de noordzijde. Een bijzonder element in de ruimtelijke structuur vormen de overtuinen aan de overzijde van de straat, gelegen naast het water. Deze overtuinen met forse beuken en kastanjes en fijn gedetailleerde hekken met bijbehorende specifieke bestrating vormen een beeldbepalende ruimte in Blokzijl. Dit wordt versterkt door de relatie met de witte villa en de brug. Vrijwel alle panden hebben een stoep voorzien van stoeppalen of een hekwerk en enkele (natuurstenen) treden naar de hoofdentree op de begane grond.

De huizen zijn van elkaar gescheiden door een nauw steegje naar de Kerkstraat. Tevens is er de ruimere doorsteek van de Wijde gang naar de Kerkstraat. De achterzijde van de Domineeswal heeft het karakter van achterkanten, met kleine tuinen grenzend aan de tuinen van de panden aan de Kerkstraat.

### **Massa**

Ondanks het homogene straatbeeld zijn de massa's behoorlijk divers. Het eerste deel van de straat bestaat uit enkele brede, diepe panden van ongeveer 1 bouwlaag met schildkap (soms geschakeld) met de nok schuin haaks (onder een hoek) op de straat, met uitzondering van Domineeswal 2, die met de noklijn evenwijdig aan de straat is gebouwd. Naar het einde van de straat toe staan hogere panden van 2 (verhoogde) bouwlagen en een schilddak met de nok haaks op de straat, waarbij het forse pand aan de Oostzijde een vrijwel vierkant afgeknot schilddak heeft en een meerzijdige oriëntatie. De woningen hebben onregelmatige vensterassen, variërend van kleine panden met 3 vensters tot brede panden met 5 vensters per laag.

### **Architectuur**

De bebouwing bestaat uit individuele historische panden, die samen een eenduidig en samenhangend beeld vormen met veel kleine nuances in architectuur en detaillering. Daarnaast zijn de woningen aan het begin van de straat eenvoudiger dan de woningen naar het einde van de straat toe. Deze toenemende allure komt o.a. tot uitdrukking in de forsere maatvoering, de hogere plint met kelder, de trappen naar de begane grond, hogere vensters en de omlijste deuren. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl opgetrokken, Het merendeel van de panden is volgens klassieke principes van plint (laatste panden met kelder), midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere (en soms minder) vensters boven.

Alle panden hebben een geprofileerde kroonlijst, veelal voorzien van gootklossen. De meeste vensters zijn voorzien van schuiframes soms met een 6-roedige verdeling. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. Met uitzondering van twee omlijste deuren van de laatste panden, zijn de meeste voordeuren bescheiden en maken onderdeel uit van de totale gevelcompositie.

De vrij sobere gevels zijn op detailniveau sober versierd in kleuren die niet sterk afwijken van de steenkleuren. zoals: rollagen boven de vensters, muurankers, plinten, met uitzondering van de prominente decoratieve kroonlijsten van de laatste panden.

Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (maximaal 1 vensterbreedte breed) en aan de voorzijde op de middenas gepositioneerd, waarmee ze onderdeel uit maken van de totale gevelcompositie. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd. Aan de voorzijde zijn de daken plat afgedekt, of met lichte helling en uitgevoerd in zink en meestal voorzien van gedecoreerde zijwangen in hout. In de zij- en achterdak vlakken komt een enkele dakkapel voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd.

Het oostelijk hoekpand kent twee volwaardige gevels naar de straat en vormt daarmee in combinatie met het naburige forse pand een markant element op deze hoek. Aan de waterkant staan twee lage woningen met schildkap en eenvoudige gesloten houten schuurdeuren.

De achterzijde van de panden aan de Domineeswal is in vergelijkbare stijl opgetrokken maar een stuk soberder. De kleine schuurtjes of aanbouwen zijn grotendeels van identiek materiaal opgetrokken als de woningen.

#### **Materiaal kleur**

De woningen aan de Domineeswal zijn voor het grootste deel opgetrokken in donkerrode bakstenen gevels. Opvallende uitzondering daarop vormen de panden, op de hoek Wijde Gang, met gepleisterde(witte) gevel en de stucwerk detaillering, zoals rocailles boven de vensters. Het merendeel van de daken is bekleed met orangerode oude holle pannen dakpannen en het laatste afgeknotte schilddak van het hoekpand met antraciete pannen. Het houtwerk van de vensters en de kozijnen is vrijwel zonder uitzondering geschilderd in de volgende kleuren; crème witte kozijnen en donker groen geschilderde delen. De stenen onderdorpels zijn grijs gestuukt. Kleine schuurtjes zijn grotendeels in dezelfde materialen opgetrokken als de woningen. Hekwerken zijn van smeedijzer in een donkergroene kleur.

#### **Waardering Domineeswal: Hoog**

| Domineeswal | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog        | ++                 | ++           | ++                     |

- De uniforme bebouwingswand in combinatie met de overtuinen en het aangrenzende water, maken dit tot een bijzondere ruimte in Blokzijl. Dit wordt versterkt door de nabij gelegen witte villa en brug.
- De bebouwing is historisch van aard en divers in gevelbeeld en detail.
- Het kleur en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op alle niveaus.

#### **Ambitie**

De bestaande bebouwing is van hoge kwaliteit. Het beleid richt zich op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau.

#### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van hekwerken
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is (doorgang richting Kerkstraat).

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (platte kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De vensters dienen te worden afgestemd op de onderliggende vensters in bijpassende kleuren en materialen.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals hardstenen -stoep, -trap, - en stoeppalen, ijzersmeedwerk en groene lage beukenhagen, gerespecteerd te worden.
- Bij de overgang van de overtuinen naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals ijzersmeedwerk en groene lage beukenhagen, gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## **Kuinderstraat**

[S Kuinderstraat.jpg](#)

[M Kuinderstraat.jpg](#)

[A Kuinderstraat.jpg](#)

[Kuinderstraat 1.jpg](#)

[Kuinderstraat 2.jpg](#)

[Kuinderstraat 3.jpg](#)

[Kuinderstraat 4.jpg](#)

### **Structuur**

De Kuinderstraat is een nauwe straat met smal profiel en een lichte gebogen rooilijn. Deze eeuwenoude toegangsweg tot de historische kern leidt de overgang in van het open landelijke gebied naar de statige bebouwing aan de havenkolk. Er is aan weerszijden een smalle stoep aanwezig. De bebouwing bestaande uit woonhuizen, is aan weerszijden vrijwel aaneengesloten, met hier en daar een doorgang naar een achterterrein. De straat is aan beide zijden bebouwd, variërend van lagere bescheiden panden tot panden met een vrij stedelijk karakter. Dit in wisselende hoogtes, afmetingen en bouwstijl. De woonhuizen zijn doorgaans smal en diep, met uitzondering van enkele bredere panden met name op de hoek richting de Bierkade. De achterkanten, hebben een soberder en kleinschaliger karakter met tuinen, schuttingen en garages van de panden aan de Kuinderstraat.

### **Massa**

In de Kuinderstraat staan kleinere panden dan langs de havenkolk. De bouwhoogte varieert van één bescheiden bouwlaag en een kap tot panden van twee lagen met kap. De meeste panden zijn drie vensterassen breed, op een enkel breder pand na. Vrijwel alle panden hebben hun nok haaks op de straat, met uitzondering van de twee hoekpanden richting Bierkade met de noklijn evenwijdig aan de straat. De schuren aan de achterzijde zijn laag (1 bouwlaag) met zadelpak of plat afgedekt.

### **Architectuur**

De bebouwing in de Kuinderstraat oogt in eerste instantie homogeen, maar vertoont op pandniveau toch een behoorlijk verscheidenheid. Vanuit de Bierkade vormt zeer sobere bebouwing tot ongeveer aan de Groenestraat een tegenhanger van de rijkere kadebebouwing, terwijl verderop in de straat de decoratie toe neemt. Topgevels zoals klok- en trapgevels worden afgewisseld met lijstgevels. Een behoorlijk aantal topgevels zijn 'afgesneden' en voorzien van een eenvoudig gedecoreerde kroonlijst. De meeste lijsten van dit type zijn aan de bovenzijde van de tweede verdieping geplaatst, terwijl de steile kappen daarachter lager (circa 2 meter) uitkomen.

In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl, volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven, met uitzondering van de bebouwing van 1 laag met kap. De vensterassen zijn doorgaans onregelmatig. De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen en een roedeverdeling in beide ramen of de bovenlichten. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor, met uitzondering van het hoekpand richting de Noorderkade waar een bescheiden erker is toegepast. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in, op een enkel gedecoreerd bovenlicht en een luifel na.

Er komen enkele dakkapellen aan de voorzijde voor, deze zijn relatief klein (circa 1 venster breed), gecentreerd gepositioneerd en sluiten aan op de architectuur van het pand en zijn uitgevoerd in bijpassende kleuren, soms met gedecoreerde zijwangen. In de zij- en achterdak vlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. Uitzondering vormt de forse dakkapel op het hoekpand richting de Noorderkade. De tussenruimten zijn voorzien van smalle gemetselde muurdammen en overspanningen met houten deuren.



In de panden zijn her en der subtiele versieringen waarneembaar, hoofdzakelijk in kleuren die niet sterk afwijken van de steenkleuren. Hierin is er onderscheid tussen de oudere panden met een bescheiden architectonische decoratie in de vorm van waterlijsten, kroonlijsten, luifels, luiken, speklagen, helder gekleurde baksteen ontlastingsbogen of vlechtwerk, ten opzichte van de zeer sobere architectuur van enkele jongere panden.

De achterzijden zijn in vergelijkbare stijl opgetrokken maar soberder van karakter. Hier domineert het beeld van kappen en schuren.

Vanuit de Groenestraat kijkende richting de Kuinderstraat vormen de twee zeer sobere tuitgevels een markant en enigszins afwijkend element in de straat door omvang en bouwstijl. Het hoekpand, Groenestraat-Kuinderstraat aan de zijde van de Noorderkade toont duidelijk twee zichtgevels met een voor Blokzijl ongewone onregelmatigheid. Het pand op de hoek Kuinderstraat- Bierkade, is met de voorgevel op de Bierkade georiënteerd. Dit levert een ongewoon forse gesloten gevel aan de Kuinderstraat op.

### **Materiaal kleur**

Op een enkele uitzondering van een wit gestuukte voorgevel na zijn de meeste gevels opgetrokken in donkerrode en bruinrode baksteen. Een enkel pand is in helderrode en lichtgele bakstenen opgetrokken. De bakstenen gevels worden soms afgewisseld met kleurrijk siermetselwerk en baksteen mozaïek. De baksteen van de voorgevel verschilt vaak sterk met de rest van het pand. De kleurstelling wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groen geschilderde raamkozijnen en grijs gestuukte onderdorpels.

De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met oranje- en roodbruine oude holle pannen en een enkele met gesmoorde (antraciete) pannen. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout en meestal voorzien van een zinken of pannen afdekking, vergelijkbaar met de woning. Kleine schuurtjes met kap en plat afgedekte aanbouwen zijn opgetrokken in metselwerk of hout in donkere kleuren en afgewerkt met oranje of zwarte pannen. Er komen ook onbehandelde houten hekwerken in naturel tinten voor.

.

### Waardering Kuinderstraat Hoog

| Kuinderstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|---------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog          | ++                 | ++           | ++                     |

- Vanuit de openheid van het landelijk gebied, vormt deze nauwe gekromde straat een herkenbare entree van het stadsgezicht.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch rijk en benadrukt het contrast van het open landschap via de geslotenheid van de straat naar de openheid van de Havenkolk. Enkele recentere wederopbouwpanen sluiten vrijwel geruisloos op dit beeld aan door hun sobere bouwstijl.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op alle niveaus.

#### **Ambitie:**

Deze belangrijke invalsweg kenmerkt zich door het nauwe profiel met eenduidige bebouwing. De ambitie is om dit eenduidige beeld te behouden en te versterken.

#### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in detail.
- Behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen. *\* Met uitzondering van specifieke architectuurcomposities van naoorlogse architectuur*
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas van het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat of met hellende kap evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink of pannen te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten en stenen muren zijn toegestaan. Deze dienen terug te liggen(1 steen) ten opzichte van de voorgevel.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) een de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals stoeppalen, gerespecteerd te worden. In dit gebied zijn er verder geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep).
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

## **Oude Verlaat**

[S Oude verlaat.jpg](#)

[M Oude verlaat.jpg](#)

[A Oude verlaat.jpg](#)

[Oude Verlaat 1.jpg](#)

[Oude Verlaat 2.jpg](#)

[Oude Verlaat 3.jpg](#)

[Oude Verlaat 4.jpg](#)

### **Structuur**

Deze gedempte havenkom of kolk vormt het enige pleintje in het historische centrum. De ovaalvormige, bredere open ruimte wordt omgeven door sterk afwisselende bebouwing met een lichtgebogen, vrijwel aangesloten rooilijn met kleine verspringingen en hier en daar een steegje of doorgang naar een achterterrein. De bebouwing bestaat uit woonhuizen. De entree wordt gevormd door de zijgevels van de panden aan de Bierkade en Zeedijk. Het voormalige postkantoor vormt een stevige beëindiging van het plein. Enkele panden hebben een verhoogde begane grond, die toegankelijk is met enkele traptreden of trap met bordes en siersmeden hekwerk. De inrichting van het plein bestaat uit (brede) stoepen, een rijbaan, parkeervakken en enkele markante forse bomen.

### **Massa**

Sterk gevarieerde bebouwing; smallere, hoge panden met topgevel, nok haaks op het plein en oriëntatie op de voormalige havenkolk, worden afgewisseld door een enkele breder pand met de noklijn evenwijdig aan het plein. De afwisseling in bouwhoogte en kaprichtingen geven het plein een levendig aanzien. De achtererfgebieden zijn krap en op enkele locaties voorzien van een schuur (1 bouwlaag) met zadeldak of plat afgedekte aanbouwen.

### **Architectuur**

De bebouwing aan de Oude Verlaat vertoont een sterke afwisseling in architectuur en mate van decoratie. Dit sterk wisselend bebouwingsbeeld accentueert de betekenis van het pleintje. Eenvoudige panden worden afgewisseld met rijker gedecoreerde panden en eenvoudige (jongere) woonhuizen met een sobere architectuur. De verschillende architectuurstijlen vormen desalniettemin een homogeen geheel. Topgevels (klok-, trap- of tuitgevels), afgeknotte lijstdaken met wolfseind en schildkappen en zadeldaken komen afwisselend voor. In de basis zijn de gevels in Oudhollandse stijl, volgens klassieke principes van plint, midden en top opgebouwd, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven.

De meeste vensters zijn voorzien van schuiframes en een roedeverdeling in de ramen of de bovenlichten. Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in, op een aantal omliggende deuren na. Er komen geen dakkapellen aan de voorzijde voor, met uitzondering van het voormalige postkantoor. Deze dakkapel is relatief klein (circa 1 venster breed), gecentreerd gepositioneerd en sluit aan op de architectuur van het pand. In de zij- en achter dakvlakken van de panden komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd.

Tussen de vrij sobere gevels met een bescheiden kroonlijst springen enkele opvallend rijk gedecoreerde gevels in het oog, met siermetselwerk in heldere (gele en rode) bakstenen en baksteenmozaïek onder of boven de vensters. Veel gevels zijn voorzien van muurankers en hebben een gecementeerde plint.

De zeer kleine tussenruimten zijn voorzien van smalle gemetselde muurdammen en overspanningen met een enkele houten deur. Het voormalige postkantoor vormt bijzondere elementen in deze ruimte zonder het overheersende bebouwingsbeeld te overschaduwen.

De achterzijde van de panden aan de Oude Verlaat is in vergelijkbare stijl opgetrokken maar soberder van karakter. Het beeld van top- en tuitgevels en dakschilden overheerst daar.

### **Materiaal kleur**

Alle gevels zijn opgetrokken in donkerrode, bruinrode of heldere rode bakstenen, soms gedecoreerd met kleurrijk siermetselwerk, speklagen en baksteen mozaïek of sluitstenen. De kleur van de baksteen van de voorgevel verschilt vaak sterk met de rest van het pand. De kleurstelling wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groen geschilderde raamdelen en grijs of wit gestuukte onderdorpels.

De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met orangerode oude holle pannen. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout of zink en meestal voorzien van een zinken afdekking gedecoreerd met een kleine timpaan en bijpassende klassieke versieringen. De schuren zijn grotendeels van identiek materiaal opgetrokken als de woningen.

### **Waardering Oude Verlaat: Hoog**

| Oude Verlaat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|--------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog         | ++                 | ++           | ++                     |

- Dit is het enige plein in Blokzijl, met licht gekromde bebouwingswand. De diversiteit in massa en gevelarchitectuur versterkt de pleinwanden en maakt dit tot een unieke plek.
- De bebouwing is historisch van aard, her en der architectonisch zeer rijk met zeer bijzondere bebouwing.
- Het kleur en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op alle niveaus.

### **Ambitie**

De bestaande bebouwing is van dermate hoge kwaliteit dat het beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken aan de achterzijde.

### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historische kwaliteiten tot in het detail.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De straatwanden dienen aaneengesloten te zijn. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- In de gevelopbouw
  - Dienen de grenzen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) in de gevelcompositie helder tot uiting te komen.
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn(maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, op de middenas te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat, rond of flauw hellende kap, evt. met decoraties in de zijwangen). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten zijn voorzien van houten poorten of muren. Deze dienen terug te liggen (1 steen) ten opzichte van de voorgevel.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen zoals hardstenen -stoep, -trap, -stoeppalen en ijzersmeedwerk, gerespecteerd te worden.
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**



### **Noordelijk deel kern, Breestraat Kathoek.**

[S Breestraat.jpg](#)

[M Breestraat.jpg](#)

[A Breestraat.jpg](#)

[Breestraat 1.jpg](#)

[Breestraat 2.jpg](#)

[Breestraat 3.jpg](#)

[Breestraat 4.jpg](#)

#### **Structuur**

Deze noordelijke hoek van de kern vormt een gemêleerd gebiedje met een afwisseling van smalle straten, woningen, schuren en zeer beeldbepalende oude stadsboerderijen. Uitzondering hierop vormt het veel jongere dubbele woonpand aan de Breestaat 12-14. De veelal lage bebouwing staat aan een zijde van een gebogen straat (Kleine Breestraat) of rond de onregelmatig gevormde achterterreinen rond de Kathoek. De straten zijn informeel en veelal voorzien van een kleine stoep. Op een enkele plek zijn muren of schuren in de rooilijn geplaatst waardoor de bebouwingswand meer aaneengesloten wordt. De panden zijn behoorlijk informeel gesitueerd en tonen her en der de nodige hoekverdraaiingen en verspringingen in de rooilijn. Er zijn ook enkele kleine tuinen en hagen waarneembaar. Door de informele en onregelmatige situering lopen voor- en achterkanten in elkaar over. Soms zijn achterkanten soberder omdat dit de werkgedeelten betreft. Dit geeft het gebied een veel informeler karakter dan de kaden en de aangrenzende Kerkstraat.

#### **Massa**

De meeste panden zijn maar één bouwlaag hoog, op enkele uitzondering na. Sommige oude stadsboerderijen hebben een zeer lage gootlijn. Daarentegen zijn de kappen soms zeer hoog. De breedtematen variëren sterk van zeer smal tot zeer breed. De woningen zijn voornamelijk voorzien van schildkappen en zadeldakken met de nok haaks op de straat. Enkele panden hebben de nok parallel aan de straat (Kathoek).

#### **Architectuur**

De bebouwing in dit noordelijk deel van de kern vertoont het informele karakter van woon- werk panden, stadsboerderijen en schuren.

De meeste voorgevels zijn in de basis in Oudhollandse stijl opgezet, met een hiërarchische gevelopbouw bestaande uit grote staande vensters beneden en kleinere boven zoals de drie tuitgevels aan de Breestraat, tegenover de Rietvink. Andere panden tonen een formele voorgevel in de vorm van sober versierde topgevels die zijn 'afgesneden' en voorzien van een eenvoudig gedecoreerde kroonlijst. De meeste lijsten van dit type zijn aan de bovenzijde van de gevel geplaatst, terwijl de steile kappen daarachter lager uitkomen. Daarnaast zijn er stadsboerderijen te zien met lage bakstenen gevels en een hoog opgaande schilddak en veel houten schuren in donkere tinten met zadeldak. Dit alles in een sobere en doelmatige architectuur met een mengeling van agrarische details, zoals stalramen en brede houten deuren, gestuukte aanzetstenen, sluitstenen en enkele speklagen.

De meeste vensters zijn voorzien van schuiframen en een roedeverdeling in beide ramen of de bovenlichten, Deze onderverdeling geeft de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor, met uitzondering van de tweekapper aan de Breestaat 12-14. De voordeuren nemen een bescheiden plek in de totale gevelcompositie in.

Er komen enkele dakkapellen aan de voorzijde voor. Deze zijn relatief klein (circa 1 venster breed), gecentreerd gepositioneerd en sluiten aan op de architectuur van het pand, uitgevoerd in bijpassende kleuren, soms met versierde zijwangen. In de zij- en achter dakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. De tussenruimten zijn voorzien van stenen muren en houten deuren. De doopsgezinde kerk vormt een bijzonder element in dit gebied zonder het overheersende bebouwingsbeeld te overschaduwten.

### Materiaal kleur

De voorgevels zijn veelal opgetrokken in donkerrode, bruinrode of heldere rode bakstenen, soms met enkele lichte stucvlakken. De kleur van de baksteen van de voorgevel verschilt vaak sterk met de rest van het pand. De kleurstelling wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groene vensters.

De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met oranje- of rode oude holle pannen. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout of zink en meestal voorzien van een zinken afdekking. De schuren zijn deels in identiek materiaal opgetrokken als de woningen. Daarnaast zijn veel schuren in de kenmerkende donkere kleuren (zwart of donkergroen) opgetrokken. Deze schuren zijn vanaf een kleine plint in donker houten rabatwerk met witte daklijst opgetrokken met name in de Breestraat terug te vinden.

### Waardering Noordelijk deel kern, Breestraat Kathoek: Hoog

| Breestraat, Kathoek | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|---------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog                | ++                 | ++           | ++                     |

- De opbouw van de informele randen, richting de statige kern door middel van nauwe straten met rondingen en diversiteit in oriëntatie, maat en schaal in combinatie met veel schuren, werkplaatsen en stadsboerderijen maken dit gebied uniek in Blokzijl en van hoge waarde.
- De bebouwing is historisch van aard en her en der architectonisch rijk. Op enkele plekken zijn invullingen van mindere kwaliteit maar de sterke structuur draagt het geheel.
- Het kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk oud-Hollands en vormt een herkenbaar geheel op alle niveaus, met een relatief hoog afwerkings- en detailniveau.

### Ambitie

De bestaande bebouwing is van dermate hoge kwaliteit dat het beleid zich richt op behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Aandachtspunten vormen de latere toevoegingen op pandniveau en die van kleinere bouwwerken.

### Beleid

- Hoofdbebouwing: behouden en beschermen van historisch kwaliteiten tot in het detail.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten en stegen. Met speciale aandacht voor de typische kenmerken van authentieke schuren.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria hoofdbebouwing

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw. Waarbij in sommige situaties verspringingen in de rooilijn vereist zijn om aan te sluiten op de kleinschaligheid en onregelmatigheid van de bebouwing.

### Massa

- De schaal en maatverhouding van de bebouwing uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap, is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk. *\* Met uitzondering van de stadsboerderijen en werkplaatsen. Deze dienen juist een sober contrast te vormen ten opzichte van de rijkere woonbebouwing.*
- In de gevelopbouw
  - Dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) in de gevelcompositie zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd en te harmoniëren met de belendende bebouwing.
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
  - Dient de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Verbouw en renovatie dient met respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw plaats te vinden.
- Zorgvuldige en verfijnde detaillering en maatvoering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, speklagen, hemelwaterafvoeren etc.), is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.

- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlenmerken.

#### **Materialen en kleuren**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.

#### **Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Algemeen: bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit kan worden bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving (achterkant): vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein (ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Dakkapellen voorgevel: dienen ondergeschikt te zijn (maximaal 1 vensterbreedte breed) ten opzichte van het dakvlak, in het midden of symmetrisch (in het geval van meerdere dakkapellen) ten opzichte van de middenas op het dakvlak te worden gepositioneerd en in stijl met de architectuur te worden gedetailleerd (plat of met flauw hellende kap). De dakafdekking dient in zink te worden uitgevoerd en de vensters in bijpassende kleuren en materialen afgestemd op de onderliggende vensters.
- Overige dakkapellen: deze dienen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak te zijn.
- Tussenruimten: houten poorten, houten hekwerken en stenen muren zijn toegestaan. Waarbij de positie reageert op de verkaveling ter plekke. Tenzij vanuit historisch perspectief dit niet het geval is.

#### **Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) een de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden. Met uitzondering van de hagen en smeedijzeren hekwerken rondom de tuinen zijn er verder in dit gebied geen bebouwingselementen voor de voorgevel toegestaan (lege stoep).
- Overige utilitaire bouwwerken reageren qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende bebouwingsstructuren.

#### **Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## Groen blauw grijze structuren

[GBS 1.jpg](#)

[GBS 2.jpg](#)

[GBS 3.jpg](#)

[GBS 4.jpg](#)

### Structuur

De Havenkolk en de Vollenhovense sluis, zijn elementen die van belang zijn geweest voor de verdere ontwikkeling van Blokzijl. Aanvankelijk concentreert de bebouwing zich tussen de twee sluizen en langs de Zuiderzeedijk. Dit in tegenstelling met de Noorder- en Zuiderkade, die ontstaan zijn uit opgeworpen grond van de Havenkolk. Het stratenpatroon binnen de veste is, behoudens enkele ondergeschikte wijzigingen, zoals het dempen van het Oude Verlaat en het verleggen van de Vollenhovense sluis, nagenoeg onveranderd.

De Havenkolk vormt de beeldbepalende open ruimte van Blokzijl. De relatie met het water is overal voelbaar. Alle kaden zijn voorzien van een lijnvormige bomenrij en zijn sober en stenig ingericht. Aan de waterzijde zijn parkeerplekken die op gelijke hoogte met het straatprofiel liggen en daarmee nauwelijks opvallen. Aan de Wortelmarkt vormt het gedempte deel van de oorspronkelijke hartvormige haven, de enige (grotere) open groene ruimte in het historische deel van Blokzijl. De ruimte heeft een open inrichting met gras en eenvoudige bankjes, begrensd door enkele lage hagen en bomen. Een belangrijk onderdeel van deze openbare ruimte vormt de Oostwaartse waterverbinding van de havenkolk richting de binnenwateren van Steenwijk. De sluis, met sluiswachtershuisje en de brug die de noord-zuid verbinding vormt tussen de Brouwerstraat en Zuiderstraat vormt een zeer markant en beeldbepalend onderdeel in het hart van Blokzijl. Een ander belangrijk element vormt de zuidelijke keersluis, het sas, met daarnaast het kenmerkende voormalige brugwachtershuisje. Dit element vormt de schakel tussen de westelijke stadswallen en de bebouwing langs de Zuiderkade, de burgemeesterswoning en het recreatieterrein.

De andere belangrijke groen blauwe structuur vormen de wallen rondom Blokzijl. De onregelmatige, zeshoekige gebastioneerde vesting stamt uit het eerste kwart van de 17e eeuw en vormt een verbetering van de in 1581 opgeworpen wallen. Na de overstroming in 1825, is alleen de westelijke wal middels reconstructie bewaard gebleven. Naast dit zichtbare deel volgt het water van de stadsgracht rondom de andere delen van het beschermd gezicht nog grotendeels de contouren van de oude wallen. De westelijke wal, is vrijwel volledig van gras voorzien, met een formele bomenrij en informele wandelpaden met enkele kleine ondergeschikte objecten zoals eenvoudige houten bankjes en historische lantaarnpalen. De noordzijde, Lage wal, is vrij open en stenig van karakter, met slechts enkele bomen en bestrating tot aan de stadsgracht met de weidse blik richting het open grasland aan de noordkant van Blokzijl. Aan de Oostzijde, vormen perceelsgebonden bomen een informele begrenzing van de oostelijke stadsgracht. De Israëlitische begraafplaats, omzoomd door hagen en gemarkeerd door enkele forse bomen vormt een bijzonder element in de openbare ruimte van de oostelijke stadsgracht.

Aan de zuidzijde, aan de Molenwijk, vormt een formelere bomenrij de begrenzing. Eenvoudige lage houten walbeschoeiing vormt de begrenzing van de noordelijke en oostelijke en zuidelijke stadsgracht, hier en daar voorzien van houten vlonders of aanlegplaatsen.

### Objecten

Het brugwachtershuisje aan de Wortelmarkt is een zeer eenvoudig volume met schildkap, bestaande uit baksteen en antracietkleurige dakpannen. De sluisbaden bestaan uit grijs beton in combinatie met lichtgroene, dunne stalen hekwerken die aansluiten op de kleur van de brug. Zij vormen daarmee een bescheiden inrichting van dit gebied. De keersluis het Sas, bestaat uit fors oplopende massieve wanden van rode baksteen en houten sluisdeuren. Omring door het oplopende groene maaiveld en enkele forse bomen wordt de sluis extra gemarkeerd. De brug Brouwersstraat, Zuiderstraat, heeft een hoog constructief karakter is slank en luchtig gedimensioneerd door toepassing van kleine vakwerkspanten. Opvallende elementen aan de oostzijde van het beschermd gezicht zijn de eenvoudige houten witte bruggen richting de Rietvink en aan de Juliana van Stolbergstraat.

## Waardering

| Groen blauw grijze structuren | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Hoog                          | ++                 | ++           | ++                     |

- Het rijke samenspel van het vele water, kaden, bruggen en sluizen bepalen in zeer hoge mate het beeld van het landelijk gelegen Blokzijl.
- De objecten zoals sluizen en bruggen zijn als historische watergerelateerde objecten hoog te waarderen.
- Dit in een overwegend degelijke afwerking in bescheiden en gedekte kleuren en materialen, passend bij de uitstraling van dit gebied.

### Ambitie:

De groen blauwe structuren zijn een zeer belangrijk onderdeel van het beschermd gezicht. Zonder deze waardevolle structuren, heeft de historische bebouwing geen voorgrond. De ambitie is om de groen blauwe structuren te behouden en waar mogelijk te versterken.

### Beleid

- Nieuwe invullingen in de openbare ruimte meer uniform maken en laten aansluiten op typische karakteristieken van dit gebied.
- Behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### **Civiel technische kunstwerken, beschoeiingen, keerwanden en overige utilitaire bouwwerken**

- Bouwwerken sluiten zorgvuldig aan qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik op de historische context en locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke- en bebouwingsstructuren.
- Kademuren langs de havenkolk bestaan uit roodbruine baksteen.
- De oevers van de stadsgracht bestaan uit groene taluds, eventueel in combinatie met houten walbeschoeiing.

**Criteria voor zonnepanelen en reclame: zie pagina 5 en 6 (criteria Bierkade).**

## Midden gebieden

### Waardering Groenstraat

[Groenestraat 1.jpg](#)

[Groenestraat 2.jpg](#)

[Groenestraat 3.jpg](#)

[Groenestraat 4.jpg](#)

#### **Structuur**

De Groenestraat heeft twee gezichten, enerzijds de achterkanten van de Noorderkade en anderzijds de deels in de rooilijn gebouwde straatwand met een opvallende onderbreking rondom school en verenigingsgebouw 'De Ploats'. In vergelijking met de Noorderkade is deze straat informeler, ondanks enkele statige panden. Vanaf de Kuinderstraat heeft de Groenestraat een duidelijke entree dankzij het monumentale hoekpand en de inleidende doorgang tussen de woonhuizen aan weerskanten. Deze vrijwel gesloten rooilijn met lichte kromming en kleinschalige bebouwing, wordt in het midden doorbroken door grootschaliger bebouwing; de school en het verenigingsgebouw 'De Ploats', die behoorlijk ver terug ligt ten opzichte van de rooilijn. Vanaf de school verspringt de rooilijn iets naar achter zodat er kleine voortuintjes ontstaan bij het op traditionele kenmerken geïnspireerde nieuwbouwproject. In het laatste deel van dit project verdwijnen de tuinen langzaam weer voor een smalle stoep.

Aan de achterzijde van de Noorderkade zijn enkele woningen met hun voorgevel op de Groenestraat georiënteerd. Dit betreft drie woningen aan de Noordzijde van de Groenestraat, de doopsgezinde kerk en de laatste woning aan de Zuidkant. Deze gebouwen zijn in de rooilijn gebouwd en met de voorgevel op de straat georiënteerd.

#### **Massa**

Individuele panden van voornamelijk 2 bouwlagen met zadel- en schildkap aan de zijde van de Kuinderstraat worden later afgewisseld door projectmatige bebouwing van één bouwlaag met mansardekap, eindigend in seriematige bouw van 2 bouwlagen met zadelkappen en de noklijn haaks op de straat. De schaal en maat van de bebouwing is in zijn totaliteit lager in vergelijking met de kern en de kaden, ondanks de aanwezigheid van behoorlijk wat panden van 2 bouwlagen. De combinatie van de lage achterkanten van de Noorderkade en de sterk aanwezige horizontale belijning, geven de straat een kleinschaliger karakter. De school bestaat uit 1 bouwlaag met een samengestelde kap bestaande uit schildkappen met de noklijn zowel haaks als evenwijdig aan de straat. 'De Ploats' is 2 lagen hoog en plat afgedekt. De schuren aan de achterzijde zijn laag (1 bouwlaag) met zadelkap, lessenaarskap of plat afgedekt.

#### **Architectuur**

Enkele panden aan de zijde Kuinderstraat hebben topgevels zoals een klokgevel en een houten topgevel. Een ander deel van de bebouwing bestaat uit jongere woonhuizen, die zijn uitgevoerd in een sobere, bouwstijl, met lichte verwijzingen naar de Oudhollandse stijl.

Naar het zuiden toe is een naoorlogse rijtje opgetrokken in kenmerkende wederopbouwarchitectuur. Aan weerszijden van dit rijtje is een seriematig nieuwbouw project te zien, dat een mengvorm vertoont van de omringende bouwstijlen. De twee rijen met mansardekap refereren sterk naar het rijtje met mansardekap uit de wederopbouwperiode, maar is minder sober en verwijst met de doorgetrokken gevels en afwisselende kleurvlakken enigszins naar de individuele historische panden. Het zuidelijkste deel, verwijst qua maat, schaal en kapvorm naar de maten van de panden aan de Noorderkade, maar door het zwarte hout refereert het qua materiaalgebruik meer aan de kenmerkende zwarte schuren aan de achterzijde van de Noorderkade.

Dakkapellen zijn aan de voorzijde bescheiden van omvang (circa 1 vensterbreedte breed). Ze zijn op de kleinere dakvlakken centraal geplaatst en op grotere (brede) kappen komen er meerdere voor in een regelmatige rangschikking. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd in bijpassende kleuren en materialen, grotendeels afgestemd op de onderliggende vensters. In de zij- en achter dakvlakken komen ook enkele dakkapellen voor, over het algemeen eenvoudig en ondergeschikt gedimensioneerd. Door hun geringe omvang blijft het straatbeeld van topgevels en langskappen domineren. De wat grotere tussenruimten zijn met name voorzien van houten hekwerken en poorten.



De school en 'De Ploats' wijken af van dit overheersende bebouwingsbeeld door hun maat, meervoudige volumes en eenvoudige architectuurstijl.

**Materiaal kleur**

De meeste panden zijn opgetrokken in baksteen, Dit betreft donkerrode, bruinrode, heldere rode of lichtgele bakstenen, in het nieuwbouwproject afgewisseld met witte stucvlakken en een gemêleerde lichtbruine steen met zwart houten (top)gevels aan het eind van de straat. De baksteen van de voorgevel verschilt soms met de rest van het pand. De kleurstelling wordt voornamelijk bepaald door (crème) wit geschilderde houten kozijnen met donker groen en wit geschilderde draaiende delen. De daken zijn voor het overgrote deel gedekt met orangerode oude holle pannen. De nieuwbouwprojecten tonen een modernere pan geïnspireerd op de orangerode oude holle pan. De dakkapellen zijn opgetrokken in witgeschilderd hout, soms met donkergroene zijwangen.

**Waardering: Midden**

| Groenstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Midden      | +                  | +            | +/-                    |

- Het informele karakter van deze straat is een kwaliteit. De straat bestaat uit voorkanten en achterkanten. De bebouwing grenst aan de stadswal, die hier duidelijk waarneembaar en ervaarbaar is.
- Er is nog incidenteel historische bebouwing waar te nemen, aan de noordzijde van de straat. Aan de zuidzijde vormen nieuwe invullingen een interessante toevoeging aan het bestaande bebouwingsbeeld. Alhoewel de invullingen historisch niet zuiver aansluiten is de architectuur relatief hoogwaardig en vormt een menging van de historische maatvoering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

**Ambitie**

Het is de ambitie om de diversiteit en het informele karakter van dit gebied zo goed mogelijk te respecteren.

**Beleid**

- Hoofdbebouwing: respecteren van diversiteit en informeel karakter.
- Ondergeschikte bouwwerken: versterken kwaliteit van muren en hekwerken.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## **Slingerpad en omgeving**

[Slingerpad 1.jpg](#)

[Slingerpad 2.jpg](#)

[Slingerpad 3.jpg](#)

[Slingerpad 4.jpg](#)

### **Structuur**

Dit gebied vormt van oudsher het achtergebied van de Zuiderstraat tot aan de stadswallen. Aan de Noordzijde vormt de kerk, die recentelijk een nieuwe toevoeging en invulling gekregen heeft, de kop van deze Zuidoostelijk stadshaak. Door de architectonische interessante verbouwing van de kerk, met een moderne toevoeging is er een markante kop van dit gebied ontstaan. Aan de Westzijde op de hoek van de Zuiderstraat/Slingerpad vormt de overgebleven stadsboerderij aan de zuidkant het begin van het slingerpad, waar al eeuwen geleden bebouwing stond. In de rooilijn van deze twee eindpunten zijn de latere invullingen doorgebouwd in tegenstelling tot het richtingloze karakter van dit gebied ten tijde van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Vanaf de kerk, is in zuidelijke richting een groot zorgcomplex, evenwijdig aan de stadsgracht gesitueerd met kleine voortuinen, omzoomd door hagen. Het complex vormt een heldere lange bebouwingswand aan de stadsgracht. Het zuidelijk deel van het Slingerpad heeft aan de zuidkant een rechte rooilijn, met behoorlijke tussenruimten en aan de noordzijde meer gesloten bebouwing met verspringen en verdraaiingen gerelateerd aan de Zuiderstraat. De supermarkt (Boffersweidje) wijkt af van dit beeld door de grotere schaal. Aan de oostkant vormt de bebouwingswand van het zorgcomplex een strenge rechte lijn, terwijl het Slingerpad letterlijk wat om de bebouwing heen slingert. Het Slingerpad vormt een smal, informeel profiel met afwisseling tussen stoep, parkeerplaatsen, kleine tuinen en groensnippers en de nodige hagen. De Israëlitische begraafplaats vormt een bijzonder element in deze openbare ruimte.

### **Massa**

Het zorgcomplex bestaat uit 2 lagen met zadelkappen in de langs- en dwarsrichting met een plat middengedeelte. De woningen in het zuidelijk deel bestaan aan de zuidkant uit een bouwlaag met zadelkap, evenwijdig aan de straat en aan de noordkant, uit 1 bouwlaag met zadel- of mansardekap, voornamelijk haaks op de straat. De supermarkt bestaat uit 1 bouwlaag, plat afgedekt met kleine afgeknotte kappen langs de randen.

### **Architectuur**

Het grootschalig zorgcomplex bestaat voornamelijk uit grote langsgevels en een drietal kopgevels (tuitmodel) per zijde met een verticale gevelindeling. Deze indeling in samenhang met de kopgevels onderbreken enigszins de wandwerking van dit voor Blokzijl grote volume. Door de architectonische interessante verbouwing van de kerk, met een moderne strak vormgegeven uitbreiding is er een markante kop aan dit complex toegevoegd. De woningen aan de zuidkant van het Slingerpad hebben grote dakvlakken, lage gootlijnen en zijn in een eenvoudige jaren '80 architectuur opgezet. Door hun kleinschalige en eenvoudige opzet passen ze daarmee meer in het beeld van een informeler achtergebied. Richting Zuiderstaat is een enkele oude schuur en een stadsboerderij te zien met staande vensters. De supermarkt sluit minder aan op de omliggende bebouwing. De hoofdvorm is van een plat dak voorzien. De entree ligt op een zicht-as vanaf de kerkentree en is nadrukkelijk vormgegeven. De schijncap bestaande uit dakpannen. De combinatie van de afwijkende kap, de prominente hoeken en gesloten gevels maken dit pand afwijkend van zijn omgeving. In dit gebied komt een enkele forsere dakkapel in lijn met de architectuur voor. De schuurtjes, en lage hekwerken met name aan de openbare ruimte zijn grotendeels afgestemd op de woningen.

**Materiaal kleur**

Alle panden zijn opgetrokken in relatief lichtrode baksteen, met witte kozijnen en antracietkleurige (beton)pannen, passend in het architectuurbeeld van de jaren '80, met uitzondering van de aanbouw aan de kerk die is uitgevoerd in leien.

**Waardering: midden**

| Slingepad | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-----------|--------------------|--------------|------------------------|
| Midden    | +/-                | +/-          | +                      |

*Motivering*

- De positionering van bebouwing evenwijdig aan de stadswallen en de relatie met de begraafplaats maken deze zone tot een herkenbare afronding van deze zuidoosthoek. Daarmee wordt wel gebroken met het informele karakter als achtergebied van de bebouwing aan de Zuiderstraat. De woningen aan de zuidkant van het Slingepad zijn zeer kleinschalig en eenvoudig en passen daarmee meer in het beeld van een informeel achtergebied. De supermarkt vormt de enigszins afwijkende opvulling van het gebied tussen deze gebouwen en de Zuiderstraat.
- De architectuur van de kerk en nieuwe aanbouw maken de kop van dit gebied zeer waardevol (++). De architectuur van het zorgcomplex is grof qua massa voor Blokzijl en vertoont veel repetitie maar is redelijk zorgvuldig in de architectonisch uitwerking. Het kleurgebruik is relatief terughoudend. De woningen hebben grote dakvlakken, lage gootlijnen en gedekte kleuren en zijn daarmee pretentieloos. De supermarkt toont geen verwantschap met de overheersende bebouwing in Blokzijl.

**Ambitie**

Het is de ambitie om het informele karakter van dit gebied te respecteren.

**Beleid**

- Hoofdbebouwing: respecteren van diversiteit en informeel karakter.
- Ondergeschikte bouwwerken: respecteren kwaliteit van muren, hekwerken en schuren aan voorzijde.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Lage wal en terrein oude melkfabriek

[Lage wal 1.jpg](#)

[Lage wal 2.jpg](#)

[Lage wal 3.jpg](#)

[Lage wal 4.jpg](#)

### Structuur

Zoals gebruikelijk in vestingsteden en –stadjes, vestigde de tot kleinschalige industrie uitgroeiende ambachten zich tegen de ommuringen en de buitenranden van de historische kern. Ook in Blokzijl is dat nog zichtbaar aan de watergerelateerde bebouwing aan de stadsgracht en Lage Wal.

In de rest van het gebied is eenvoudige historische bebouwing later aangevuld met een voor de compacte kern grootschalig woningbouwproject dat niet aansluit bij de ontwikkelingsgeschiedenis van dit gebied en moeizaam is gerelateerd aan de onderliggende oudere structuren. De bebouwing direct aan de lage wal staat nog redelijk recht in de rooilijn, het gebied rondom de Steenwijkerkolk is veel onregelmatiger en toont bouwblokken met de nodige hoekverdraaien. De openbare ruimte heeft een stenig karakter met een enkele stoep en bomenrijen langs de stadsgracht.

### Massa

Aan de Oostzijde vormt de oudere bebouwing aan de Stadsgracht één lange massa van 1 bouwlaag met zadelkappen evenwijdig aan de straat en vormt daarmee een heldere afsluiting van deze zone.

De bebouwing op het terrein van de oude melkfabriek bestaat voornamelijk uit rijen van twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat en aan de Noordzijde van de Lage Wal ook haaks op de straat. Enkele oudere panden zijn 1 bouwlaag met zadelkap, er komt 1 schildkap evenwijdig aan de straat voor en een enkel pand met schildkap haaks op de straat. De noordelijke punt bestaat uit bouwmassa's van 1 a 2 bouwlagen met forse kappen in combinatie met enkele lagere volumes van de botenloodsen. De panden staan zowel evenwijdig als haaks ten opzichte van de straat.

### Architectuur

De watergerelateerde bebouwing aan de noordzijde bestaat uit samengestelde volumes, met agrarische uitstraling en veel eenvoudige schuren en botenloodsen in sobere en doelmatige architectuur. De forse kappen domineren het bebouwingsbeeld.

De oudere bebouwing uit het gebied aan de westzijde bestaat uit panden met lage goot en kenmerkende gootlijst, die zorgt voor een sterke horizontale belijning. Deze panden hebben staande vensters.

Enkele versieringen zoals sluitstenen, spekbanden en een enkele gecementeerde plint of muuranker zorgen voor variatie in detail.

Er komen veel dakkapellen voor, voornamelijk plat afgedekt en even breed als de onderliggende vensters.

Gecentreerd of in een regelmatige rangschikking. Ze zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd in bijpassende kleuren en materialen. Door hun geringe omvang blijft het straatbeeld van topgevels en langskappen domineren.

Het project op het terrein van de oude melkfabriek bestaat uit seriematige sobere rijen met zeer eenvoudige jaren '80 architectuur. Opvallend is het forse aantal dakkapellen met een eenvoudige afwerking. De achterterreinen zijn het domein van een grote variatie aan kwalitatief niet al te hoogwaardige schuren en hekwerken.

### Materiaal

Het materiaal- en kleurgebruik is zeer coherent en bestaat uit rode bakstenen. De oudere daken hebben oranje pannen en de jongere bebouwing zowel antracietkleurige als oranje (beton)pannen daken.

**Waardering: midden**

| Lage Wal en terrein<br>oude melkfabriek | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Midden                                  | +/-                | +/-          | +                      |

- De ligging aan de stadswallen, de open blik richting het noorden en het kadekarakter in combinatie met utilitaire/nautische bebouwing, geven deze plek haar waarde op structuurniveau.
- In de architectuur is het utilitaire/nautische karakter goed waar te nemen en daarmee waardevol als tegenhanger van de rijke bebouwing aan de kolk. Het latere seriematige project rondom de Steenwijkerkolk sluit moeizaam aan op de omgeving, door afwijkende structuur en architectuur.
- De materialen en kleuren passen goed bij het karakter van de plek. De minder 'rijke' afwerkstaat past bij het utilitaire karakter. De bebouwing op het terrein van de oude melkfabriek sluit moeizaam aan op de oude structuren van het gebied, maar sluit door kleur- en materiaalgebruik enigszins aan op de historische kenmerken van het gebied.

**Ambitie**

Het is de ambitie om het informele karakter te respecteren.

**Beleid**

- Hoofdbebouwing: respecteren van diversiteit en informeel karakter.
- Ondergeschikte bouwwerken: respecteren kwaliteit van muren, hekwerken en schuren aan voorzijde.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## **Zuiderwalstraat**

[Zuiderwalstraat 1.jpg](#)

[Zuiderwalstraat 2.jpg](#)

### **Structuur**

Deze straat uit de wederopbouwperiode is ingeklemd tussen de historische structuren van de Zuiderkade en de Zuiderstraat. Zowel aan de Zuiderkade als aan de Zuiderstraat vormen twee blokjes van twee-onder-één-kap woningen parallel aan beide oude structuren en haaks op de straatrichting van de Zuiderwalstraat een entree richting deze sobere, maar prettige woonstraat. In vergelijking met de oudere delen van Blokzijl kenmerkt de Zuiderwalstraat zich door een ruim profiel met straat, stoep een enkele bomenrij en voortuinen. De achtertuinen aan de zuidkant lopen bijna vloeiend over in het achterliggende groene deel van de stadswallen, door het ontbreken van hekwerken op de achterste perceelsgrens.

### **Massa**

De bebouwing bestaat aan de Noordzijde uit twee lagen met flauwe kap en loopt aan de Zuidzijde richting het landschap af tot één laag met kap.

### **Architectuur**

De woningen zijn opgetrokken in kenmerkende wederopbouwarchitectuur. De architectuur van de vroegste woningbouw uit de wederopbouwperiode wordt gekenmerkt door het baksteentraditionalisme van de Delftse School, dat uit zich in flauw hellende zadeldaken, relatief kleine vensters, met uitzondering van de grote venster op de begane grond, de toepassing van bijzonder (betonnen) accenten, zoals detaillering van de voordeur en de afwisseling in gevel- en vensterindeling. Deze accenten verlevendigen het verdere sobere straatbeeld. De gevelindeling van de tweekappers zijn op de as gespiegeld waardoor de samenhang wordt versterkt.

De schuurtjes, met name aan de openbare ruimte zijn deels mee ontworpen met de woningen. Later is de diversiteit aan schuren en hekwerken toegenomen. Dit doet afbreuk aan het sterk samenhangende karakter van deze straat.

### **Materiaal**

Het materiaal- en kleurgebruik is zeer coherent en bestaat uit donkerrode bakstenen gevels en oranje pannen daken. Vanuit het achterliggende landschap (zuidzijde) domineren de oranje rode daken van deze straat, die daarmee goed aansluiten bij de tinten van het dakenlandschap van de oude kern.

**Waardering: Midden**

| Zuiderwalstraat | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-----------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Midden          | +                  | +            | +                      |

**Motivering**

- Deze straat sluit vrijwel geruisloos aan op de Zuiderstraat en Zuiderkade, maar wijkt af door een fraai breed profiel, met aan één zijde bomen en open zicht aan de zuidzijde.
- Dit in een pretentieloze sobere wederopbouw architectuur, nauw verbonden met de stedenbouwkundige opzet. De woningen vormen een herkenbare eenheid door terughoudend materiaal- en kleurgebruik in orangerode tinten.

**Ambitie**

Het is de ambitie om het specifieke tijdsbeeld van dit gebied zo goed mogelijk te behouden c.q. afleesbaar te houden als zelfstandige entiteit in Blokzijl.

**Beleid**

De stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking van dit gebied zijn zeer planmatig van opzet, met veel repetitie en uniformiteit in uitstraling en vormt daarmee een fraaie afspiegeling van de naoorlogse stedenbouwkundige en architectonische opvattingen.

- Behoud het sterke en uniforme bebouwingsbeeld van de straat.
- Ondergeschikte bouwwerken: respecteren kwaliteit van muren, hekwerken en schuren aan voorzijde.
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).



## **De Rietvink (vrijstaande woningen)**

### **Rietvink 1.jpg**

#### **Structuur**

Dit gebied vormt de Noord-oostelijke punt van het beschermd gezicht, volledig omgeven door water. De woningen zijn vrijstaand en zijn met de voorkanten georiënteerd op de straat, die rondom een groen perkje loopt met enkele bomen in het hart van het 'eiland'. De woningen hebben ruime voortuinen. Door de vrijstaande ligging van de woningen, zijn er overal doorzichten naar het landelijk gebied en de kern. De achterzijde van de tuinen grenzen aan het water.

#### **Massa**

De woningen bestaan uit 1 laag met (soms samengestelde) zadeldakken en een enkel wolfseind. De woningen zijn zowel met de noklijn haaks als evenwijdig aan de straat gesitueerd.

#### **Architectuur**

De woningen hebben grote dakvlakken, lage gootlijnen en zijn in een eenvoudige jaren '80 architectuur opgezet, met herkenbare boeien en veel houten topgevels. De woningen zijn divers in architectuur.

#### **Materiaal kleur**

Alle panden zijn opgetrokken in relatief lichtrode baksteen, met witte of bruine kozijnen en antracietkleurige (beton)pannen, passend in het architectuurbeeld van de jaren '80.

#### **Waardering: midden**

| De Rietvink | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|-------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Midden      | +                  | +/-          | +                      |

#### *Motivering*

- De ligging in het beschermd gezicht rondom het groene middenterrein, de relatie met het water, de historische kern en het landelijk gebied, maken deze zone van waarde.
- Door de ruime kavelopzet blijven doorzichten gehandhaafd.
- De woningen zijn eenvoudig en door hun grote dakvlakken en lage gootlijnen bescheiden van karakter.

#### **Ambitie**

Het is de ambitie om het bescheiden karakter van dit gebied te respecteren.

#### **Beleid**

- Hoofdbebouwing: respecteren van bescheiden karakter.
- Ondergeschikte bouwwerken: respecteren hekwerken en schuren aan de openbare ruimte  
Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria Midden

(voor alle gebieden met uitzondering van het buitengebied)

### Criteria hoofdbebouwing

#### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

#### Structuur

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

#### Massa

- De schaal en maatverhouding uit de omgeving, bestaande uit eenvoudige rechthoekige volumes met kap is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld.
- Uitbreidingen, dakkapellen en overige gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en dienen daar qua vormgeving op te reageren.

#### Architectuur

- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren) zijn op elkaar en op de belendende bebouwing afgestemd.
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Op locaties, waar sprake is van een meerzijdige oriëntatie, moet deze oriëntatie door de architectonische invulling en kwaliteit tot uitdrukking worden gebracht.
- Nieuwbouw reageert harmonieus op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft de aanwezige stijlkenmerken.

#### Materiaal en kleur

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen uitgangspunt.
- In dit gebied is het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespas, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (zoals bijvoorbeeld gecoat spiegelglas) niet toegestaan.

**Criteria voor bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld bijgebouwen, uitbreidingen, dakkapellen en erfafscheidingen, en andere aan het hoofdgebouw ondergeschikte aanpassingen.**

- Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit wordt bereikt door het samenspel van en accentverschillen in structuur en situering, massa, architectuur, materiaal en kleur.
- Vormgeving: vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Voor de kapvorm en de kaprichting zijn de betreffende bepalingen van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Indien het bestemmingsplan hierin niet voorziet, dient de kapvorm een zadeldak te zijn waarbij de nokrichting past in het overheersend bebouwingsbeeld van de straatwand.
- Voor een tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat dakgedeelte mogelijk, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

**Openbare ruimte, zij- en achtererf**

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) met de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

**Criteria zonnepanelen/zonnecollectoren/PV-panelen**

- Algemeen: het beeld vanuit de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te worden ontzien.
- Kleur: panelen mogen niet spiegelen, moeten donker en mat van kleur zijn en zijn voorzien van een donkere omranding.
- Plaatsing: er zijn twee mogelijke principes toegestaan.
  1. Het gehele dakvlak dient bedekt te worden met panelen (eventueel met omranding in een bij de panelen passende kleur) zodat er één helder dakvlak ontstaat.
  2. Of de panelen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te worden geplaatst, in een eenduidige vorm en een evenwichtige verdeling over het dakvlak.
- Zonnecollectoren op een plat dak moeten minimaal 1 meter achter de dakrand worden geplaatst.

## **Criteria voor reclame**

### **Algemeen**

- Reclame dient qua vormgeving, maatvoering, kleurstelling, materiaalgebruik en wijze van plaatsing rekening houden met de historische, stedenbouwkundige en architectonische situatie van de bebouwing en haar omgeving. De reclame vormt een ondergeschikt element in de pui en in het stads- of straatbeeld.
- Bij een nieuwe winkel- en bedrijfsruimte dient de plaats voor reclame en de vormgeving van de reclame geïntegreerd te worden in de vormgeving van het gebouw/de pui.
- Wanneer er specifieke reclamedragers/reclamevelden op een pand aanwezig zijn, zoals een fries van een puilijst, dan is dat de aangewezen plaats voor reclame-uitingen.

### **Uiterlijk en plaats van reclame**

- Gevelreclame dient betrekking te hebben op goederen, diensten en activiteiten die in de desbetreffende bebouwing zijn gehuisvest.
- Gevelreclame moet worden aangebracht op de ruimte van de voorgevel tussen de begane grond en de eerste verdieping. De reclame mag niet boven de (onderzijde van de) onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping uitkomen.
- Per gebouw is maximaal 1 enkelzijdige reclame plat op de voorgevel en 1 (dubbelzijdige) reclame loodrecht op de gevel toegestaan. Als het een hoekpand betreft wordt, afhankelijk van de situatie, per gevel(grenzend aan de openbare ruimte) maximaal 1 enkelzijdige reclame plat op de gevel en 1 (dubbelzijdige) reclame loodrecht op de gevel toegestaan.
- Reclames op blinde gevels zijn alleen toegestaan als de stedenbouwkundige en architectonische context dit toelaat en indien zij esthetisch bijzonder goed verzorgd zijn.
- Gevelreclame dient te bestaan uit een open belettering.
- De kleur(en) van de reclame dienen gedekt van tint te zijn en moeten aansluiten op het kleurenpalet zoals dat is aangegeven in de kleurenwaaier voor Blokzijl.
- Lichtreclame is niet toegestaan.
- Reclame loodrecht op de gevel mag niet groter zijn dan 0,30 meter hoog en mag niet meer dan 0,60 meter uit de gevel steken (inclusief bevestigingselement).
- Reclame plat op de gevel dient tussen de penanten van de gevel te worden aangebracht en mag 60% van de breedte van één gevel beslaan, met een maximum van 4,00 meter, ook al zijn de panden (op de begane grond) samengevoegd. De reclame mag maximaal 10 centimeter dik en maximaal 30 centimeter hoog zijn.
- Reclame op markiezen, luifels en zonwering is alleen toegestaan wanneer er geen reclame plat op de gevel is aangebracht en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - Maximaal 1 reclameopdruk (tekst) per markies/zonwering;
  - Geplaatst op de volant of op het onderste segment van de markies;
  - Uitgevoerd in een éénkleurige letteropdruk.
  - Aan bouwwerken bevestigde banners zijn niet toegestaan.

## Landelijk gebied

### Structuur

Ten zuiden van Blokzijl bestaat het buitengebied uit twee landschapstypen, het oude zeekleilandschap en de uiterdijkse gebieden. De Vollenhoofdse dijk vormt de historische scheiding tussen het 'oude' en het 'nieuwe' land.

### Zeekleilandschap

[LG 1 zeeklei.jpg](#)

[LG 2 zeeklei.jpg](#)

### Structuur

Het zeekleilandschap is een vlak en open weidegebied, met smalle oost-west georiënteerde percelen haaks op de Vollenhoofsedijk. De erfbeplanting aan de dijk bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Langs de dijk staat nauwelijks bebouwing. Op de achterliggende Duinweg zijn meer erven te zien. Deze erven kenmerken zich door de forse erfsingels, waardoor de bebouwing soms nauwelijks zichtbaar is, behalve ter hoogte van de siertuinen voor het woonhuis. De erven zijn compact waarbij de functionele scheiding tussen wonen (voor erf) en werken (achter erf) op het erf zichtbaar is. De erven zijn dicht tegen de dijk of weg aan gelegen. De bebouwing richt zich met de voorzijde naar de weg.

### Massa

Alle bebouwing (boerderijen, woonhuizen, stallen) bestaat uit 1 bouwlaag met lage goot en zadelpak, soms met wolfseinden. De oudere type boerderijen hebben behoorlijk forse kappen en bij de kopromp boerderij bestaat deze uit een samengestelde kap van zadelpak met wolfseind of dakschild, met een lagere kap voor het voorhuis en een hogere kap voor het achterhuis. De bebouwing staat overwegend met de noklijn haaks op de weg. Enkele naoorlogse woongedeelten op het voor erf staan met de noklijn evenwijdig aan de weg.

### Architectuur

De meeste bebouwing bestaat uit relatief jonge eenvoudige boerderijen en stallen. Deze eenvoudige boerderijen kenmerken zich door een eenvoudig rechthoekig volume met zadelpak en zeer sobere detaillering. Er is minder sprake van een kenmerkende gevelindeling. Deze indeling varieert. Daarnaast komt er een enkele oude kopromp boerderij voor.

Deze (voormalige) agrarische bedrijven, van het type kopromp boerderij, worden gekenmerkt door het contrast tussen het hogere schuurgedeelte en het lagere woonhuis, waarbij het onderscheid tussen het rijkere voorhuis (wonen) en het sobere achterhuis (werken) tevens in de architectuur afleesbaar is. De gevelindeling van het voorhuis is verticaal gericht met staande vensters. Op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak en eenvoudige gevelopeningen zoals stalramen en schuurdeuren, waardoor het werkkarakter van dit gedeelte afleesbaar is.

Op de achtererven zijn eenvoudige schuren met flauwe zadelpak te zien. Met name de forse daken zijn in het landschap goed zichtbaar.

### Materiaal

De boerderijen en woonhuizen hebben riet, oranje rode gebakken of gesmoorde (antraciete) pannen als dakbedekking. Bij de typerende kopromp boerderij is het voorhuis vaak van een (voor die tijd) rijker materiaal (pannen) voorzien dan het achterhuis (riet of golfplaat). De baksteen varieert in kleur van rood tot donker/bruinrood. De deuren en draaiende delen zijn vaak groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen, wit. Nieuwe schuren en loodsen zijn voornamelijk met wanden van baksteen, damwandprofielen (antraciet of donkergroen) en plinten van beton (platen) of steenstrips opgetrokken met antracietkleurige golfplaten als dakbedekking.

## **Uiterdijks gebied**

[LG 1 uiterdijks.jpg](#)

[LG 2 uiterdijks.jpg](#)

### **Structuur**

Het agrarische landschap is open en rationeel verkaveld. De verkaveling is grootschaliger dan in het naastgelegen zeekleilandschap en toont zowel oost-west als noord-zuid gerichte verkaveling. De erven zijn langs de **Zuiderzeeweg** gelegen. In het vlakke landschap zijn de boerderijen en de bijbehorende erfbeplanting van veraf zichtbaar. Rondom de boerderijen is de erfbeplanting als structureel element aangelegd. singels op U- of L-vormige plattegrond, van struiken en bomen in één en dezelfde periode geplant. Andere beplanting komt nauwelijks voor. De erven zijn met de open zijde naar de weg gekeerd. De erven zijn compact waarbij de functionele scheiding tussen wonen (voorerv) en werken (achtererv) op het erf zichtbaar is.

### **Massa**

De meeste bebouwing (boerderijen, woonhuizen, schuren) bestaat uit 1 bouwlaag met lage goot en zadelpak. Een enkel woonhuis is 2 lagen, met zadelpak en hoge gootlijn. Ook het type kopromp boerderij komt een enkele keer voor. Deze boerderijen bestaan uit een samengestelde kap met een lagere kap voor het voorhuis en een hogere kap voor het achterhuis. In dit gebied komt afwisselend bebouwing met de noklijn haaks op de weg als bebouwing met de noklijn evenwijdig aan de weg voor.

### **Architectuur**

De meeste bebouwing voor op het erf bestaat uit relatief jonge eenvoudige woonhuizen(boerderijen), met eenvoudige zadelpak en zeer sobere detaillering. Over het algemeen zijn de boerenerven van de inpoldering ontwikkeld in de jaren veertig tot en met 1967, toen de ontginningsmaatschappij werd opgeheven. Daarnaast zijn er de boerenerven van de herverkaveling tot zeer recentelijk gebouwde nieuwe bedrijven. Een beperkt aantal types komt herhaaldelijk terug. Het één- of twee-laagse woonhuis staat vaak los van het bedrijfsgebouwt of is daar door middel van een tussenlid mee verbonden. De dakhelling van de bebouwing wordt in de loop der jaren steeds flauwer en de authentieke boerderijvorm verdwijnt steeds meer uit dit gebied. Het schuurgedeelte van de enkele boerderijen heeft in principe een gesloten dak, op het woongedeelte en de woningen komt sporadisch een dakkapel voor.

Op de achtererven zijn eenvoudige schuren met flauwe zadelpak te zien. Met name de forse daken zijn in het landschap goed zichtbaar.

### **Materiaal**

De kleurstelling van de boerderijen en woonhuizen wordt veelal bepaald door het geel van de baksteen en het donkergrijs van de gesmoorde pannen, maar bij de oudere boerderijen komen rode baksteen en rode gebakken pannen ook voor. De deuren en draaiende delen zijn vaak groen geschilderd, het overige houtwerk, waaronder de kozijnen, wit. Later komen ook bruine kozijnen voor. Nieuwe schuren en loodsen zijn voornamelijk met wanden van baksteen, damwandprofielen (antraciet of donkergroen) en plinten van beton (platen) of steenstrips opgetrokken met antracietkleurige golfplaten als dakbedekking.

**Waardering: Midden**

|                     |                    |              |                        |
|---------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| 14 Landelijk gebied | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
| Midden              | ++                 | +            | +                      |

- De groene structuur van dit zeer open landschap is zeer beeldbepalend voor de omgevingskwaliteit. Mede omdat de erven fraai zijn ingekaderd in groene mantels is de bebouwing ondergeschikt. Het landschap draagt de bebouwing maar is tevens ook kwetsbaar voor andere vormen, door de schaalvergroting in de landbouw.
- De architectuur is divers, met sporadisch nog het klassieke beeld van fraaie agrarische bebouwing met oog voor detail in het zeeleilandschap. Jongere erven tonen minder kenmerkende architectuur.

**Ambitie**

De kwaliteiten van dit gebied liggen voornamelijk in het waardevolle landschap. De ambitie voor dit gebied is om de basiskwaliteiten van de bebouwing te behouden en te versterken.

**Beleid**

- Sturen op landschappelijke inpassing.
- Sturen op eenvoudige vormen en de afleesbaarheid van de agrarische architectuur.
- Sturen op kleurgebruik(gedekte kleuren).

## **Criteria landelijk gebied**

### **Algemeen**

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.

### **Erfstructuur**

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De hoofdbebouwing (woonhuis of boerderij) is richting de weg gekeerd (op het voorerf) waarbij de hoofdvorm de kavelstructuur volgt. De overige bebouwing (stallen en schuren) is ondergeschikt (op het achtererf) gepositioneerd.

### **Hoofdvorm**

- De massa (woonhuis, boerderij of stal) is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal en vorm) bij de bebouwing uit de omgeving.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

### **Gevels**

- De architectuur is eenvoudig en afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie worden de gevels afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.

### **Materiaal, kleurgebruik en detaillering**

- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Dit bestaat uit donkere tinten en niet glimmende materialen met reliëf (geen vlakke platen).
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat, pannen, riet of vergelijkbare uitstraling. Schuren/wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout, doek of gelijkwaardige uitstraling in donkere kleuren.

### **Reclame**



- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm (2x1m) mits zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd bij de entree van het erf.
- Bedrijf/beroep aan huis: 1 reclame van 20x30 cm, vlak aan de gevel toegestaan.

#### **Erfafscheidingen**

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een eenvoudige vormgeving, passend bij het erf.

#### **Utilitaire bouwwerken(masten, bruggen etc.)**

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik reageren op de gebiedseigen kenmerken en de aanwezige landschappelijke- en bebouwingsstructuren.

## Basis gebieden

### Woonwijken

[Woonwijken 1.jpg](#)

[Woonwijken 2.jpg](#)

[Woonwijken 3.jpg](#)

[Woonwijken 4.jpg](#)

### Structuur

De woonwijken zijn nauw gerelateerd aan het omringende landschap. Zij geven echter uitdrukking aan stedenbouwkundige structuren die breken met de oudere principes van de oude stad van straatwanden met individuele panden en nauwe profielen. In de eerste uitbreidingen van de vorige eeuw in de jaren '50 en begin jaren '60 in Blokzijl uit zich dit zich in eenvoudig woonstraten met rechte structuren, soms gerelateerd aan het onderliggende landschap met subtiële verspringingen in de rooilijn. De woningen worden gebouwd in rijen van ongeveer 4 tot 6 woningen zoals het gebied rondom de Wilhelminastraat. In de loop van de jaren '70 verschuift het accent naar woonerven en meanderende structuren, gerelateerd aan nieuwe waterstructuren, die zich steeds meer onttrekken van de onderliggende landschappelijke structuren en zijn gericht op het bereiken van verkeersluwe woongebieden met een geheel eigen, zeer planmatige, stedenbouwkundige opzet en architectuur. De woningen aan de Molenwijk zijn hier een goed voorbeeld van. Vanaf de jaren '80/'90 zijn in Blokzijl veel meer tweekappers en individuele woningen te zien, sterk gerelateerd aan het meanderende water en de randen van het landschap zoals aan de Barend Loosweg. De architectuur is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuren. De meest recente bebouwing aan de zuidzijde van Blokzijl maakt deel uit van de Noordermaten. Hier zijn de structuren rechtlijniger en meer gerelateerd aan het landschap. De bebouwing is divers en bestaat vooral uit individuele woningen en tweekapers en enkele rijen.

Schuren en hekwerken zijn aan de achterzijde geplaatst maar grenzen op sommige plekken aan de openbare ruimte.

### Massa

De bebouwing van de jaren '50 tot '70 bestaat uit 2 lagen met zadeldak. Latere bebouwing bestaat uit 1 of soms 2 bouwlagen met forse zadeldak soms met wolfseinden en een enkele schildkap.

### Architectuur

Waar in de stedenbouwkundige opzet met de plaatsing van volumes is gezocht naar variatie, is de architectuur van de jaren '50 tot '70 weinig afwisselend. Herhaling en variatie op een thema is de basis voor de architectuur. Bindende en ritmerende elementen zijn onder meer schoorstenen, entreepartijen en dakranden, de herhaling van raampartijen en puien. Vanaf de jaren '80 ontstaat er meer individualiteit en diversiteit in de vorm van eenvoudig (modern) vormgegeven woningen, met veel hout in de topgevels tot aan boerderettes. Het tijdsgebonden kleurgebruik en de forse kappen zorgen op structuurniveau voor enige samenhang. Dakkapellen en aanbouwen komen in ruime mate voor.

### Materiaal en kleur

Het consequente gebruik van materiaal en kleur per tijdperiode is van belang voor de binding. Doordat er in de totale opzet van de wijk en de schakeling van de woningen is gezocht naar afwisseling, is de samenhang in materiaal een belangrijke drager voor de samenhang in het straatbeeld. Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, variërend van lichtgele, witte tinten tot rode en donkerbruine tinten, met hier en daar houten (vaak witte) rabatdelen in de topgevel(s). De oudere daken (jaren '50-'60) bestaan uit oranje of antracietkleurige dakpannen. Later zijn er voornamelijk antracietkleurige (beton) en roodbruine pannen toegepast. In het gedeelte waar beeldkwaliteitplan Noordermaten van toepassing is, zijn rode dakpannen en aardekleuren toegepast.

**Waardering: Basis**

| Woonwijken | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Basis      | +/-                | -            | +/-                    |

- De Woonwijken hebben een grote relatie met het omringende landschap. Vanwege de landschappelijke ligging van Blokzijl zijn zij mede beeldbepalend voor het totale bebouwingsbeeld van deze plek.
- De omringende structuur draagt bij aan de waarde van deze plekken. Veel woningen zijn gerelateerd aan nieuwe (water)structuren die bijdragen aan de woonkwaliteit. Echter deze structuren en de bijbehorende architectuur speelt niet in op de specifieke gebiedskenmerken. Deze gebieden vormen een afspiegeling van meerdere naoorlogse architectuurperioden die landelijk op grote schaal zijn terug te vinden en voegen daarmee weinig specifieke waarde aan Blokzijl toe.
- Het kleurgebruik is divers. Met name de bebouwing uit de jaren '80 en '90 is relatief licht van kleur en vormt daarmee een contrast met het landschap en trekt visueel de aandacht. Recentere bebouwing (Noordermaten) is meer gedekt van kleur en voegt zich daarmee beter in het landschap. Echter qua architectuur is deze zone minder samenhangend.

**Ambitie**

De ambitie voor dit gebied is om de basiskwaliteiten van de bebouwing te behouden en te sturen op kleur- en materiaalgebruik.

**Beleid**

- Sturen op kleur- en materiaalgebruik.

## Criteria Woonwijken

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied. *\*Noordermaten: aardekleuren en rode dakpan verplicht*.

### Hoofdbebouwing

- Gevels in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen.
- Daken in dakpannen: (geglazuurde pannen zijn niet toegestaan).
- Aan de randen van de woonwijken richting landelijk gebied: geen lichte en/of reflecterende wanden en/of dakvlakken toegestaan.

### Reclame

- Bij beroep/bedrijf aan huis: zie bestemmingsplan voor afmetingen.

## **Recreatieterreinen.**

[Recreatie 1.jpg](#)

[Recreatie 2.jpg](#)

[Recreatie 3.jpg](#)

[Recreatie 4.jpg](#)

### **Structuur**

De recreatieterreinen liggen op prominente plekken aan de noord- en zuidkant van Blokzijl en zijn sterk gerelateerd aan het water en het omliggende landelijk gebied. Vanuit dit landelijk gebied en het water bezien zijn deze terreinen dominant aanwezig aan de randen van Blokzijl. Ze vormen als het ware het voorpoortaal van het beschermd gezicht. De terreinen zijn deels omzoomd door groen, maar met name het terrein 'Tussen de Diepen' is aan de noordzijde volledig open, waardoor van verre het beeld van de recreatiebebouwing het lichtkleurige decor vormt voor het beschermd gezicht vanuit noordelijke zijde.

Het terrein 'Tussen de Diepen' ligt letterlijk ingeklemd tussen het Noorder- en Zuiderdiep. De zuidelijke entree is duidelijk aanwezig met fors parkeerterrein en entreegebouw.

Het terrein 't Sasligt op één van de meest beeldbepalende plekken van Blokzijl als zudentree vanaf het water. De kenmerkende driehoekige vorm is ontstaan als resultante tussen de stadswallen en een verbindingskanaal aan de zuidkant. Het terrein kent informele entrees, met weinig opvallend entreegebouwen.

### **Massa**

De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag met flauw hellende of platte kap, met uitzondering van de entreegebouwen.

### **Architectuur**

De architectuur toont een grote variatie aan recreatieve bebouwing zoals stacaravans en chalets. Deze zijn in de basis zeer eenvoudig en doelmatig vormgegeven. Diverse kleine uitbreidingen maakt de bebouwing onsaamenhangend.

### **Materiaal en kleur**

Goedkope gevelmaterialen zoals kunststof beplating en metalen in diverse lichte (witte) kleuren in combinatie met soms opvallend gekleurde dakvallen, bestaande uit rode, zwarte of groene dakpanplaten, bitumen en shingles leveren een onrustig beeld op met een lage afwerk kwaliteit. Deze lichte en soms felle kleuren contrasteren met het omringende landschap.

## Waardering: Basis

| Recreatieterreinen | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|--------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Basis              | +/-                | -            | -                      |

### Motivering

- De recreatieterreinen liggen fraai langs het water aan de rand van het beschermd gezicht en het omringende landschap. Deze structuren dragen in de grootste mate bij aan de waarde van dit gebied.
- De architectuur is weinig samenhangend en exemplarisch voor recreatieterreinen.

### Ambitie

De kwaliteiten van dit gebied liggen hoofdzakelijk in de waardevolle plek en relatie met de hoge waarden van het aangrenzende gebieden. De ambitie voor dit gebied is om de basiskwaliteiten van de bebouwing te behouden.

### Beleid

- Sturen op kleurgebruik (gedekte kleuren).

## Criteria recreatieterrein

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied. Dit geldt bij 't Sas voor alle bebouwing en bij 'Tussen de diepen' alleen voor de permanente bebouwing.

## **Sportterrein**

[Sport 1.jpg](#)

[Sport 2.jpg](#)

### **Structuur**

Het sportterrein van Blokzijl is gelegen aan de Kanaalweg in de nabijheid van het kanaal en grens aan alle zijden aan het landelijk gebied. Het terrein is redelijk ingekaderd met bomen en lage begroeiing. De bebouwing staat aan de zijde van de weg.

### **Massa**

De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag, plat afgedekt en deels voorzien van een lessenaarskap.

### **Architectuur**

De bebouwing op het sportterrein bestaat uit zeer eenvoudige rechthoekige volumes. . De architectuur is zeer eenvoudig en functioneel, gerelateerd aan de functie.

### **Materiaal en kleur**

De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken in rode baksteen en bruin houtwerk. Enkele accenten in plaatmateriaal zijn in fellere kleuren opgetrokken.

### Waardering: Basis

| Sportterreinen | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail |
|----------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Basis          | +/-                | -            | -                      |

#### Motivering

- Het sportterrein ligt in de nabijheid van het kanaal en het landelijk gebied. Deze structuren dragen in de grootste mate bij aan de waarde van dit gebied.
- De architectuur is weinig samenhangend en exemplarisch voor sportterreinen.

#### Ambitie

De kwaliteiten van dit gebied liggen hoofdzakelijk in de waardevolle plek en relatie met de hoge waarden van het aangrenzende gebieden. De ambitie voor dit gebied is om de basiskwaliteiten van de bebouwing te behouden.

#### Beleid

- Sturen op kleurgebruik (gedekte kleuren).

#### Criteria sportterreinen

##### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.



## Bedrijventerrein

[Bedrijventerrein 1.jpg](#)

[Bedrijventerrein 2.jpg](#)

[Bedrijventerrein 3.jpg](#)

[Bedrijventerrein 4.jpg](#)

### Structuur

Het bedrijventerrein van Blokzijl vormt een herkenbaar gebied langs kanaal en Kanaalweg dat aan alle zijden grenst aan het landelijk gebied. Het terrein is redelijk ingekaderd met bomen en lage begroeiing. De structuur van het terrein bestaat uit eenvoudige bedrijfsbebouwing gerelateerd aan de rechte wegen van de kanaalweg en het Scheepsdiep. Aan het Scheepsdiep staan enkele woonhuizen, met daarachter de bedrijfsbebouwing. Het bedrijventerrein heeft geen directe relatie met de oude kern van Blokzijl.

### Massa

De bebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwlagen, plat afgedekt of voorzien van een flauwe kap. Ook een enkele ronde kap komt voor. De woningen zijn 1 bouwlaag met forse zadelpak.

### Architectuur

De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat uit hallen, al dan niet gekoppeld aan kantoren ontvangstruimtes en bedrijfswoningen. De architectuur is over het algemeen zeer eenvoudig en functioneel, gerelateerd aan de bedrijfsvoering.

### Materiaal en kleur

De bedrijfsbebouwing is vaak opgetrokken in industriële bouwmaterialen zoals damwandprofielen en plaatmateriaal. Sommige oudere panden zijn in rode baksteen opgetrokken. De kleuren zijn divers: blauw/grijs en wit komen relatief vaak voor. Deze lichte en soms felle kleuren contrasteren met het omringende landschap. Recentere bedrijven zijn vaak donkergrijs van kleur, waardoor het contrast niet tot nauwelijks aanwezig is. De reclamevoering is veelal aanwezig maar domineert niet.

### Waardering: Basis

| Bedrijventerreinen | Structuur/groen/OR | Architectuur | Materiaal/kleur/detail (M/K/D) |
|--------------------|--------------------|--------------|--------------------------------|
| Basis              | +/-                | -            | --                             |

- Het bedrijventerrein vormt een herkenbaar gebied, aan alle zijden grenzend aan het landschap en redelijk ingekaderd met begroeiing. Het zijn met name de randen en omliggende structuren die zorgen voor de deels positieve waardering.
- De kwaliteit van de architectuur is niet bijzonder.
- Met name het lichte kleurgebruik doet afbreuk aan de relatie met het omringende landschap en daarom laag gewaardeerd. Ook het afwerking- en detailniveau is laag door toepassing van veelal functionele materialen.

### Ambitie

De kwaliteiten van dit gebied liggen hoofdzakelijk in de waardevolle plek en de relatie met de hoge waarden van aangrenzende gebieden. De ambitie voor dit gebied is om de basiskwaliteiten van de bebouwing te behouden.

### Beleid

- Sturen op kleurgebruik (gedekte kleuren).

## Criteria Bedrijventerrein

### Algemeen

- Bouwwerken dienen zich te voegen naar de beschreven kenmerken uit de waardering (Gebiedsbeschrijvingen). De criteria dienen in samenhang met de beschrijvingen uit de waardering te worden gelezen en te worden toegepast.
- Criteria voor architectonische kwaliteit: In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Er zijn aparte criteria opgesteld voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit). Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; De criteria zijn verwoord in paragraaf 6.2 van de welstandsnota.
- Alle toe te passen kleuren en materialen dienen te voldoen aan de kleur- en materiaalwaaier voor dit gebied.
- Aan de randen van het bedrijventerrein richting landelijk gebied: geen lichte en/of reflecterende wanden en/of dakvlakken toegestaan.

### Bedrijfsbebouwing

- Gevels in baksteen, hout of plaatmetalen met voldoende structuur/reliëf of vergelijkbare materialen.
- Daken hellend: golfplaat of ander vergelijkbaar materiaal met structuur/reliëf.

### Woonbebouwing

- Gevels in baksteen.
- Daken in dakpannen.

### Reclame

#### *Aan de gevel*

- Aantal: per pand zijn maximaal 2 reclame-uitingen toegestaan.
- Plaatsing: evenwijdig aan en vlak tegen de gevel.
- Maatvoering: maximaal 10% van het geveloppervlak. Per reclame-uiting maximaal 2 meter hoog en 6 meter breed.
- Vorm: reclame op gebouwen waar in meerdere ondernemingen gevestigd zijn, dienen qua maatvoering en plaatsing op elkaar te worden afgestemd.
- Kleur: er zijn geen felle kleuren toegestaan.
- Mechanisch bewegende en lichtgevende delen zijn niet toegestaan.
- Er is geen reclame op het dak toegestaan.

#### *Vrijstaand*

- Aantal: per pand zijn maximaal 2 vrijstaande reclame-uitingen toegestaan.
- Plaatsing: minimaal 2 meter uit de erfgrens.
- Mechanisch bewegende en lichtgevende delen zijn niet toegestaan.
- Reclameborden, zuilen, billboards: maximum hoogte 5,0 m en maximum oppervlakte 5 m.