

## Inleiding Uitgangspunten

### Waarden - ambities - beleid

Het Oversticht onderscheidt drie basisvragen die bij het gesprek over ruimtelijke plannen en ruimtelijk beleid altijd aan de orde komen:

- wat zijn hier de Waarden?
- welke Ambities hebben we daarmee?
- met welk Beleid gaan we die bereiken?

Iedereen die een initiatief neemt tot bouwen of ontwikkelen, wil waarde toevoegen. Dan kan het erg behulpzaam zijn, om vast te stellen welke waarden er al zijn. Bij het onderzoek voor een project, een locatie of de welstandsnota gebruiken we daarvoor deze drieslag van vragen.

### Waarden

Veel aandacht is nodig voor het vaststellen van de waarden die in een gebied te onderkennen zijn: de vraag 'wat is dit' voor locatie of gebied is wezenlijk. Voor onderzoek daarnaar is de inzet van deskundige kennis van belang, zoals die van de architectuurgeschiedenis, van landschap en stedenbouw, de archeologie, enzovoort. Maar ook de kennis van de gebruikers en belevenis-aspecten kunnen een bijdrage leveren aan deze analysefase. Gemeenschappelijk gedragen waarden leveren het fundament voor succesvol kwaliteitsbeleid, bijvoorbeeld omdat meer precies kan worden benoemd op welke wijze een gebied bijdraagt aan de identiteit van een dorp, wijk of groep.

### Ambities

Met herkende waarden kun je ambities hebben, zoals versterken, behouden of je kunt er geen ambities mee hebben. Het is belangrijk daarover een standpunt in te nemen, omdat uit de combinatie van waarden en ambities kan worden bepaald welk beleid gevoerd moet worden.

### Beleid

Pas wanneer de waarden zijn benoemd en de mogelijkheden en ambities zijn geformuleerd, komt de fase van het vastleggen van keuzen in beleid. Hoe leg je de keuzen vast in bijvoorbeeld bestemmingsplannen of welstandsbeleid, welke doelen kunnen worden bereikt en wanneer zijn de waarden en ambities zo hoog dat er veel specifieke criteria worden ingezet? De keuze van beleidsmiddelen is erg van belang: ze zijn instrumenten op weg naar een doel.

Op de volgende pagina is verbeeld hoe de verschillende niveaus worden doorvertaald in de verschillende aspecten waarop wordt gestuurd. In het hoogste niveau wordt gestuurd op alle aspecten van welstand, van situering tot detail.

Per niveau neemt de gedetailleerdheid af tot het sturen op kleur in het basisniveau.

Op de volgende bladzijde is dit schematisch weergegeven.

## Beleid, hoe regel je dat per niveau

Niveau Hoog ●

'welstand in detail'



- Situering en plaatsing (BP: rooilijn, perceelsgrens, type)
- Massa en vorm (BP: goothoogte, nokhoogte, nokrichting)
- Kleur en materiaal (profilering)
- Architectuur
- Gevels
- Detaillering



### Niveau 1: hoog

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap.

## Beleid, hoe regel je dat per niveau

Niveau Midden ● 'Welstand op hoofdlijnen' voorkanten en zichtlocaties



- Situering en plaatsing, (BP: rooilijn, perceelsgrens, type)
- Massa en vorm (BP: goothoogte, nokhoogte, nokrichting)
- Kleur en materiaal
- Gevel/compositie
- Architectuur(stijl)
- Detaillering



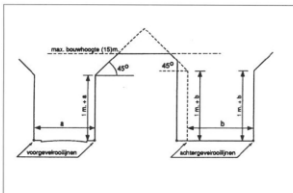
Niveau 2 Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een meer globale beoordeling vragen.

## Beleid, hoe regel je dat per niveau

Niveau ● Basis niveau - > kwaliteit veel via bestemmingsplan geregeld



- Situering en plaatsing (BP: rooilijn, perceelsgrens, type)
- Massa en vorm (BP: goothoogte, nokhoogte, nokrichting)
- Kleur en materiaal
- Architectuur(stijl)
- Gevels
- Detaillering



### Niveau 3

Onder dit niveau vallen alle gebieden waar de kwaliteit voldoende in het bestemmingsplan en een beperkte vorm van welstand kan wordt geregeld.

## Waardering Zuiderkade



Het totaalbeeld van de Zuiderkade bestaat in eerste instantie uit een herkenbare kadebebouwing, zoals overall 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

### 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, bestraaete 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) werk- en woonpanden. 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 geven de vensters diepte (reliëf). De gevels zijn verder vlak, er komen geen erkers en balkons voor. De voordeuren nemen een bescheiden plek in, in de totale gevelcompositie. 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

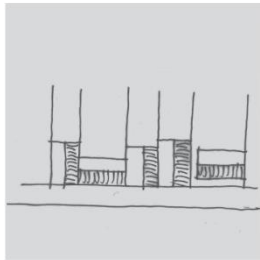
Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (gelijk aan vensterbreedte) en gecentreerd gepositioneerd of afgestemd op de onderliggende gevelindeling. Zij zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd en uitgevoerd in bijpassende kleuren. De tussenruimten zijn voorzien van gemetselde muurdammen en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

### Materiaal en kleur :

De gevels bestaan afwisselend uit wit stucwerk en donkerrode, donkerbruine baksteen. Overal zijn oranje-gebakken pannen (niet geglaazuurd) toegepast die het dakenlandschap een sterke samenhang geeft. De kozijnen zijn van hout in een witte kleur waarbij de draaiende delen en deuren donkergroen van kleur zijn. Aanbouwen (schuren) zijn in hetzelfde kleuren pallet opgetrokken.



**S**tructuur Situering



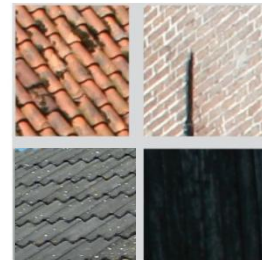
**M**assa en hoofdvorm



**A**rchitectuur (stijl)



**M**ateriaal en kleur



*Voorbeeld visualisatie bebouwingskenmerken*

## Waardering Zone b

### 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, bestrate steeg 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 steen kleuren. 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 en kleur:**

De gevels bestaan ondanks de stijlverschillen allemaal uit donkerrode, donkerbruine baksteen. Er zijn overwegend orangerode gebakken pannen(niet geglazuurd) toegepast, met een enkele uitzondering in zwart grijze pannen. De kozijnen zijn van hout in een witte kleur waarbij de draaiende delen en deuren donkergroen van kleur zijn. Aanbouwen(schuren) 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**

##### **Structuur:**

Deze zone sluit het minst aan bij het authentieke karakter van alle kaden. Door de bredere blokjes van twee-onder-een-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 kadelij, maar door een terugliggende rooilijn wordt de overgang naar deze zone helder 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 zadelkap. De bouwmassa,s zijn opgebouwd op basis van een rechthoekige plattegrond. De schuren zijn eveneens rechthoekig en voorzien van een zadelkap.

##### **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 zelfs in verfijningen als roeden verdelingen 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 en kleur:**

De woning bestaan allemaal uit rode bakstenen gevels en daken met orangerode 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 van 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 na-oorlogse 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 afwerkings- en detailniveau.

### Ambitie

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

### Beleid

Het moet mogelijk zijn om met meerdere historische ingrediënten vernieuwingen door te voeren, die iets toevoegen aan het gebied en recht doen aan bestaande karakteristieken.

- Hoofdbebouwing: behouden en versterken van historisch gegroeide diversiteit kadebebouwing op basis van de hoofdkenmerken.
- Tussenliggende bouwwerken: Versterken kwaliteit van muren, hekwerken, schuren aan achterkanten, stegen en tussenliggende ruimtes. Ondergeschikt in architectuur, schuren met dakhelling en pannen door toepassing van deugdelijke materialen zoals donkerode baksteen passend bij de hoofdbebouwing, pannen, donker houtwerk (rabatwerk), metalen hekwerken (open spijlen / donkere kleur).
- Algemeen: behouden/versterken historisch kleurenpalet (kleurenwaaier).

## Criteria

### 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.

### 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 de verticaliteit in de gevelopbouw (staande vensters) tot uiting te komen *\* met uitzondering van specifieke architectuurcomposities van de wederopbouw architectuur.*
  - Dient een hiërarchische gevelopbouw helder tot uiting te komen.
- Op belangrijke zichtlocaties, met een meerszijdige 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.), passend in de omgeving, is vereist en krijgt bij aanpassing, verbouw of renovatie eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Nieuwbouw reageert op de historische bebouwing in de omgeving wat betreft bovenstaande stijlkenmerken.

### Materiaal en kleur

- Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van Oudhollandse materialen als donkerrode (bak)steen en gebakken pannen (oranjerood) overheerst
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het gebruik van goedkoop uitzierende materialen zoals volkern platen, trespa, grof damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (gecoat spiegelglas) is niet toegestaan.
- De toe te passen kleuren dienen te voldoen aan de kleuren uit de kleurenwaaier van het welstandsbeleid.



**Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld uitbreidingen, dakkapellen en erfscheidingen)**

- 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.

**Openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij overgang gevel - openbare ruimte (stoep of tuin en tuinafscheiding) aan de openbare weg de eenheid in bestaande oplossingen respecteren.
- De toe te passen kleuren dienen te voldoen aan de gedekte kleuren uit de kleurenwaaier van het welstandsbeleid.

## Reclame (onder constructie)

- Algemeen: (Gevel)reclame dient qua vormgeving, maatvoering, kleurstelling, materiaalgebruik en wijze van plaatsing op zichzelf aanvaardbaar te zijn en - voor zover van toepassing - zo veel mogelijk te zijn afgestemd op de historische/architectonische uitstraling van de bebouwing en zijn omgeving;
- (Gevel)reclame dient te bestaan uit een open belettering;
- (Gevel)reclame dient betrekking te hebben op de goederen, diensten en activiteiten die in de desbetreffende bebouwing is gehuisvest;
- (Gevel)reclame met bewegende en / of knipperende lichtelementen is niet toegestaan;
- (Gevel)reclame mag niet worden aangebracht boven de lijn van de verdiepingsvloer gelegen tussen begane grond en eerste verdieping van het gebouw;
- Per gebouw zijn maximaal 2 enkelzijdige reclames of 1 enkelzijdige reclame en 1 uitsteekreclame toegestaan. Van deze regel zijn uitgezonderd hoekpanden, waarvoor geldt dat op beide voorgevels per onderneming maximaal 2 enkelzijdige reclames of 1 enkelzijdige reclame en 1 uitsteekreclame is toegestaan.
- Uitsteekreclame mag een maximale afmeting hebben van 40 centimeter bij 40 centimeter en mag zich tot maximaal 70 centimeter uit de voorgevel uitstrekken (inclusief bevestigingselement). De maximale breedte bedraagt 25 centimeter. Het bevestigingselement mag een lengte van maximaal 10 centimeter hebben;
- Enkelzijdige reclame mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bestrijken en dient tussen de penanten van de gevel te worden aangebracht. De maximale hoogte bedraagt 40 centimeter; de maximale diepte bedraagt 20 centimeter;
- Aan gevels bevestigde banners, vlaggen en wimpels ten behoeve van commerciële doeleinden zijn niet toegestaan;
- Reclame op markiezen zijn alleen op de volant in open belettering toegestaan.



## Waardering Zuiderwalstraat

### 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 argeloos 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 oranje- en rode 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 na-oorlogse stedenbouwkundige en architectonische opvattingen. Er is gebroken met de individualiteit van de oude kern.

- Behoud het sterke en uniforme bebouwingsbeeld van de straat.
- Verbouw en gevelwijzigingen: sterk in lijn met bebouwingsbeeld of door contrast te maken, waardoor de originele architectuur beter afleesbaar wordt.
- Aandacht voor sobere, onopvallende schuren en erfscheidingen met als aandachtspunt de overgang richting het openbaar gebied.

## *Criteria Midden*

### **Structuur**

- De kavelmaten, positie en oriëntatie van de bebouwing uit de omgeving 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.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Kapvorm: zadeldak, met nokrichting haaks of evenwijdig op de straat.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de verschillende onderdelen van het bouwwerk.
- 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 afgestemd en harmoniëren met de belendende bebouwing.
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw.

### **Materiaal en kleur**

- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen uitgangspunt (zie kleurenwaaier van het welstandsbeleid).
- In dit gebied is het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, trespa, grof damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten(gecoat spiegelglas) niet toegestaan.
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

### **Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld uitbreidingen, dakkapellen en erfscheidingen)**

- Vormgeving: vorm en massa afgeleid van het hoofdgebouw; eenvoudige rechthoekige volumes.
- Kapvorm: Zadel- of lessenaarsdak. Als tussenlid is een klein(ondergeschikt) plat gedeelte mogelijk.
- Toepassing van gedekte kleuren (uit het kleurenpalet van de kleurenwaaier van het welstandsbeleid).

### **Openbare ruimte, zij- en achtererf.**

- Bij overgang gevel - openbare ruimte (stoep of tuin en tuinafscheiding) aan de openbare weg de eenheid in bestaande oplossingen respecteren.
- Toepassing van gedekte kleuren (uit het kleurenpalet van de kleurenwaaier van het welstandsbeleid).



**Waardering Molenwijk** (*Woonwijken: deze worden per stedenbouwkundige eenheid gespecificeerd*).

### **Structuur**

De Molenwijk geeft uitdrukking aan stedenbouwkundige structuren die breken met de oudere principes van de oude stad en de wederopbouw wijken. Deze gebieden worden zeer sterk gekenmerkt door de dominante stedenbouwkundige structuur. De architectuur is veel meer ondergeschikt.

### **Volume**

Het betreft hier bouwblokken (rijen) van tussen de 2 en 4 woningen, van twee lagen met kap.

### **Architectonische uitwerking**

Waar in de stedenbouwkundige opzet en met volumes is gezocht naar variatie, is de architectuur 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 puiken van de woningen zelf zorgt voor binding en ritmiek. De schuren en hekwerken aan de achterzijde zijn zeer divers en hebben een rommelig karakter.

### **Materiaal en kleur**

Het consequente gebruik van materiaal en kleur 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 en kleur een belangrijke drager voor de samenhang in het straatbeeld. Voor de gevels is baksteen toegepast in geel-bruine kleuren, de daken bestaan uit antraciet grijze betonpannen.



### 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 stedenbouwkundige structuur draagt sterkt bij aan de waarde en het karakter van deze plekken. De woningen zijn sterk gerelateerd aan deze structuren. Echter deze structuren en de bijbehorende architectuur spelen niet in op de specifieke (historische) gebiedskenmerken, zijn seriematig van opzet met een grote mate van repetitie. Deze gebieden vormen een afspiegeling van na-oorlogse architectuurperiodes die landelijk op grote schaal zijn terug te vinden en zijn niet specifiek voor Blokzijl.
- Het kleurgebruik kent per stedenbouwkundige eenheid een grote samenhang en is relatief licht van kleur. Het vormt daarmee een licht contrast met het donkere kleurenpalet van de bebouwing in het beschermd gezicht.

### Ambitie

Het is de ambitie om de basiskwaliteiten te behouden.

### Beleid

De stedenbouwkundige structuur is dominant in deze woonwijk. De situering, plaatsing, massa en vorm worden geregeld in het bestemmingsplan. Het kleur- en materiaalgebruik contrasteert met de omgevingskarakteristieken. Door te sturen op gedekte kleuren zullen deze gebieden beter aansluiten op de omgevingskarakteristieken.

## **Criteria**

### **Hoofdbebouwing**

- Kleuren: behouden/versterken van gedekte kleuren (zie kleurenwaaier van het welstandsbeleid).
- Gevels in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen.
- Daken in dakpannen of vergelijkbare materialen.

**Bijgebouwen**(bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld uitbreidingen, dakkapellen en erfscheidingen).

- Toepassing van gedekte kleuren (uit het kleurenpalet).