

Politieke markt - 14 april 2015 - parallelsessie kleine zaal

Orgaan: Raadscommissie
Locatie: Kleine zaal gemeentehuis, Vendelweg 1, Steenwijk
Datum: dinsdag 14 april 2015
Aanvang: 19:30 uur

1. **Opening en mededelingen**

2. **Vaststelling agenda**

Stukken

- [2.0. Politieke markt - 14apr15 - voorstel agendacie parallelsessie kleine zaal](#)
-

3. Erik Dahmen

Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015

Samenvatting

Beeldvorming/informerend/agenderingsverzoek fractie PvdA

Stukken

- [4.0. Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 - collegeadvies](#)
 - [4.1. Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015](#)
-

4. Erik Dahmen

Herziening van de Welstandsnota

Samenvatting

Oordeelvorming/kaderstelling

Stukken

- [3.0. Herziening welstandsnota - raadsvoorstel](#)
 - [3.1. Herziening welstandsnota - Bijlage 1a Pilot Blokzijl](#)
 - [3.2. Herziening welstandsnota - Bijlage 1 b Kaarten en kleurenwaaier pilot Blokzijl](#)
 - [3.3. Herziening welstandsnota - bijlage 2a brief plaatselijke belangen](#)
 - [3.4. Herziening welstandsnota - Bijlage 2b bijlage bij brief](#)
 - [3.5. Herziening welstandsnota - Bijlage 3 uitslag burgerpanel](#)
-

5. **Sluiting**

Samenvatting

Vast agendapunt

2.0. Politieke markt - 14apr15 - voorstel agendacie parallelsessie kleine zaal ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.



Aan raadsleden en burgerradsleden

behandeld door Arnold W. Stroop

afdeling Griffie

telefoon 0631775867

ons kenmerk Griffie/AS

uw kenmerk

bijlagen

*Steenwijk
(verzendsdatum)*

14 april 2015

Onderwerp

Politieke markt op 14 april 2015

Dames en heren,

Ik nodig u uit voor een openbare politieke markt op dinsdag 14 oktober 2014, aanvang 19.30 uur in de raadzaal van het gemeentehuis, Vendelweg 1 in Steenwijk. De politieke markt wordt gehouden in 2 parallelsessies met elk een eigen agenda en voorzitter.

Agendavoorstel agendacommissie parallelsessie kleine zaal

Vaste punten

1. Opening en mededelingen.
2. Vaststelling van de agenda.

Oordelingvorming

Kaderstelling

3. Herziening van de Welstandsnota (voorstel 2015/26); advies B; portefeuille Dahmen;
bespreking van 19.30-19.55 uur.

Beeldvorming/informerend

Agenderingsverzoeken fracties

4. Uitvoeringsplan Maatschappelijk vastgoed; portefeuille Dahmen; agenderingsverzoek fractie PvdA; *bespreking van 20.00-20.25 uur.*

Vaste punten

5. Sluiting.

De voorzitter,

T. Bijl-Oord

Einde bijlage: 2.0. Politieke markt - 14apr15 - voorstel agendacie parallelsessie kleine zaal

Terug naar het agendapunt

4.0. Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 - collegeadvies ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		
		Datum vergadering:		03-03-2015
		Hamer-/bespreekstuk		Hamerstuk
Onderwerp:	Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	- In te stemmen met het Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 - Het uitvoerinsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 te kennisname aan de raad te zenden.			
Financiële consequenties	Kosten:	€ 1.793,700 (conform Programmabegroting)		
	Dekking	diverse budgetten (conform Programmabegroting)		
Samenvatting:	In het uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 zijn de activiteiten opgenomen die gepland staan voor het onderhouden van de gemeentelijke gebouwen in Steenwijkerland			
Bijlagen:	Bijgevoegd: Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	03-03-2015		
	Raadscommissie	24-03-2015	t.k.n.	
	Raad			
Vorbereid met:	Hans Sluis, Geert Schra en Sjoerd Hamstra			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[2] Ja, naar de pers: [2a] persbericht			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Djimmie Ruisch	paraaf	
	Afdeling	OW		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dahmen	paraaf	
Besluit B&W:	Conform - In te stemmen met het Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 - Het uitvoerinsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 te kennisname aan de raad te zenden.			

Colleged advies:

Inleiding

In het uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed Ruimte 2015 zijn de geplande werkzaamheden voor de producten die verband houden met het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen samengevoegd. Het gaat hierbij om onderstaande beleidsproducten.

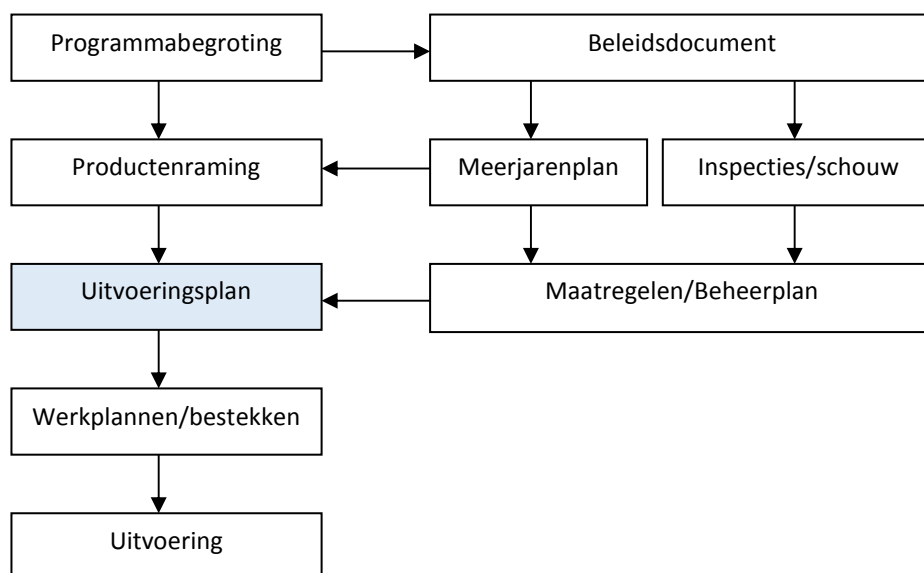
Fcl	Beleidsproduct	Programma
52100300	Onderhoud gemeentehuis	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
52100301	Onderhoud Rams Woerthe	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
52100302	Onderhoud gemeentewerken	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
65801160	Onderhoud MFC Zuidwester * ¹	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132021	Onderhoud overige gebouwen (BCF)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132030	Onderhoud gebouwen begraafplaatsen	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132031	Onderhoud woningexploitatie	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132032	Onderhoud overige gebouwen (KVH)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132033	Onderhoud welzijn	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132034	Onderhoud peuterspeelzalen	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132070	Onderhoud brandweerkazernes * ²	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132040	Onderhoud gymlokalen * ³	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132041	Onderhoud kleedaccommodaties (sport)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132042	Onderhoud overige gebouwen (BTW)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132043	Onderhoud recreatie/jachthavens	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
-	Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis

*¹ = klein en groot onderhoud in loop van 2014 in de voorziening Maatschappelijk Vastgoed opgenomen.

*² = groot onderhoud. Klein onderhoud is met ingang van 2014 v.r.v. de regionale brandweer.

*³ = klein onderhoud. Groot onderhoud wordt vanuit onderwijshuisvesting gedekt.

Een totaalbeschrijving van de beleidsproducten en de opbouw van het budget is opgenomen in de productenraming. Het uitvoeringsplan vormt een belangrijke schakel tussen de bestuurlijke producten van de gemeente en de operationele werkzaamheden. In onderstaand schema is die positie aangegeven.



In het uitvoeringplan wordt per product aangegeven welke activiteiten er voor 2015 staan gepland en wat de geraamde kosten van die activiteiten zijn. Verder wordt aangegeven wie de werkzaamheden gaat uitvoeren. In de meeste gevallen worden aannemers ingeschakeld.

Naast de werkzaamheden die voor 2015 gepland zijn wordt in het uitvoeringsplan een terugblik gegeven op 2014 en wordt de relatie met de ambities van de gemeente, zoals die veelal zijn vastgelegd in beleidsdocumenten, besproken.

Financiële toelichting

De kosten voor het regulier beheer en onderhoud worden gedekt uit onderstaande budgetten. Deze budgetten zijn opgedeeld in verschillende beheergroepen. De verdeling van de beheergroepen en de gebouwen in de beheergroepen is afhankelijk van de functie van de gebouwen en de daarmee gemoeide btw-constructies. Een specificatie van de gebouwen met de geplande activiteiten behorende bij onderstaande budgetten is terug te vinden in de bijlage van het uitvoeringsplan.

<i>Fcl</i>	<i>Omschrijving/beheergroep</i>	<i>Budget (x € 1000)</i>
52100300	Onderhoud gemeentehuis (MIX)	217,0
52100301	Onderhoud Rams Woerthe (MIX)	42,8
52100302	Onderhoud gemeentewerken (MIX)	37,5
69132021	Onderhoud overige gebouwen (BCF)	68,1
69132030	Onderhoud gebouwen begraafplaatsen (KVH)	44,9
69132031	Onderhoud woningexploitatie (KVH)	25,5
69132032	Onderhoud overige gebouwen (KVH)	115,8
69132033	Onderhoud welzijn (KVH)	25,6
69132034	Onderhoud peuterspeelzalen (KVH)	63,8
69132070	Onderhoud Brandweerkazernes (KVH)	89,2
65801160	Onderhoud MFC Zuidwester (KVH)	42,1
69132040	Onderhoud gymlokalen (FISCUS)	42,5
69132041	Onderhoud kleedaccommodaties (FISCUS)	94,9
69132042	Onderhoud overige gebouwen (FISCUS)	25,1
69132043	Onderhoud recreatie/jachthavens (FISCUS)	54,1
-	Bijdrage VrijeTijdsEconomie Hof Sonoy	40,9
-	Bijdrage VrijeTijdsEconomie Verduurzaming Zuiderkluft	30,0
65302908	Renovatie gymlokaal Sint Jans klooster (Onderwijs, FISCUS)	265,0
-	Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)	468,9
Totaal		1.793,7

Door middel van voortgangsrapportages wordt het verloop van de geplande werkzaamheden in de gaten gehouden. Wanneer er onder- of overschrijdingen van de geraamde kosten aan lijken te komen wordt in eerste instantie gekeken of dit is op te vangen binnen de kaders van het uitvoeringsplan. Als dit niet het geval is vindt een her- prioritering van de geplande werkzaamheden plaats. Als dit buiten de kaders van het uitvoeringsplan valt, wordt een melding gedaan in de perspectief- of najaarsnota.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

Zoals uit dit uitvoeringsplan blijkt gaat het beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed gepaard met inkopen van een grote hoeveelheid werken, diensten en leveringen. De manier waarop deze inkoop plaats moet vinden is geborgd in het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid. Op basis van dit beleid wordt het merendeel van de activiteiten door middel van een meervoudig onderhandse procedure op de markt gebracht. De Steenwijkerlandse variant van deze procedure brengt met zich mee dat een aantal bedrijven wordt uitgenodigd om mee te doen en dat een aantal bedrijven hun interesse via de website kenbaar kunnen maken.

Duurzaamheid en social return

Duurzaamheid staat bij de gemeente Steenwijkerland hoog in het vaandel. Over het algemeen wordt, binnen de financiële bandbreedte, altijd gezocht naar de meest duurzame oplossing. Om hier meer aandacht aan te schenken (en om de gemaakte keuzes meer expliciet te maken) is voor de activiteiten in de openbare ruimte het duurzaamheidslabel geïntroduceerd. Bij de vaststelling van dit label wordt speciaal gelet op de volgende onderdelen:

- Toepassing van de criteria duurzaam inkopen van AgentschapNL.
- Focus op streekeigen, energiezuinig en hergebruik.
- Aandacht voor de impact van de gemaakte keuzes.

In 2015 wordt bij het vaststellen van een duurzaamheidslabels aansluiting gezocht bij de landelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheidsbeoordeling. Belangrijke tools die op dit gebied ondertussen beschikbaar zijn:

- Omgevingswijzer;
- Ambitiweb;
- Duurzaamheidskompas;
- BreeamNL;
- CO2-prestatieladder.

Een aanvrager van het duurzaamheidslabel wordt gevraagd om bij de aanvraag zo goed mogelijk aansluiting te zoeken bij een of meer van deze tools.

Daar waar mogelijk wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gemaakt van social return. De uitgangspunten van social return zijn verwoord in het aanbestedingsprotocol van de gemeente. De coördinatie hiervan is in handen van een werkgroep bestaande uit de inkoopcoördinator van de gemeente, de teamleider van het Ingenieursburo van de gemeente en een medewerker van de IGSD.

Communicatietraject en openbaarheid

Het uitvoeringplan is in eerste instantie vooral een document voor het college en de ambtelijke organisatie. Na het vaststellen van het document wordt het ter informatie beschikbaar gesteld aan de PB's en wijkverenigingen.

Uitvoering en planning

Het merendeel van de activiteiten uit het uitvoeringsplan is gebaseerd op exploitatiebudgetten en moet voor het einde van het jaar zijn gerealiseerd. Ten aanzien van de investeringsprojecten is er iets meer ruimte, maar ook daarbij is in het algemeen het streven om de werkzaamheden in 2015 af te ronden. De voortgang van de werkzaamheden wordt gerapporteerd in de perspectief- en najaarsnota.

Bijlagen

Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015

Terug naar het agendapunt

4.1. Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015 ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015



**Openbare Werken
23 februari 2015**



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Terugblik 2014	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Nieuwe projecten en grote renovaties	5
2.3.	Onderhoud maatschappelijk vastgoed	6
3.	Ambities	8
3.1.	Kwaliteitsniveau maatschappelijk vastgoed	8
3.2.	Aansluiting op meerjarenplan	8
3.3.	Wet- en regelgeving	8
	<i>NEN 2767 - Conditie meting</i>	8
	<i>Gehandicaptenraad Steenwijkerland</i>	8
	<i>Asbest</i>	9
	<i>Legionella</i>	9
	<i>Duurzaamheid</i>	9
4.	Activiteiten 2015	10
4.1.	Nieuwe projecten en grote renovaties	10
4.2.	Onderhoud maatschappelijk vastgoed	11
4.3.	Personele bezetting maatschappelijk vastgoed	12
4.4.	Aanbesteding werkzaamheden	12
4.5.	Budgetbewaking	12
5.	Inkoop	13
6.	Bijlagen	14



1. Inleiding

Hierbij presenteer ik u het uitvoeringsplan maatschappelijk vastgoed 2015. In dit uitvoeringsplan wordt het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen voor 2015 uiteengezet. Het gaat hierbij om onderstaande beleidsproducten.

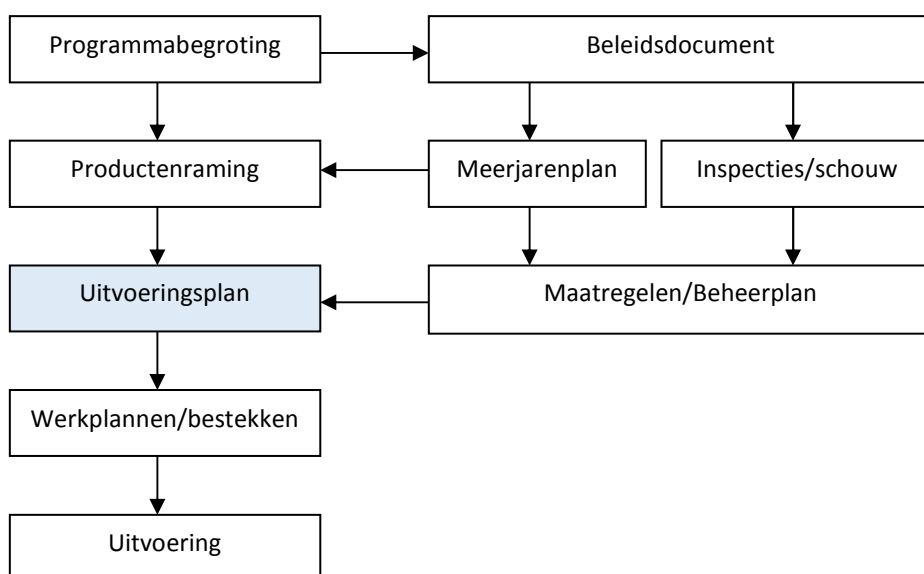
Fcl	Beleidsproduct	Programma
52100300	Onderhoud gemeentehuis	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
52100301	Onderhoud Rams Woerthe	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
52100302	Onderhoud gemeentewerken	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
65801160	Onderhoud MFC Zuidwester * ¹	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132021	Onderhoud overige gebouwen (BCF)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132030	Onderhoud gebouwen begraafplaatsen	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132031	Onderhoud woningexploitatie	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132032	Onderhoud overige gebouwen (KVH)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132033	Onderhoud welzijn	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132034	Onderhoud peuterspeelzalen	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132070	Onderhoud brandweerkazernes * ²	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132040	Onderhoud gymlokalen * ³	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132041	Onderhoud kleedaccommodaties (sport)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132042	Onderhoud overige gebouwen (BTW)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
69132043	Onderhoud recreatie/jachthavens	Steenwijkerlanders voelen zich thuis
-	Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)	Steenwijkerlanders voelen zich thuis

*¹ = klein en groot onderhoud in loop van 2014 in de voorziening Maatschappelijk Vastgoed opgenomen.

*² = groot onderhoud. Klein onderhoud is met ingang van 2014 v.r.v. de regionale brandweer.

*³ = klein onderhoud. Groot onderhoud wordt vanuit onderwijshuisvesting gedekt.

Een totaalbeschrijving van de beleidsproducten en de opbouw van het budget is opgenomen in de productenraming. Het uitvoeringsplan vormt een belangrijke schakel tussen de bestuurlijke producten van de gemeente en de operationele werkzaamheden. In onderstaand schema is die positie aangegeven.



In het uitvoeringsplan wordt per product aangegeven welke activiteiten er voor 2015 staan gepland en wat de geraamde kosten van die activiteiten zijn. Verder wordt aangegeven wie de werkzaamheden gaat uitvoeren. In de meeste gevallen worden aannemers ingeschakeld.

De verantwoordelijkheid voor het opstellen en bewaken van het uitvoeringsplan ligt bij de verschillende regisseurs van het Ingenieursburo van de afdeling Openbare Werken. Het Ingenieursburo bestaat uit verschillende clusters die weliswaar ieder verschillende producten bewaken, maar ook intensief samenwerken om de integraliteit van de werkzaamheden te bewaken. De verschillende clusters van het Ingenieursburo zijn:

- Wegen en Verkeer
- Riolering en Water
- Groen en Spelen
- Projecten
- Bouwkunde

Het cluster bouwkunde is verantwoordelijk voor het beheer, de realisatie en het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed.

Voordat de werkzaamheden voor 2015 worden besproken wordt eerst een terugblik gegeven op 2014 (hoofdstuk 2) en wordt de relatie met de ambities van de gemeente, zoals die veelal zijn vastgelegd in beleidsdocumenten, besproken in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen dan de geplande werkzaamheden voor 2015 aan de orde. Tenslotte is er nog een hoofdstuk gewijd aan het onderwerp inkoop (hoofdstuk 5).



2. Terugblik 2014

Wat is er het afgelopen jaar allemaal gedaan?

2.1. Algemeen

Net als de afgelopen jaren, is ook 2014 een hectisch jaar geweest voor het cluster bouwkunde. Naast het reguliere onderhoud aan ca. 130 'eigen' gebouwen en de betrokkenheid bij ca. 100 andere gebouwen (onderwijshuisvesting, zwembaden, dorpshuizen en multifunctionele accommodaties), is er een aantal grote projecten gerealiseerd.

2.2. Nieuwe projecten en grote renovaties

MFC De Ploats te Blokzijl

Eind 2013 is door de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de renovatie, herinrichting en uitbreiding van MFC De Ploats te Blokzijl. In de jaren '80 was aan De Ploats voor het laatst groot onderhoud gepleegd. Daarnaast voldeden diverse functies en ruimtes niet meer aan de eisen van deze tijd. Mede door een grote inbreng van het bestuur van het MFC is begin april 2014 gestart met de daadwerkelijke werkzaamheden.

De entree is verplaatst waardoor De Ploats een totaal andere uitstraling heeft gekregen. Binnen zijn de ruimtes multifunctioneler ingedeeld en ingericht en heeft het gymlokaal een totale facelift gekregen. Qua duurzaamheid is de volledige schil voorzien van isolatie, zijn overal kozijnen vervangen en zijn er installatietechnisch duurzame voorzieningen toegepast. In december 2014 is De Ploats bouwkundig en installatietechnisch opgeleverd. Begin 2015 wordt gestart met de terreinwerkzaamheden rondom De Ploats.



MFC De Burght te Vollenhove

Het maatschappelijk vastgoed MFC De Burght is eigendom van de gemeente Steenwijkerland en wordt sinds 1993 verhuurd aan de stichting multifunctionele accommodatie Vollenhove voor ontmoetings- en andere activiteiten ter ondersteuning en versterking van de leefbaarheid van Vollenhove.

Ook hier is eind 2013 door de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld om De Burght te moderniseren/recoveren. In overleg met het bestuur van De Burght, de pachter en de gemeente zijn de plannen in de loop van 2014 tot uitvoering gekomen. Na renovatie is de entree verplaatst en verruimd, zijn toiletvoorzieningen verplaatst, is de ontmoetingsruimte verruimd en gemoderniseerd en zijn de vergaderruimtes opnieuw ingedeeld. In september 2014 zijn de werkzaamheden opgeleverd.



Dorpshuis Dwarsgracht te Dwarsgracht

Het dorpshuis in Dwarsgracht is begin 20e eeuw als toenmalig schoolgebouw gebouwd. In de 60/70-er jaren is het gebouw omgebouwd tot dorpshuis. De laatste grootschalige renovatie is midden jaren 80 door de gemeente uitgevoerd.

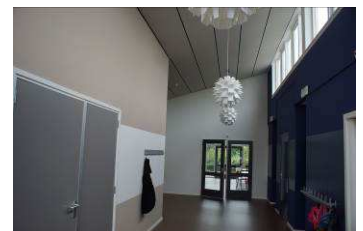
Eind 2013 is door de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld om het dorpshuis te renoveren, zodat het dorpshuis qua inrichting, duurzaamheid en uitstraling weer aan de eisen van deze tijd voldoet. In september 2014 zijn de werkzaamheden opgeleverd.



MFC Willemsoord te Willemsoord

Het multifunctioneel centrum te Willemsoord is in 2001 volledig zelfstandig door de gemeenschap van Willemsoord opgebouwd en gefinancierd. De stichting MFC Willemsoord is dan ook volledig eigenaar van de ondergrond en het gebouw.

Eind 2013 is door de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld om de MFC herin te richten om het gebouw voldoende multifunctioneel te kunnen gebruiken. In september 2014 zijn de werkzaamheden opgeleverd.



Renovatie kleedaccommodatie s.v. VENO



In navolging van andere sportaccommodaties is ook de kleedaccommodatie van s.v. VENO in 2014 op NOC*NSF niveau gebracht. De kleedaccommodatie (zes kleedkamers, twee scheidsrechters kleedkamers en enkele aanverwante ruimtes) is volledig gestript. Daarna zijn alle voorzieningen weer opnieuw opgebouwd, waarbij er twee extra kleedkamers zijn bijgebouwd. Wat betreft de werkzaamheden valt te denken aan een nieuwe verwarmingsinstallatie, douchevoorzieningen, wand- en vloertegels, plafonds en verlichting. Ook is de dakbedekking vervangen, zijn energiebesparende voorzieningen meegenomen. Alle werkzaamheden zijn in goed overleg met en ondersteund door een grote mate van zelfwerkzaamheid van de vereniging uitgevoerd. De gerenoveerde kleedaccommodatie voldoet op dit moment weer aan de NOC*NSF normen.

2.3. Onderhoud maatschappelijk vastgoed

Na de start-up van het maatschappelijk vastgoed in 2009 en 2010, is het beheer en onderhoud in 2011 verder doorontwikkeld. Zo is eind 2010 een nieuw beheerpakket gebouwen aangeschaft. In de loop van 2011 is dit beheerpakket in de organisatie geïmplementeerd. De oplevering heeft december 2011 plaats gevonden. Het beheerpakket is in 2013 en 2014 verder aangevuld en bijgewerkt. Hierdoor ontstaat een perfecte basis voor de meerjarenonderhoudsplannen van het maatschappelijk vastgoed. Qua onderhoud is nagenoeg al het in het uitvoeringsprogramma 2014 omschreven onderhoud uitgevoerd.

Groot onderhoud en/of andere werkzaamheden

In 2014 is mede door inbreng van Provinciale subsidie de ruïne in Vollenhove gerestaureerd.



Naast groot onderhoud is in 2014 door cluster bouwkunde een bijdrage geleverd aan bijvoorbeeld het slopen van enkele panden, zoals een deel van de Burgemeester Voetelingschool en het bijbehorende gymlokaal. De zijgevel van deze school is na sloop weer netjes afgewerkt. Ook is in 2014 gestart met de werkzaamheden voor sloop van peuterspeelzaal De Woelwatertjes te Steenwijkerwold.

Brand

Begin december 2014 werd Steenwijk opgeschrikt door een grote brand in drie gymlokalen op het terrein van RSG Trompmeesters aan de Lijsterbesstraat te Steenwijk. De gymlokalen werden door de RSG gebruikt voor het noodzakelijke gymonderwijs. De gymlokalen zijn volledig afgebrand. Vanuit de gemeente (onderwijshuisvesting) zijn deze gymlokalen verzekerd. De nazorg heeft veel extra werk met zich mee gebracht.



Vandalisme

Bij een aantal leegstaande panden is vandalisme een terugkerend probleem. Sociale controle ontbreekt, waardoor vandalen hun gang kunnen gaan. Een voorbeeld hiervan is het 'voormalig' gemeentehuis in Oldemarkt en het gymlokaal Oostermeenthe te Steenwijk. Een tweede punt waar we met enige regelmaat tegen aan lopen, is dat er bewust materialen van gebouwen worden gestolen. Te denken valt hier aan lood en koper.

Beide punten van 'vandalisme' zijn moeilijk te bestrijden en brengen vaak hoge reparatiekosten en/of gevolgschade met zich mee. In alle gevallen geldt dat er een eigen risico bij de verzekering van kracht is.

Asbest

Begin 2014 zijn de asbestinventarisaties (*type A, direct waarneembaar*) voor 60 gebouwen afgerond. Dit heeft op een aantal locaties geresulteerd in acute saneringen. Bij een groot aantal van deze 60 gebouwen is asbest aanwezig maar levert dit geen direct gevaar voor de volksgezondheid op. Op basis van de inventarisaties kan in de toekomst bij calamiteiten gerichter worden aangegeven of er asbest in een gebouw aanwezig is. Daarnaast kunnen de inventarisaties van invloed zijn op in de toekomst te maken keuzes aangaande een gebouw.

Legionella

Het jaar 2014 was qua legionella een 'rustig' jaar. Ondanks dat de legionellabacterie behoorlijk ongrijpbaar is, is er in 2014 bij enkele steekproef monsternames geen besmetting geconstateerd. Uiteraard blijft legionella qua gezondheid ook in 2015 een groot aandachtspunt.



3. Ambities

Wat zijn onze ambities en waarop zijn de keuzes t.a.v. beheer en onderhoud gebaseerd?

3.1. Kwaliteitsniveau maatschappelijk vastgoed

De ideale situatie is, wanneer er voor het totale maatschappelijk vastgoed beleid is opgesteld. Dit betreft dan het voorzieningenbeleid, accommodatiebeleid, vastgoedbeleid en contractbeleid. Het voorzieningen-, accommodatie- en contractbeleid vallen onder andere disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Het zogenoemde vastgoedbeleid is het onderdeel waar beheer en onderhoud van de accommodaties onder vallen.

In 2015 wordt een vastgoed beleidsplan in de vorm van een 'Masterplan Beheer & Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed Steenwijkerland 2016 - 2026' opgesteld, waarin in ieder geval wordt opgenomen:

- Methode van inspecteren van de gebouwen;
- Basis kwaliteitsambitie van onderhoud per cluster gebouwen afhankelijk van de factoren:
 - De functie van het gebouw;
 - Het gebruik van het gebouw;
 - Het doel van het gebouw;
 - De verwachte termijn waarover de functie of het gebouw gehandhaafd dient te worden (restlevensduur) bepaalt of een onderhoudsmaatregel wel of niet wordt uitgevoerd.
- Toekomstig saneren asbest in gemeentelijke gebouwen;
- Beheersplannen en afspraken met gebruikers om legionella te voorkomen;
- Hoe om te gaan met verduurzaming van gemeentelijke gebouwen.

3.2. Aansluiting op meerjarenplan

Na de opstart van de Voorziening Maatschappelijk Vastgoed in 2010 en de vele renovaties van de afgelopen jaren, staat 2015 in het teken van het geheel bijwerken van de afzonderlijke onderhoudsplannen. Op deze manier wordt een volledig bijgewerkt meerjarenplan 2016 - 2026 opgesteld, met als onderlegger het 'Masterplan Beheer & Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed Steenwijkerland 2016 - 2026'. Daarmee wordt duidelijk wat in de komende tien jaar in de Voorziening Maatschappelijk Vastgoed moet worden opgenomen.

3.3. Wet- en regelgeving

Voor het beheer en onderhoud van gebouwen is, net als voor nieuw te bouwen gebouwen, wet- en regelgeving beschikbaar. Naast de wet- en regelgeving zijn er voorschriften die een gebouwenbeheerder handvatten bieden om een gebouw op een juiste manier te onderhouden. Hieronder volgen de belangrijkste aspecten waar bij de gebouwen van de gemeente Steenwijkerland rekening mee wordt gehouden.

NEN 2767 - Conditie meting

Een belangrijk onderdeel om een accommodatie in optimale conditie te houden, is een meerjarenonderhoudsplan. De ambitie is om alle onderhoudsplannen verder te optimaliseren en om te zetten naar de NEN 2767, de conditiemeting methode. Dit is een onafhankelijke methode, waarbij een gebouw wordt geclassificeerd met een score. Aan de hand van deze score is in één oogopslag te zien wat de huidige staat van een gebouw is.

Gehandicaptenraad Steenwijkerland

Net als de openbare ruimte, wordt ook een gebouw (nieuwbouw of bestaand) voor de toegankelijkheid en bruikbaarheid getoetst door de Gehandicaptenraad Steenwijkerland. Ook in de voorbereiding van projecten wordt gebruik gemaakt van de deskundigheid van deze vrijwilligers. Zij brengen gevraagd en ongevraagd advies uit over de gebruikskwaliteit van onze gebouwen vanuit de invalshoek van mindervaliden. Het cluster wegen en verkeer coördineert de contacten met projectleiders. In de komende jaren willen we de betrokkenheid van de gehandicaptenraad verder versterken.

Asbest

Het nu nog aanwezige asbest zit in gebouwen van voor 1994. Voor de start van renovatie- of sloopwerkzaamheden moet duidelijk zijn of en waar er asbest zit in het gebouw. Als asbestvezels makkelijk kunnen vrijkomen, bijvoorbeeld door beschadiging of verwerking, moet het asbest worden gesaneerd. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken. Particulieren, en bedrijven en (overheids-)instellingen mogen die dan niet meer bezitten. 2024 is 30 jaar na de inwerkingtreding van het verbod van asbest. In dat jaar is een dak oud en in principe aan vervanging toe.

Legionella

Na de vele aanpassingen in 2012 en 2013 aan bestaande installaties, is in 2013 gestart met het overgaan naar de beheerfase. De beheerfase is een belangrijk onderdeel van het geheel om legionella besmetting te voorkomen. Gebruikers van de verschillende gebouwen worden hierbij betrokken. Van elk gebouw wordt een beheersplan aangeleverd, welke door de gebruiker dient te worden ingevuld. De gebruiker dient dit beheersplan minimaal één keer per jaar aan de gemeente aan te leveren. Van accommodaties waarvan erg veel mensen gebruik maken (gymlokalen, kleedaccommodaties sportverenigingen, etc.) zal twee keer per jaar (januari en augustus) een monsternamen worden gedaan.

Duurzaamheid

Bij onderhoud aan gemeentelijke gebouwen is verduurzamen een terugkerend onderdeel. In relatie tot het beschikbare budget wordt gekozen voor de meest duurzame oplossing om op deze manier het energieverbruik te beperken. Zoals aangegeven wordt verduurzaming van gemeentelijke gebouwen onderdeel van het 'Masterplan Beheer & Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed Steenwijkerland 2016 - 2026'.



4. Activiteiten 2015

Wat staat er in 2015 te gebeuren?

4.1. Nieuwe projecten en grote renovaties

- De Buze' te Steenwijk; De in 2014 gestarte renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden van jongerencentrum 'De Buze' te Steenwijk worden half 2015 afgerond.
- De Buuzepolle te Giethoorn; Ten behoeve van de leefbaarheid in de kern worden de plannen voor renovatie van 'De Buuzepolle' te Giethoorn uitgewerkt.
- Dorpshuis Ossenzijl; Ten behoeve van de leefbaarheid in de kern worden de plannen voor renovatie van 'Dorpshuis Ossenzijl' uitgewerkt.
- Dorpshuis Belt Schutsloot; Ten behoeve van de leefbaarheid in de kern worden de plannen voor renovatie van 'Dorpshuis Belt Schutsloot' uitgewerkt.
- De Landerijen (Dienstencentrum Oldemarkt); Ten behoeve van de leefbaarheid in de kern worden de plannen voor renovatie van 'De landerijen' uitgewerkt.
- Gymlokaal Sint Jansklooster; Vanuit onderwijshuisvesting wordt in 2015 gymlokaal Sint Jansklooster volledig gerenoveerd en verduurzaamd.
- Onder regievoering van de gemeente wordt in 2015 'groot' onderhoud aan zwembad 't Tolhekke te Paaslo uitgevoerd.

In de sportnota, 'Goed Gastheerschap', is als speerpunt onder andere aangegeven dat achterstallig onderhoud aan de sportaccommodaties dient te worden weg gewerkt. Daarnaast dienen de accommodaties aangepast te worden aan de normen van NOC*NSF. Volgens de planning worden in 2015 de volgende accommodaties uitgevoerd:

- De accommodatie van omnivereniging Sportvereniging Giethoorn Samen Eén te Giethoorn uitgevoerd.
- Roeivereniging 't Diep te Steenwijk.

Naast de uitvoering van bovenstaande accommodaties is de verwachting dat in 2015, voor een nader te bepalen accommodaties, wordt gestart met voorbereidingen voor renovatie.

Eind 2014 is door de Provincie Overijssel subsidie (VrijeTijdsEconomie) beschikbaar gesteld voor recreatie en toerisme. In dit kader worden de volgende voorzieningen grootschalig gerenoveerd, uitgebreid en verduurzaamd:

- Havenkantoor en sanitair gebouw te Giethoorn (Zuidercluft).
- Sanitair gebouw te Blokzijl (Kerkstraat 9a).



4.2. Onderhoud maatschappelijk vastgoed

De kosten voor het regulier beheer en onderhoud worden gedekt uit onderstaande budgetten. Deze budgetten zijn opgedeeld in verschillende beheergroepen. De verdeling van de beheergroepen en de gebouwen in de beheergroepen is afhankelijk van de functie van de gebouwen en de daarmee gemoeide btw-constructies. Een specificatie van de gebouwen met de geplande activiteiten behorende bij onderstaande budgetten is terug te vinden in de bijlage.

Fcl	Omschrijving/beheergroep	Budget (x € 1000)
52100300	Onderhoud gemeentehuis (MIX)	217,0
52100301	Onderhoud Rams Woerthe (MIX)	42,8
52100302	Onderhoud gemeentewerken (MIX)	37,5
69132021	Onderhoud overige gebouwen (BCF)	68,1
69132030	Onderhoud gebouwen begraafplaatsen (KVH)	44,9
69132031	Onderhoud woningexploitatie (KVH)	25,5
69132032	Onderhoud overige gebouwen (KVH)	115,8
69132033	Onderhoud welzijn (KVH)	25,6
69132034	Onderhoud peuterspeelzalen (KVH)	63,8
69132070	Onderhoud Brandweerkazernes (KVH)	89,2
65801160	Onderhoud MFC Zuidwester (KVH)	42,1
69132040	Onderhoud gymlokalen (FISCUS)	42,5
69132041	Onderhoud kleedaccommodaties (FISCUS)	94,9
69132042	Onderhoud overige gebouwen (FISCUS)	25,1
69132043	Onderhoud recreatie/jachthavens (FISCUS)	54,1
-	Bijdrage VrijeTijdsEconomie Hof Sonoy	40,9
-	Bijdrage VrijeTijdsEconomie Verduurzaming Zuiderkluft	30,0
65302908	Renovatie gymlokaal Sint Jansklooster (Onderwijs, FISCUS)	265,0
-	Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)	468,9
Totaal		1.793,7

Beheerpakket

De onderlegger voor alle bedragen zijn de gegevens van alle gebouwen die zijn opgenomen in het beheerpakket. Van alle gebouwen worden ten behoeve van onderhoud, onderhoudscontracten of vervangingsinvesteringen aan de betreffende hoeveelheden bedragen gekoppeld. De totalen per cluster gebouwen worden in de tabel op de vorige pagina vermeld.

Assetmanagement

Voor het inspecteren van de gebouwen en het muteren, wordt ondersteuning gevraagd. Hiervoor is binnen de onderhoudsbudgetten een bedrag van € 25.000,- gereserveerd.

Onderhoudscontracten

Ongeveer 25% van het totaal beschikbaar budget is noodzakelijk voor onderhoudscontracten. Dit betreft onderhoudscontracten aan beveiligingsinstallaties (brandblussers, inbraakbeveiliging, vluchtwegaanduiding, etc.) alsmede onderhoudscontracten voor onderhoud aan technische installaties (cv-ketels, klimaatbeheersing, etc.). Met dit noodzakelijke onderhoud wordt gestreefd naar een veilige en bruikbare accommodatie.

Klein onderhoud

Meldingen vanuit de Meldingen Openbare Ruimte worden veelal gecoördineerd door het Servicebureau. Zij vervult een belangrijke rol in het herstel van kleine schades welke bij de gebouwen worden geconstateerd. Materialen die hiervoor gebruikt worden komen ten laste van het budget maatschappelijk vastgoed. Hiervoor is een bedrag van € 60.000,- gereserveerd.

4.3. Personele bezetting maatschappelijk vastgoed

Bij het beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed zijn de volgende personen betrokken.

- Regisseur;
- Beheerder;
- Coördinator;
- Uitvoerder.

Ingenieursbureau:

De regisseur, beheerder, coördinator en uitvoerder vallen onder de teamleider van het Ingenieursbureau. Werkzaamheden worden indien noodzakelijk met de teamleider en/of afdelingsmanager van Openbare Werken afgestemd. De regisseur van het cluster Bouwkunde is inhoudelijk voor de werkzaamheden verantwoordelijk.

Regisseur Bouwkunde

- Aansturen/coördineren cluster Bouwkunde;
- Toezicht op uitvoering onderhoudswerkzaamheden;
- Toezicht op uitvoering projecten;
- Financieel toezicht op te voeren werkzaamheden;
- Inhoudelijk eindverantwoordelijk voor de werkzaamheden van cluster Bouwkunde.

Beheerder Bouwkunde

- Inspecteren van de gebouwen;
- Opstellen en bijwerken van onderhoudsplannen;
- Op elkaar afstemmen van werkzaamheden (asbest, duurzaamheid, legionella, etc.);
- Signaleren en melden gebreken;
- Beheer onderhoudsbudgetten;
- Overleg met gebruiker(s) gebouw(en);
- Aansturen uitvoerder.

Coördinator Bouwkunde

- Inspecteren van de gebouwen;
- Aanvragen offertes t.b.v. de onderhoudswerkzaamheden;
- Opdracht verlenen t.b.v. onderhoudswerkzaamheden;
- Toezien op de uitvoering van voorkomende werkzaamheden;
- Signaleren en melden gebreken;
- Overleg met gebruiker(s) gebouw(en).

Uitvoerder gebouwen

- Klachtenonderhoud betrekking tot de gebouwen (doorgegeven via de servicelijn);
- Klachten doorgeven aan aannemers en toezien op een juiste afhandeling;
- Sleutelbeheer van alle gebouwen (m.u.v. gemeentehuis en brandweerkazernes);
- Signaleren en melden gebreken;
- Toezicht op door de coördinator of beheerder aan derden uitgezette werkzaamheden.

4.4. Aanbesteding werkzaamheden

Er wordt gewerkt conform het aanbestedingsbeleid van de gemeente Steenwijkerland. Voor activiteiten > € 5.000,- - < € 50.000,- worden altijd drie offertes aangevraagd. Hier hebben we bij de bouwkundige activiteiten veel mee te maken. Een 'korte' technische omschrijving wordt dan bijgevoegd.

4.5. Budgetbewaking

Budgetbewaking vindt plaats in Excel overzichten per FCL-nummer welke zijn gekoppeld aan Key2Financiën. Hierin worden per gebouw activiteiten gekoppeld aan het begrote/beschikbare budget. Voor de activiteiten worden tevens verplichtingen aangemaakt.



5. Inkoop

Op 1 januari 2014 is het nieuwe aanbesteding protocol van de gemeente Steenwijkerland in werking getreden. In dit nieuwe protocol is de Aanbestedingswet 2012 verwerkt. De belangrijkste aanpassingen voor de afdeling Openbare Werken ten opzichte van het aanbestedingsprotocol 2011 betreffen:

- de keuze procedure / hoogte drempelbedragen;
- een nadere uitwerking van het protocol of social return.

De hoogte van de drempelbedragen / keuze procedure

In de Gids Proportionaliteit (een onderdeel van de Aanbestedingswet 2012) is bepaald dat per opdracht bekeken moet worden welke aanbestedingsprocedure geschikt en proportioneel is. Hierbij moet in ieder geval gekeken worden naar:

- de omvang van de opdracht (uitgedrukt in geld en/of aantallen);
- transactiekosten voor de inschrijvers en de gemeente;
- het aantal potentiële inschrijvers;
- het gewenste eindresultaat;
- de complexiteit van de opdracht;
- het type en karakter van de markt.

In tabel 1 en 2 van het aanbestedingsprotocol zijn de nieuwe drempelbedragen opgenomen.

Protocol of social return

In het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt stilgestaan bij het feit dat de gemeente Steenwijkerland het belangrijk vindt dat zoveel mogelijk mensen in de regio werk hebben en werk houden. Eén van de mogelijkheden die de gemeente heeft om de kansen op werk voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te vergroten is het opnemen van social return bepalingen bij (grotere) aanbestedingen. Social return is het maken van (al dan niet dwingende) afspraken met betrekking tot het inzetten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij het uitvoeren van opdrachten voor de gemeente. In het aanbestedingsprotocol zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van social return opgenomen:

- social return wordt in principe toegepast bij:
 - aanbestedingen voor diensten met een geraamde opdrachtwaarde boven het van toepassing zijnde actuele Europese drempelbedrag (voor leveringen en diensten in het actuele Europese drempelbedrag € 200.000, voor werken is het actuele Europese drempelbedrag € 5.000.000);
 - aanbestedingen voor werken met een geraamde opdrachtwaarde van € 250.000 of meer;
- wij doen bij voorkeur zaken met ondernemingen die in hun beleid en dagelijkse bedrijfsvoering aandacht hebben voor sociaal ondernemen;
- social return vraagt om maatwerkoplossingen en daarom wordt per aanbesteding bekeken op welke manier social return het best ingevuld kan worden;
- de IGSD wordt betrokken bij aanbestedingen waarin social return een rol speelt.



6. Bijlagen



Uitvoeringsplan "Maatschappelijk Vastgoed" 2015 - Overzicht

Fcl	Omschrijving / beheergroep	Budget (x € 1.000)
<i>MIX</i>		
52100300	Gemeentehuis Vendelweg	217,0
52100301	Gemeentehuis Rams Woerthe (monument)	42,8
52100302	Gemeentewerken	37,5
<i>BCF (100% compensabel)</i>		
69132021	Overige gebouwen	68,1
<i>KVH (19% btw)</i>		
69132030	Begraafplaatsen	44,9
69132031	Woningexploitatie	25,5
69132032	Overige gebouwen	115,8
69132033	Welzijn	25,6
69132034	Peuterspeelzalen	63,8
69132070	Brandweerkazernes	89,2
65801160	MFC Zuidwester	42,1
<i>FISCUS (19% BTW)</i>		
69132040	Gymlokalen	42,5
-	Groot onderhoud (Onderwijshuisvesting)	265,0
69132041	Kleedaccommodaties buitensport	94,9
69132042	Overige gebouwen	25,1
69132043	Recreatie/Jachthavens	125,0
-	Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)	468,9
Totaal		1.793,7

Uitvoeringsplan "Maatschappelijk Vastgoed" 2015 - Financiële uitwerking

MIX			
Gemeentehuis Vendelweg (52100300)			
Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Vervangen screens binnen (hoofdgebouw - zuidgevel)	Aannemer	Onderhandse aanbest.	45.000
Schoonmaken gevels gemeentehuis	Aannemer	Onderhandse aanbest.	32.500
Reparaties vloerafwerkingen binnen (tegels + vloerbedekking)	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	5.000
Reparaties kitwerken toiletten	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	5.000
Reparaties systeemplafonds binnen	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	3.000
Schilderwerk binnen kozijnen/wanden	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	12.500
Aanpassen elektra algemeen	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	5.000
Liftbesturing atrium renoveren	Aannemer	Enkelvoudige aanbest.	24.000
Hang- en sluitwerk (algemeen)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	10.000
Bewaking pand	Aannemer	Contract	3.600
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	20.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Onderhoudscontracten	Aannemer	Onderhoudscontracten	39.000
Herinspectie onderhoudsplan (2011)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	2.500
Onvoorzien	-	-	7.400
Totaal			217.000

Rams Woerthe (52100301)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Glas-in-lood	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	8.000
Jaarlijks vloer trouwzaal en stijlkamer in de was zetten (april & oktober)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.000
Bewaking pand	Aannemer	Contract	9.600
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	3.500
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Onderhoudscontracten	-	-	5.000
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Onvoorzien	-	-	7.200
Totaal			42.800

Gemeentewerken (52100302)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Schilderwerk buiten Werf Steenwijk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	7.500
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Onderhoudscontracten	Aannemer	Onderhoudscontracten	12.500
Herinspectie onderhoudsplan (2011)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	6.000
Onvoorzien	-	-	5.000
Totaal			37.500

BCF (100% compensabel)**Overige Gebouwen BCF (69132021)**

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Hertenkamp, park Rams Woerthe	-	-	-
Muziekoepel park Rams Woerthe			
Onderhoud nav rapportage Monumentenwacht	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Vleermuizenkelder park Rams Woerthe	-	-	-
Kloostermuur + bankje	-	-	-
Stal, hertenkamp te Vollenhove	-	-	-

Schoorsteen Novacterrein te Tuk (gem. monument)	-	-	-
Toutenburg ruïne te Vollenhove			
Groen onderhoud rondom ruïne	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	7.500
Openbaar toilet (kermis- & circusmuseum) te Steenwijk			
Schoonmaak	Aannemer	Contract	4.800
Openbaar toilet (Molenwal) te Steenwijk			
Openbaar toilet (kerk nabij haven) te Vollenhove			
St. Clemenstoren te Steenwijk (Vrijthof) (Rijksmonument)			
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	1.250
Ondersteuning plaatsing antennes Vodafone			2.500
Kerktoeren Bisschopstraat 32 te Vollenhove (Rijksmonument)			
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	1.250
Onderhoud nav rapportage Monumentenwacht	Aannemer	Onderhandse aanbest.	20.000
Kerktoeren Kerkstraat 14 te Blokzijl (Rijksmonument)			
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	1.250
Torentje HV-kerk Marktplein 7 te Oldemarkt (Rijksmonument)			
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	750
Onderhoud nav rapportage Monumentenwacht	Aannemer	Onderhandse aanbest.	7.500
School Blankenham			
Groen onderhoud rondom school			4.000
School Kallenkote	-	-	-
School Zuidveen	-	-	-
School Scheerwolde	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.000
Onderhoudscontracten	-	-	-
Onvoorzien	-	-	5.800
Totaal			68.100

KVH (19% btw)			
Begraafplaatsen (69132030)			
Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Begraafplaats Giethoorn (berging)	-	-	-
Begraafplaats Blankenham (berging)	-	-	-
Begraafplaats Vollenhove (berging)			
Herstraten tegelwerk terrein	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Begraafplaats Heetveld (berging)	-	-	-
Begraafplaats Kallenkote (Nieuwe landen, wachtruimte)			
Inspectie dakconstructie	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Schilderwerk buiten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Begraafplaats Kallenkote (berging)	-	-	-
Begraafplaats Oldemarkt (berging)			
Schilderwerk + reparatie stucwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Begraafplaats Ossenzijl (berging)			
Reparatie voegwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.750
Onderhoud torentje	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Begraafplaats Steenwijk (aula/kantine/berging)			
Reparatie voegwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.750
Begraafplaats Steenwijk (Rooms Katholieke Parochie)	-	-	-
Begraafplaats Steenwijkerwold (Thijenhof)			
Vervangen bitumineuze dakbedekking	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.000
Begraafplaats Steenwijkerwold			
Schilderwerk buiten (grote beurt)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Begraafplaats Scheerwolde (kantine)	-	-	-
Begraafplaats Scheerwolde (berging)	-	-	-
Begraafplaats Kuinre (berging)			
Onderhoud nav rapportage Monumentenwacht	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Begraafplaats Blokzijl (kantine/berging)			
Schilderwerk buiten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Begraafplaats Wanneperveen (berging)	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	6.500
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.250
Onderhoudscontracten	-	-	-
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	6.800
Onvoorzien	-	-	2.850
Totaal			44.900

Woningexploitatie (69132031)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Vrijstaande woning (park Rams Woerthe) Gasthuislaan 4 te Steenwijk			
Schilderwerk (buiten, grote beurt)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	4.500
Vrijstaande woning (park Rams Woerthe) Gasthuislaan 6 te Steenwijk			
Schilderwerk (buiten, grote beurt)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	4.500
Twee-onder-één-kap-woning Matthijs Kierstraat 32 te Steenwijk	-	-	-
Vrijstaande woning Steenwijkerdiep 107 te Steenwijk	-	-	-
Geschakelde woning (standaard) Tukseweg 144 te Tuk			
Diverse	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Geschakelde woning (standaard) Tukseweg 148 te Tuk			
Schilderwerk (buiten, kleine beurt)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Vervangen cv-ketel	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.250
Tussenwoning Wilhelminastraat 25 te Steenwijk			
Schilderwerk (buiten)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Bergingen woonboten te Steenwijk	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.500
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.000
Onderhoudscontracten	-	-	1.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-

Onvoorzien	-	-	500
Totaal			25.500

Overige Gebouwen KVH (69132032)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Gemaal/Pompgebouw Eesveenseweg (Gemeentelijk Monument)			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Bijgebouw Monnikenmolen te St. Jansklooster			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Passage Scholestraat / Oosterstraat te Steenwijk			
Schilderwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.000
Zwindermanspoortje te Steenwijk			
Schilderwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.000
Toegang / vluchtweg (hervormd centrum) Vollenhove			
Schilderwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.000
Kruisgebouw Rode Kruis, St. Jansklooster			
Vervangen kozijnen icm peuterspeelzaal	Aannemer	Onderhandse aanbest.	17.500
Vervangen zonwering icm peuterspeelzaal	Aannemer	Onderhandse aanbest.	5.250
Vervangen marmoleum icm peuterspeelzaal	Aannemer	Onderhandse aanbest.	5.000
R.O.C. Onderwijsgroep De Landstede			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Scouting Vollenhove			
Herstraten achter terrein	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.200
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Vlasschuur Vollenhove			
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	2.500
Gemeentehuis Oldemarkt (voormalig gemeentehuis IJsselham)			
Klokkendoel begraafplaats Giethoorn (Rijksmonument)			
Jaarlijkse schoonmaak	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.000
VVV / ANWB / kantoor (Gemeentelijk Monument, Markt)			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	-	-	2.500
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	3.500
Kermis- en circusmuseum (Gemeentelijk Monument, Markt)			
Saneren asbest	Aannemer	Onderhandse aanbest.	20.000
Diverse onderhoudswerkzaamheden	-	-	2.500
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	3.500
Kermis- en circusmuseum (Gemeentelijk Monument, Onnastraat)			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	3.500
Korenmolen / Monnikenmolen te Sint Jansklooster (Rijksmonument)			
Onderhoud nav rapportage Monumentenwacht	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	4.500
Schilderwerk molen	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	8.500
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Klokken in kerktoren Kuinre, mechanisch uurwerk			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Klokken in kerktoren Vollenhove			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Klokken en uurwerk in gebouw Wanneperveen			
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	7.500
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Onderhoudscontracten	-	-	-
Onvoorzien	-	-	3.850
Totaal			115.800

Welzijn (69132033)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
--------------	-----	-----	--------

Wijk-/ buurtcentrum 'Torennest' te Steenwijk			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Wijk-/ buurtcentrum 'De Buuzepolle' te Giethoorn			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	-	-	-
Wijk-/ buurtcentrum 'De Oerthe' te Steenwijk			
Onderhoud cv-installatie	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
De Buze te Steenwijk			
Regulier onderhoud buitenzijde	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	7.500
Jeugdhonk Oldemarkt			
Onderhoud cv-installatie	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Jeugdhonk 'Het Strandhuus' Kuinre			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	6.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Onderhoudscontracten	-	-	-
Onvoorzien	-	-	6.350
Totaal			25.600

Peuterspeelzalen (69132034)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Peuterspeelzaal "Tukkepukkie" te Tuk			
	-	-	-
Peuterspeelzaal "De Mannegies" te Sint Jans klooster			
Vervangen kozijnen icm kruisgebouw	Aannemer	Onderhandse aanbest.	22.500
Vervangen zonwering icm kruisgebouw	Aannemer	Onderhandse aanbest.	8.750
Vervangen marmoleum icm kruisgebouw	Aannemer	Onderhandse aanbest.	10.000
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Peuterspeelzaal "t Molentje" te Steenwijk			
Herstraten tegelwerk terrein	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	4.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Peuterspeelzaal "Grutterij" te Vollenhove			
Herstel elektra meterkast	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.750
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Onderhoudscontracten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Onvoorzien	-	-	6.300
Totaal			63.800

Brandweerkazernes (69132070)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Brandweergarage Giethoorn			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Brandweerkazerne Kuinre			
Vervangen cv-ketel	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.750
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Brandweerkazerne Vollenhove			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Botenhuis			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	2.000
Brandweergarage Oldemarkt			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	2.000
Brandweerkazerne Steenwijk			
Voegwerk gevel reinigen	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	4.000
Voegwerk gevel vervangen	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	8.500
Schilderwerk buiten (grote beurt)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	8.500
Diverse klein onderhoud buitengevel	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.500
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	2.000

Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	6.000
Onderhoudscontracten	-	-	7.500
Afstemming klein/groot onderhoud met VRIJselland	-	-	22.450
Onvoorzien	-	-	15.000
Totaal			89.200

MFC Zuidwester (65801160)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Aanpassen elektra algemeen	Aannemer	Enkelvoudige aanbested.	2.500
Hang- en sluitwerk (algemeen)	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Bewaking pand	Aannemer	Contract	3.630
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	5.000
Schoonmaken goten	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	750
Onderhoud 'groen' dak	Aannemer	Contract	3.500
Onderhoudscontracten	Aannemer	Onderhoudscontracten	19.348
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Onvoorzien	-	-	6.622
Totaal			42.100

FISCUS			
Gymlokalen (69132040)			
Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Gymlokaal Oostermeenthe te Steenwijk	-	-	-
Gymlokaal Sint Jansklooster	-	-	-
Gymlokaal Steenwijkerwold	-	-	-
Gymlokaal de Schans te Steenwijk	-	-	-
Gymlokaal Willemsoord	-	-	-
Gymlokaal Troelstrastraat te Steenwijk	-	-	-
Onderhoud divers	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Gymlokaal Verlaatseweg te Steenwijk	-	-	-
Gymlokaal school B te Steenwijk	-	-	-
Gymlokaal Giethoorn	-	-	-
Gymlokaal Onderwijs Expertise Centrum te Steenwijk	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	7.500
Schoonmaken goten/dak	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.000
Onderhoudscontracten	Aannemer	Onderhoudscontracten	24.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Onvoorzien	-	-	5.000
Totaal			42.500

Groot onderhoud (Onderwijshuisvesting)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Gymlokaal Sint Jansklooster			
Renovatie gymlokaal	Aannemer	Onderhandse aanbest.	265.000
Totaal			265.000

Kleedaccommodaties buitensport (69132041)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Kleedaccommodatie s.v. VENO Vollenhove			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2014</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Kleedaccommodatie v.v. Oranje Zwart Wanneperveen			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie S.V.B.S. '77 Belt-Schutsloot			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie v.v. Kuinre			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie s.v. Blokzijl			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2010-2011</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Kleedaccommodatie s.v. Giethoorn voetbal			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2015</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (2011)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.000
Kleedaccommodatie v.v. Steenwijk			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2011 i.h.k.v. de Groene Long</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.000
Kleedaccommodatie v.v. Steenwijkerwold			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2010-2011</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (2011)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.000
Kleedaccommodatie v.v. Willemsoord			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2011-2012</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Kleedaccommodatie v.v. Steenwijker-Boys '47			
Aanpassen elektra nav inspectie	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie v.v. d'Olde Veste '54			
<i>Uitbreiding/renovatie kleedaccommodatie 2011 i.h.k.v. de Groene Long</i>			

Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.000
Kleedaccommodatie v.v. Scheerwolde			
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	-	-	-
Kleedaccommodatie FC Oldemarkt			
<i>Nieuwbouw kleedaccommodatie 2014</i>			
Kleedaccommodatie s.v. V.H.K. Sint Jans klooster			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie korfbalvereniging Samen één te Giethoorn			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2015</i>			
Kleedaccommodatie korfbalvereniging Noveas te Steenwijk			
<i>Renovatie kleedaccommodatie 2011 -2012 i.h.k.v. de Groene Long</i>			
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Kleedaccommodatie MHC te Steenwijk			
Voegwerk gevel vervangen	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.000
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Algemeen			
Klachtenonderhoud			15.000
Schoonmaken goten/dak			3.500
Onderhoudscontracten			59.500
Onvoorzien			6.350
Totaal			94.850

Overige Gebouwen FISCUS (69132042)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Werkplaats Tukseweg 146 te Tuk	-	-	-
Theekoepel in park Rams Woerthe			
Schilderwerk + divers onderhoud	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.500
Herinspectie onderhoudsplan (2013)	-	-	-
Oudheidkamer, Markt 64 te Steenwijk			
Saneren asbest	Aannemer	Onderhandse aanbest.	-
Diverse onderhoudswerkzaamheden	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	3.500
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	3.500
Pand Kalverstraat / voormalig Spijkervetstallen (Rijksmonument)			
Inspectie Monumentenwacht	Adviseur	Contract	750
Groen onderhoud binnentuin	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	2.500
Capellekade 10 Steenwijk			
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Museum Gildenhuis te Blokzijl			
Herinspectie onderhoudsplan (-)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Algemeen			
Klachtenonderhoud			4.000
Schoonmaken goten/dak			1.500
Onderhoudscontracten			1.500
Onvoorzien			1.350
Totaal			25.100

Recreatie/Jachthavens (69132043)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Wachtgebouw pont Jonen			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Blokzijl (toiletgebouw Noordermaten)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Hof Sonoy (toiletgebouw Kerkstraat Blokzijl)			
<i>Renovatie 2015 icm subsidie Provincie</i>			40.900
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Giethoorn (toiletgebouw Noorder-/ Zuidercluft)			
<i>Renovatie 2015 icm subsidie Provincie</i>			30.000
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Openbaar toilet Giethoorn (nabij Kulturhus)			

Schoonmaak toiletgebouw (jaarlijks onderhoud)			6.500
Herinspectie onderhoudsplan (2012)	Adviseur	Enkelvoudige opdracht	1.500
Jachthaven Oldemarkt (kleedgebouw/toilet, Mallegat)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Steenwijk (kantoor havenmeester)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Steenwijk (toiletgebouw)			
Schilderwerk kozijnen	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.500
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Steenwijk (kleedgebouw/toiletten Balkengat)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Vollenhove (kantoor havenmeester + toiletgebouw)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Vollenhove (toiletgebouw binnenhaven)			
Herinspectie onderhoudsplan (2014)	-	-	-
Jachthaven Vollenhove (ansjoviskelder binnenhaven)			
Schilderwerk	Aannemer	Enkelvoudige opdracht	1.000
Algemeen			
Klachtenonderhoud			5.000
Schoonmaken goten/dak			4.000
Onderhoudscontracten			7.500
Onvoorzien			27.100
Totaal			125.000

Groot onderhoud zwembad 't Tolhekke (MO)

Omschrijving	Wie	Hoe	Budget
Groot onderhoud rioleringsinstallatie + diverse	Aannemer	Onderhandse aanbest.	468.900
Totaal			468.900

Einde bijlage: 4.1. Uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2015

Terug naar het agendapunt

3.0. Herziening welstandsnota - raadsvoorstel (terug naar agendapunt)

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 14-4-2015
Nummer voorstel: 2015/26

Voor raadsvergadering d.d.: 28-04-2015
Agendapunt: 3

Onderwerp: **Herziening Welstandsnota**

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

- het concept van differentiatie van welstandsniveaus uit de Pilot Blokzijl toe te passen voor de Welstandsnota van de rest van de gemeente;
- het welstandsbeleid voor het buitengebied eerst te herzien in afstemming met de pilot voor het bestemmingsplan 'Buitengebied';
- voor het buitengebied te beginnen met het opstellen van de waarderings- en ambitie kaarten.

Inleiding

Op 26 juni 2012 is de Discussienota Welstand in de raadscommissie aan de orde geweest. In deze nota werden de mogelijkheden voor het te voeren welstandsbeleid aangegeven. De raad heeft toen de richting aangegeven om een differentiatie in het te voeren welstandsbeleid te maken.

De voorgedragen aanpak is gebaseerd op een menukaart waarmee maatwerk mogelijk is en onderscheid kan worden gemaakt tussen gebieden met een basis, midden of een hoog ruimtelijk kwaliteits ambitieniveau en de daarbij behorende welstandscriteria. Dit sluit aan bij de nieuwe bestemmingsplannen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden met een basis of een hoge ruimtelijke kwaliteit en beschermde stads- en dorpsgezichten. Door de gedifferentieerde aanpak sluit de systematiek van de bestemmingsplannen en welstand op elkaar aan en is de kans op tegenstrijdigheden in het ruimtelijk beleid aanzienlijk kleiner.

Deze opzet is in de vorm van een pilot uitgewerkt voor Blokzijl. De uitwerking van deze pilot is voor advies voorgelegd aan de raadscommissie. Naar aanleiding van de raadscommissie van 4 februari 2014, waarin is toegezegd dat de inwoners zouden worden geraadpleegd over de voorgestelde opzet voor de Welstandsnota, zijn de plaatselijke belangen/wijkverenigingen en het burgerpanel geconsulteerd. In voorliggend advies wordt het resultaat van deze raadpleging

weergegeven. Het blijkt dat men positief staat tegenover de voorgestelde aanpak, daarnaast worden nog enkele aanvullende aandachtspunten meegegeven.

In het collegeprogramma 'Verantwoord Anders' is opgenomen dat het welstandsbeleid tegen het licht wordt gehouden en dat er gekeken wordt naar de mogelijkheden om te differentiëren. Het ingang gezette traject ondersteunt de ambitie van het college.

Argumenten

Burgerpanel

In november 2014 zijn een aantal vragen met betrekking tot het voorgestelde welstandsbeleid voorgelegd aan het burgerpanel. Het burgerpanel bestond op dat moment uit 1110 leden waarvan 50% heeft gereageerd

Aan de deelnemers is een aantal stellingen voorgelegd over de bemoeienis van de gemeente met het uiterlijk van gebouwen en straatbeelden. Het merendeel van de respondenten (65%) vindt het prima dat de gemeente zich bemoeit met het uiterlijk van gebouwen of straten. Dit leidt volgens hen over het algemeen tot een aantrekkelijke woonomgeving. Op de stelling dat bewoners best onderling afspraken kunnen maken over uiterlijk van bouwwerken, wordt verdeeld gereageerd. 43% is het niet met deze stelling eens, 25% is het er wel mee eens. Daartegenover staat dat een meerderheid ook vindt dat het Welstandstoezicht best kritisch mag zijn en uitgevoerd moet worden door een onafhankelijke deskundige. (53% respectievelijk 60% vindt dit).

Het burgerpanel is ook van mening dat het belangrijk is dat er rekening wordt gehouden met de streekeigen kenmerken van de diverse gebieden binnen de gemeente (83%).

Daarnaast wordt er aangegeven dat het welstandsbeleid niet voor alle delen van de gemeente even streng hoeft te zijn. Plannen in de van Rijksweg aangewezen beschermde Stads- en Dorpsgezichten (Vollenhove, Blokzijl, Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen) en de historische binnenstad van Steenwijk dienen streng tot redelijk streng beoordeeld te worden. Voor de overige kernen binnen de gemeente wordt een soepel tot redelijk strenge beoordeling van de plannen aangegeven. Voor bestaande woonwijken heeft het burgerpanel de voorkeur voor een soepel welstandsbeleid.

Over bouwplannen in nieuw te bouwen woonwijken is het burgerpanel meer verdeeld. Een deel vindt dat de plannen redelijk streng beoordeeld moeten worden (35%), maar ook een groot aantal deelnemers gaat voor een soepel beleid of welstandsvrij (26% en 22%).

De meningen over het welstandsbeleid voor de bedrijventerreinen en het buitengebied zijn ook verdeeld. Een soepel welstandsbeleid heeft een lichte voorkeur (35% en 39%), maar ook een aanzienlijk deel van het burgerpanel vindt het redelijk strenge welstandsbeleid op zijn plaats of is juist van mening dat welstandsvrij passend is voor deze gebieden. Voor de bedrijventerreinen ligt de score op 27% voor een redelijk strenge beoordeling en 28% is voor een welstandsvrij gebied. Voor wat betreft het welstandsbeleid voor het buitengebied geeft 28% aan de voorkeur te hebben voor een redelijk strenge beoordeling en 23% is voor welstandsvrij.

Voor wat betreft het uiterlijk van kleine bouwwerken (bijvoorbeeld erkers of dakkapellen) is de conclusie dat het burgerpanel van mening is dat een bepaalde differentiatie moet kunnen, maar dat enige sturing wel wenselijk is om verrommeling van het straatbeeld te voorkomen.

Ook heeft het burgerpanel aangegeven wat men belangrijk vindt aan de vormgeving van het welstandsbeleid. Belangrijk is dat het beleid:

- een heldere structuur en opbouw heeft;
- helder taalgebruik heeft/leesbaar is;
- duidelijke en eenduidige criteria heeft;
- voorzien is van duidelijke illustraties;
- digitaal benaderbaar is.

Een rode draad die uit de antwoorden op de open vraag kan worden gehaald is de suggestie van het burgerpanel om naar het proces en de onderbouwing van de welstandsadviezen te kijken.

Plaatselijke belangen

Alle plaatselijke belangen/wijkverenigingen hebben een brief ontvangen waarin hun mening over de welstandssystematiek van de pilot Blokzijl werd gevraagd. Drie plaatselijke belangen (Kuinre, Willemsoord en Oldemarkt) hebben een reactie gegeven.

In hun reactie geven ze aan positief te staan tegenover het welstandsbeleid met verschillende niveaus. Welstandsvrije gebieden hebben niet hun voorkeur.

Verder willen ze graag worden betrokken bij het welstandsbeleid dat voor hun kern wordt opgesteld.

Het plaatselijke belang Blokzijl was al in een eerder stadium van het nieuwe welstandsbeleid op de hoogte gesteld. Zij waren positief over de voorgestelde aanpassingen.

Conclusie

Zowel uit de reacties van het burgerpanel als uit de reacties van de Plaatselijke Belangen kan de conclusie worden getrokken dat men positief staat tegenover verschillende welstandsniveaus voor de verschillende gebieden, zoals die in de pilot Blokzijl zijn uitgewerkt. Hiermee kan recht worden gedaan aan de gebiedsspecifieke kenmerken en kan maatwerk worden geleverd. Door de Plaatselijke Belangen wordt ook aangegeven dat zij graag betrokken willen worden bij de keuze van de gebieden en de zwaarte van het bijbehorende welstandsbeleid. Dit is een belangrijk aandachtspunt in het vervolgtraject voor het opstellen van de Welstandsnota.

Pilot buitengebied.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aangemeld als pilot voor de Omgevingswet die naar verwachting in 2018 in werking zal treden. Dit houdt in dat in het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied' een aantal zaken worden opgenomen zoals dit vanaf 2018 met de Omgevingswet mogelijk wordt gemaakt. Er ontstaat op die manier een bestemmingsplan met een verbreedde reikwijdte dat als voorloper gezien kan worden voor het omgevingsplan dat vanaf 2018 mogelijk wordt. In deze pilot zal ook het welstandsbeleid waar mogelijk worden geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit proces kan nieuwe inzichten opleveren voor het welstandsbeleid van Steenwijkerland.

Wij stellen voor om het welstandsbeleid voor het buitengebied als eerste uit te werken omdat de nieuwe werkwijze met de Omgevingswet ook in de toekomst voor de kernen gaat gelden. Op deze manier kan de welstandsnota voorsorteren op de komende veranderingen. Er wordt op dit moment gewerkt aan een notitie over de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het toekomstige welstandsbeleid zal afgestemd moeten worden met deze notitie.

Gefaseerde aanpak

Gezien de omvang van dit project en het belang van een zorgvuldig proces zal de aanpassing van de Welstandsnota ongeveer een jaar in beslag nemen. Wij stellen voor om de Welstandsnota

gefaseerd aan te passen en om te beginnen met het opstellen van de waarderings- en ambitiekaart voor het buitengebied met als uitgangspunt het welstandsbeleid zoals in de pilot Blokzijl is uitgewerkt. Deze waarderings- en ambitiekaarten zullen ter inzage worden gelegd en na verwerking van (eventuele) inspraak reacties worden vastgesteld. Vervolgens kunnen de criteria worden opgesteld. In deze fase van het proces zal er ook gekeken worden naar het proces van de welstandsadviesing. Dit proces van adviesing zal in een apart voorstel ter besluitvorming naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 aan u worden voorgelegd.

Zodra de contouren van het welstandsbeleid voor het buitengebied helder zijn, zal er gestart worden met het welstandsbeleid voor de kernen. Op deze manier kan ook het beleid van de kernen zoveel mogelijk conform de nieuwe Omgevingswet worden opgesteld. Het welstandsbeleid voor de kernen zal conform het proces voor het buitengebied worden opgesteld.

Welstandstoets

De indeling in waardeniveaus maakt het ook mogelijk om te variëren in de methode van welstandsadviesing. Op grond van de 'KAN-bepaling' (deze bepaling geeft de gemeente de beleidsvrijheid om wel of geen welstandscommissie te hebben voor gebieden buiten de van rijkswege aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten) is de gemeente niet meer verplicht om elke vergunningaanvraag ter adviesing voor te leggen aan de welstandscommissie, maar kan zij ook bepalen de adviesing van bepaalde plannen zelf (ambtelijk) af te doen. Door de gekozen gradatie in welstandsniveaus kan ook een onderscheid worden gemaakt in de zwaarte van de welstandsadviesing. Basisgebieden: ambtelijke toets, middengebieden: adviesing door de medewerker ruimtelijke kwaliteit van Het Oversticht (rayonarchitect), hoge gebieden: adviesing door de welstandscommissie. Op deze manier is er meer sprake van maatwerk. Hierdoor kunnen veel plannen niet alleen sneller worden afgehandeld, maar kunnen er ook kosten worden bespaard doordat een deel van de plannen intern kan worden afgedaan zonder dat Het Oversticht er aan te pas komt.

Financiële toelichting

Voor de uitvoering van de welstandsnota is een budget beschikbaar gesteld. Hieruit zijn de kosten van de Pilot Blokzijl betaald. Het restant ad. € 99.000,- wordt vooralsnog toereikend beschouwd.

Communicatietraject en openbaarheid

Wanneer u instemt met het voorstel dan zal in eerste instantie een kaart worden opgesteld waarop een voorstel wordt gedaan voor een indeling van de welstandsgebieden en de waardering en de ambitie van deze gebieden. Deze kaart zal ter inzage worden gelegd, waarbij iedereen de gelegenheid krijgt om er op te reageren. De Plaatselijke Belangen krijgen de kaart toegestuurd. De reacties zullen worden meegenomen bij het opstellen van de definitieve kaart. Deze kaart zal daarna ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Uitvoering en planning

Waarderingskaart buitengebied derde kwartaal 2015 ter inzage.

Besluitvorming raad waarderings- en ambitiekaart eerst kwartaal 2016.

Bijlagen bij het voorstel

Pilot Blokzijl, Brief en adreslijst Plaatselijke Belangen, Uitkomsten raadpleging Burgerpanel.

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Marja van den Broek, tel.: , email:

behandeld in raadscommissie

marja.van.den.broek@steenwijkerland.nl

ja, nl. 14-4-2015

nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 28-4-2015
Nummer: 2015/26

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24-3-2015, nummer 2015/26;

b e s l u i t :

1. het concept van differentiatie van welstandsniveaus uit de Pilot Blokzijl toe te passen voor de Welstandsnota van de rest van de gemeente;
2. het welstandsbeleid voor het buitengebied eerst te herzien in afstemming met de pilot voor het bestemmingsplan 'Buitengebied';
3. voor het buitengebied te beginnen met het opstellen van de waarderings- en ambitie kaarten.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas

Einde bijlage: 3.0. Herziening welstandsnota - raadsvoorstel

Terug naar het agendapunt

3.1. Herziening welstandsnota - Bijlage 1a Pilot Blokzijl ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

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

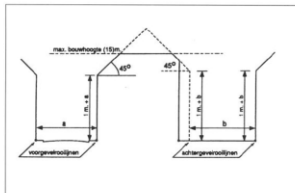


Niveau 2 Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een meer globale beoordeling vragen.

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

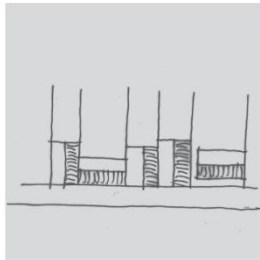
Dakkapellen zijn overal bescheiden van omvang (gelijk aan vensterbreedte) en gecentreerd gepositioneerd of afgestemd op de onderliggende gevelindeling. Zij zijn in stijl met de architectuur gedetailleerd en uitgevoerd in bijpassende kleuren. De tussenruimten zijn voorzien van gemetselde muurdammen en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



Structuur Situering



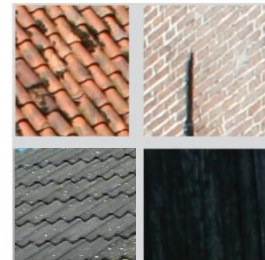
Massa en hoofdvorm



Architectuur (stijl)



Materiaal 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, bestratte 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 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 roodtinten.

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 kleurenpallet 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 kleurenpallet 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 puien 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).

Einde bijlage: 3.1. Herziening welstandsnota - Bijlage 1a Pilot Blokzijl

Terug naar het agendapunt

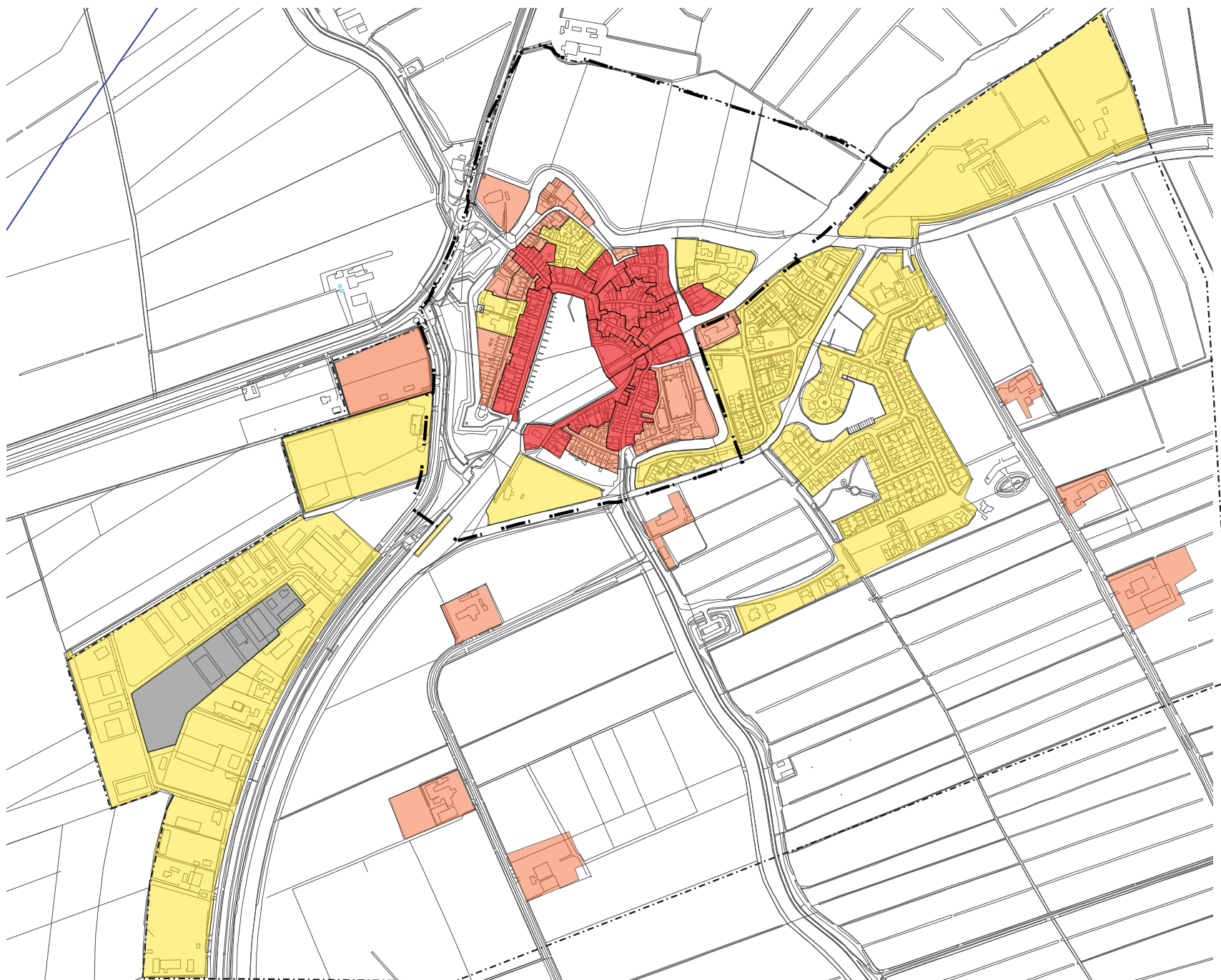
3.2. Herziening welstandsnota - Bijlage 1 b Kaarten en kleurenwaaier pilot Blokzijl ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.




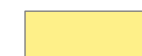
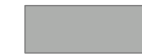
KLEURENWAAIER BESCHERMD GEZICHT

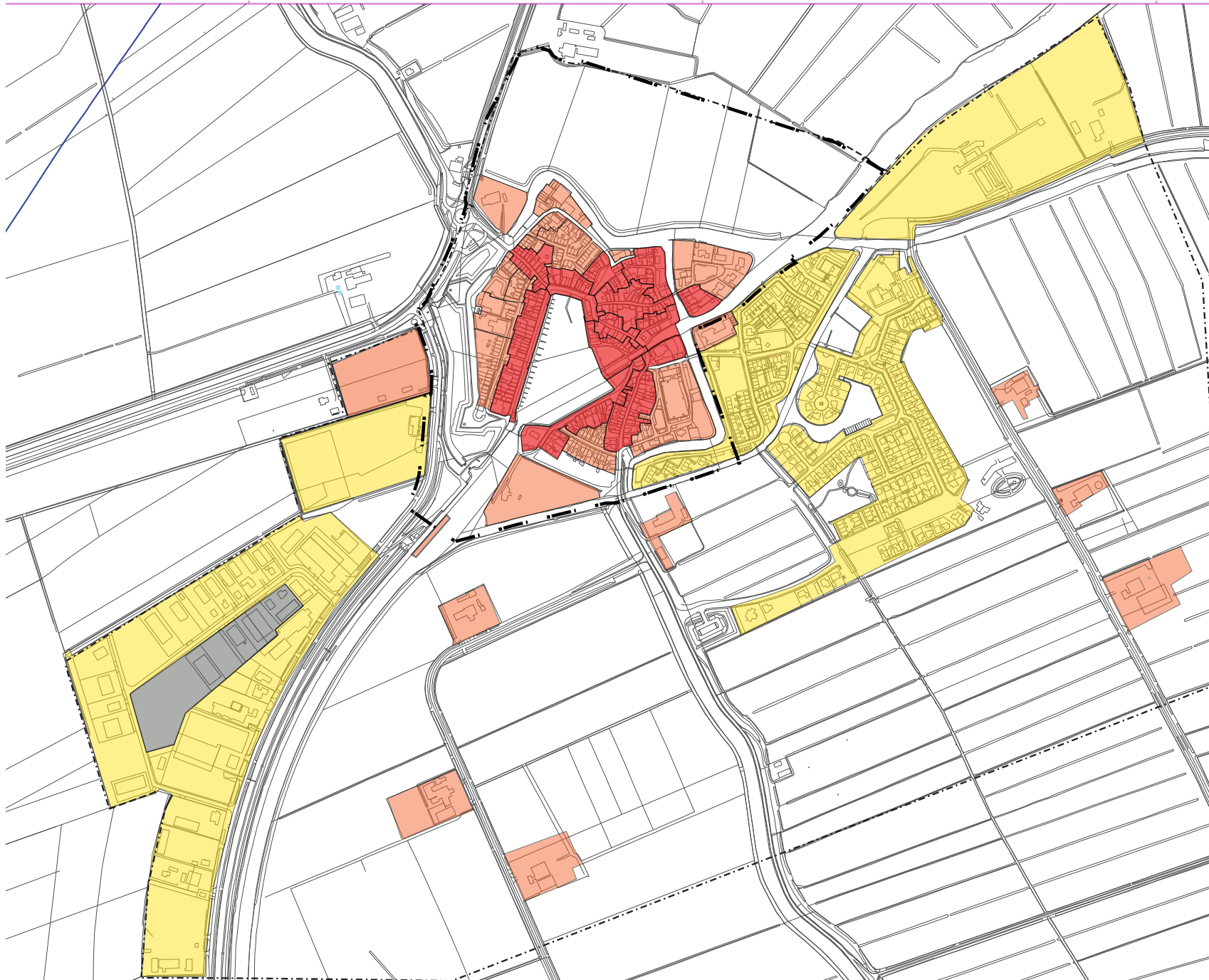
	gevels/ muurwerk (al geschilderd)	kroonlijst, fries, deuromlijsting	kozijnen	ramen en roedes	deuren
lichte zandsteen RAL 9001					
wit RAL 9010					
lichtgrijs RAL 7047					
donkergrijs RAL 7016					
okergeel RAL 1002					
donkerrood RAL 3004					
donkergroen RAL 6009					
donkerbruin RAL 8017					
donkerblauw RAL 5011					






WAARDERINGS kaart



LEGENDA

-  Grens
-  Hoog
-  Midden
-  Basis
-  Neutraal



- LEGENDA
-  Grens
 -  Hoog
 -  Midden
 -  Basis
 -  Neutraal

Terug naar het agendapunt

3.3. Herziening welstandsnota - bijlage 2a brief plaatselijke belangen (terug naar agendapunt)

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

Zie adreslijst

behandeld door M. van den Broek/M. Hoven

afdeling REO/IO

telefoon 140521

ons kenmerk 1426-26-REO-mb

uw kenmerk

bijlagen diversen

*Steenwijk
(verzendsdatum)*

23 juli 2014

Onderwerp

herziening Welstandsnota

Geachte heer/mevrouw,

De Welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland wordt herzien. De reden is dat de huidige Welstandsnota nu ruim 10 jaar oud is en qua systematiek niet meer aansluit bij de praktijk. Er is gekozen om welstandsbeleid op te stellen, waarbij aansluiting is gezocht bij de systematiek van de bestemmingsplannen en waarbij maatwerk mogelijk is.

De gemeenteraad wil u, als Plaatselijk Belang, graag betrekken bij herziening van de Welstandsnota.

Het is de bedoeling dat het welstandsbeleid wordt onderverdeeld in een viertal gradaties:

1. hoog;
2. midden;
3. basis;
4. neutraal (welstandsvrije gebieden).

Hieronder zal worden globaal toegelicht hoe dit per gradatie wordt uitgewerkt en waaraan zal worden getoetst. Om een indruk te geven hoe het welstandsbeleid er straks uit komt te zien, is voor de kern Blokzijl en een stukje van het naastgelegen buitengebied het welstandsbeleid uitgewerkt. In de bijlage bij deze brief vindt u een voorbeeld hoe het nieuwe welstandsbeleid er voor de verschillende niveaus straks uit kan komen te zien. Dit voorbeeld is alleen bedoeld om de opzet weer te geven, de inhoud kan nog veranderen.

Wat vindt u van deze opzet?

De gemeenteraad wil graag weten wat u, als Plaatselijk Belang, van deze opzet (de onderverdeling van het nieuwe welstandsbeleid in diverse welstandsniveaus) vindt. Ook zou de gemeente graag uw mening willen weten over de invoering van welstandsvrije gebieden.

Mocht u een reactie willen geven dan ontvangen wij deze graag vóór **30 september 2014 op onderaan de brief vermeld staande mailadressen.**

Toelichting op de gradaties in welstandsniveaus

Hoog

Gebieden met een hoge waardering voor ruimtelijke kwaliteit en/of cultuurhistorische waarde en een hoog ambitieniveau. Voorbeelden van dergelijke gebieden zijn bijvoorbeeld de historische delen van beschermde stads- en dorpsgezichten of historische kernen. Voor deze gebieden wordt het belangrijk gevonden dat de waarden in stand worden gehouden en wanneer dit nodig mocht zijn, worden verbeterd. Dit betekent dat er in deze gebieden welstandshalve aandacht wordt besteed aan veel aspecten, namelijk:

- situering en plaatsing (bestemmingsplan: rooilijn, perceelgrens, type);
- massa en vorm (bestemmingsplan: goothoogte, nokhoogte, nokrichting);
- kleur en materiaal (profilering);
- architectuur;
- gevels;
- detaillering.

Midden

Gebieden met een middenniveau worden qua ruimtelijke kwaliteit en ambitieniveau meer beoordeeld op een totaalbeeld qua samenhang, gevelbeeld en massa dan op detailniveau. De beoordeling zal voornamelijk op hoofdlijnen plaatsvinden. Voor de keuze van de gebieden met een middenniveau geldt als uitgangspunt dat zal worden aangesloten bij de gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit in de bestemmingsplannen. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie". Ook voor het buitengebied wordt gedacht aan een waardering op middenniveau.

Bij het toetsen van plannen aan redelijke eisen van welstand zal worden gelet op:

- situering en plaatsing (bestemmingsplan: rooilijn, perceelgrens, type);
- massa en vorm (bestemmingsplan: goothoogte, nokhoogte en nokrichting);
- kleur en materiaal;
- gevel/compositie.

Basis

Gebieden met een basis waarde/ambitieniveau worden met name beoordeeld op hun inpassing in de omgeving. Architectonische aspecten en andere detailleringen worden bij de beoordeling niet meegenomen. Voor de keuze van de gebieden met een basisniveau geldt als uitgangspunt dat zal worden aangesloten bij de gebieden met een basis ruimtelijke kwaliteit in de bestemmingsplannen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan (naoorlogse) uitbreidingswijken en bedrijventerreinen.

Bij het toetsen van plannen aan redelijke eisen van welstand zal worden gelet op:

- kleur en materiaal.


Neutraal (welstandsvrij)

In deze gebieden is geen welstandsbeleid van toepassing en wordt er geen welstandstoets uitgevoerd. Binnen de gemeente wordt nog nagedacht over welke gebieden hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. In het gegeven voorbeeld van Blokzijl is het binnengebied van het bedrijventerrein aangemerkt als welstandsvrij, maar dit wil niet zeggen dat dit gebied(je) ook daadwerkelijk welstandsvrij zal worden.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Marja van den Broek (marja.van.den.broek@steenwijkerland.nl) of Marga Hoven (marga.hoven@steenwijkerland.nl).

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
afdelingsmanager ruimtelijke en economische ontwikkeling,



mr. T. Brouwer

Einde bijlage: 3.3. Herziening welstandsnota - bijlage 2a brief plaatselijke belangen

Terug naar het agendapunt

3.4. Herziening welstandsnota - Bijlage 2b bijlage bij brief ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

Waardering Hoge gebieden

[S overzichtfoto straat](#)

[M foto straat/panden](#)

[A foto\(s\) individuele panden](#)

[Tekening \(schets\) structuur](#)

[Tekening \(schets\) massa](#)

[Tekening \(schets\) architectuur](#)

[Tekening/plaatje \(schets\) materiaal en kleur](#)

Waardering ----- straat

Structuur

De (straatnaam) heeft het meest authentieke karakter van alle straten. 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 straat. 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 stoepalen met hier en daar ijzersmeedwerk. De achterzijde van de (straatnaam) heeft het karakter van achterkanten, met de tuinen van de panden aan de (straatnaam) 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 (straatnaam), (straatnaam) 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 (plaatsnaam). 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 (straatnaam) 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 (-----)verleden. 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 (straatnaam): Hoog

(Straatnaam)	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 -----).

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 meersijdige 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 stoepalen 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 re클amedragers/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 Blokzjl.
- 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:
 - Maximaal 1 reclameopdruk (tekst) per markies/zonwering;
 - Geplaatst op de volant of op het onderste segment van de markies;
 - Uitgevoerd in een éénkleurige letteropdruk.

Waardering Midden gebieden

(Straatnaam) en omgeving

S overzichtsfoto straat

M foto straat/panden

A foto(s) individuele panden

Tekening (schets) structuur

Tekening (schets) massa

Tekening architectuur

Tekening/plaatje (schets) materiaal en kleur

Structuur

Dit gebied vormt van oudsher het achtergebied van de (straatnaam) 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 (straatnamen) vormt de overgebleven stadsboerderij aan de zuidkant het begin van (straatnaam), 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 (straatnaam) heeft aan de zuidkant een rechte rooilijn, met behoorlijke tussenruimten en aan de noordzijde meer gesloten bebouwing met verspringen en verdraaiingen gerelateerd aan de (straatnaam). De supermarkt (straatnaam) wijkt af van dit beeld door de grotere schaal. Aan de oostkant vormt de bebouwingswand van het zorgcomplex een strenge rechte lijn, terwijl (straatnaam) letterlijk wat om de bebouwing heen slingert. (straatnaam) vormt een smal, informeel profiel met afwisseling tussen stoep, parkeerplaatsen, kleine tuinen en groensnippers en de nodige hagen. De ----- 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 (straatnaam) 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 (straatnaam) 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 schijnkap 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

(Straatnaam)	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 (straatnaam). De woningen aan de zuidkant van (straatnaam) 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 (straatnaam).
- 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).

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, trespa, 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 Bloklizijl.

- 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.

Waardering Midden gebieden

Landelijk gebied

Structuur

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

Zeekleilandschap

Foto's gebied

Structuur

Het zeekeilelandschap is een vlak en open weidegebied, met smalle oost-west georiënteerde percelen haaks op de (Straatnaam). De erfbeplanting aan de dijk bestaat voornamelijk uit enkele markante grote bomen. Langs de dijk staat nauwelijks bebouwing. Op de achterliggende (straatnaam) 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 zadelkap, soms met wolfseinden. De oudere type boerderijen hebben behoorlijk forse kappen en bij de kopromp boerderij bestaat deze uit een samengestelde kap van zadelkap 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 zadelkap 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 werkarakter van dit gedeelte afleesbaar is.

Op de achtererven zijn eenvoudige schuren met flauwe zadelkap 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.

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.

Waardering Basis gebieden

Woonwijken

[Woonwijken 1. foto](#)

[Woonwijken 2. foto](#)

[Woonwijken 3. foto](#)

[Woonwijken 4. foto](#)

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 in eenvoudig woonstraten met rechtlijnige structuren, soms gerelateerd aan het onderliggende landschap met subtiele verspringingen in de rooilijn. De woningen worden gebouwd in rijen van ongeveer 4 tot 6 woningen zoals het gebied rondom de (straatnaam). 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 -----wijk 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 (straatnaam). De architectuur is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuren. De meest recente bebouwing aan de zuidzijde van Blokzijl maakt deel uit van de (naam wijk). Hier zijn de structuren rechtlijner en meer gerelateerd aan het landschap. De bebouwing is divers en bestaat vooral uit individuele woningen en tweekappers 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 zadelpak. Latere bebouwing bestaat uit 1 of soms 2 bouwlagen met forse zadelpak 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 (naam wijk) 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. **(naam wijk): 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.

Waardering Basis Gebieden

Bedrijventerrein

[Bedrijventerrein 1. foto](#)

[Bedrijventerrein 2. foto](#)

[Bedrijventerrein 3. foto](#)

[Bedrijventerrein 4. foto](#)

Structuur

Het bedrijventerrein van Blokzijl vormt een herkenbaar gebied langs kanaal en (straatnaam) 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 (straatnaam) en (straatnaam). Aan (straatnaam) 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 erfgrans.
- Mechanisch bewegende en lichtgevende delen zijn niet toegestaan.
- Reclameborden, zuilen, billboards: maximum hoogte 5,0 m en maximum oppervlakte 5 m².

Einde bijlage: 3.4. Herziening welstandsnota - Bijlage 2b bijlage bij brief

Terug naar het agendapunt

3.5. Herziening welstandsnota - Bijlage 3 uitslag burgerpanel ([terug naar agendapunt](#))

De inhoud van deze bijlage is te vinden vanaf de hierna volgende pagina's.

Resultaten voor: Weldstandsbeleid

Aantal deelnemers: 555 (50% van totaal), 70% na eerste verzoek, 30% na herinnering

Totaal via universele link: 0



Relatief

Absoluut

Pagina 1/7 >>

Vraag 1

Wat is uw postcode?

7946	^
7946	
7946	
7946 al	
7946 LG	v

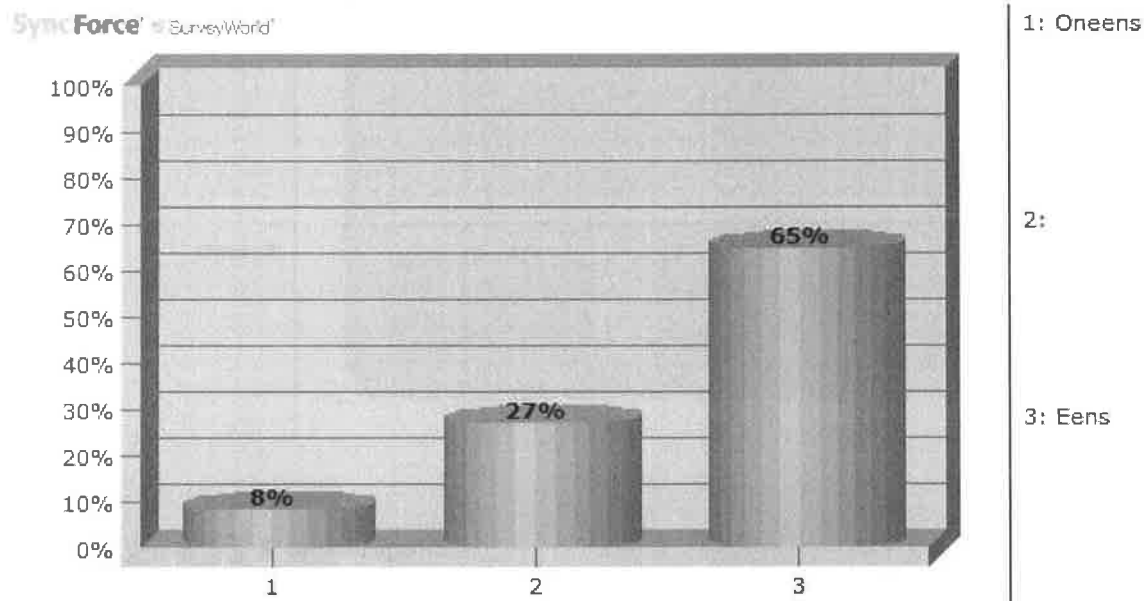
[DOWNLOAD](#) [VOLLEDIGE TEKST](#)

Vraag 2

Hieronder staan enkele uitspraken over de bemoeienis van de gemeente met het uiterlijk van gebouwen en straatbeelden. In hoeverre bent u het met de volgende stellingen eens of oneens?

Vraag 2.1

Ik vind het prima dat de gemeente zich bemoeit met het uiterlijk van gebouwen of straten

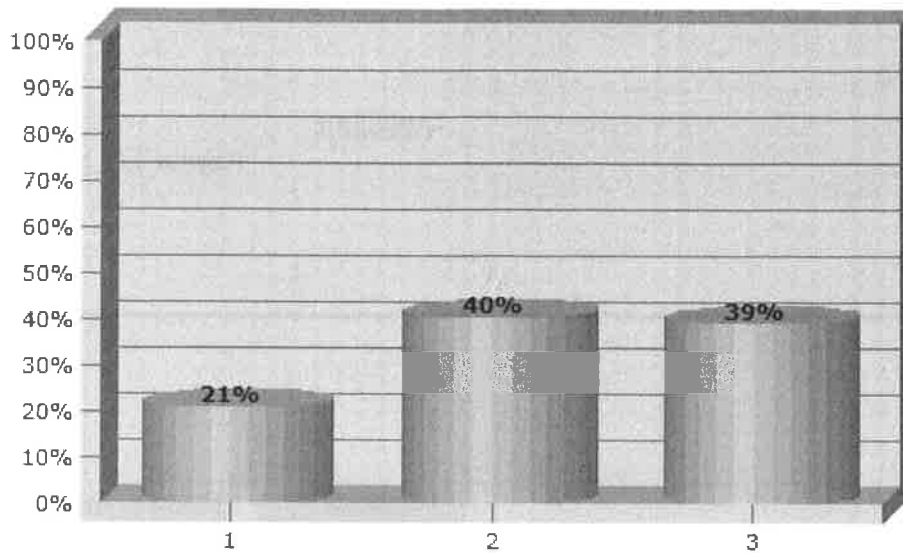


Gemiddeld: 2.6

Vraag 2.2

Als de gemeente meedenkt over het uiterlijk van gebouwen leidt dit tot een aantrekkelijker leefomgeving

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

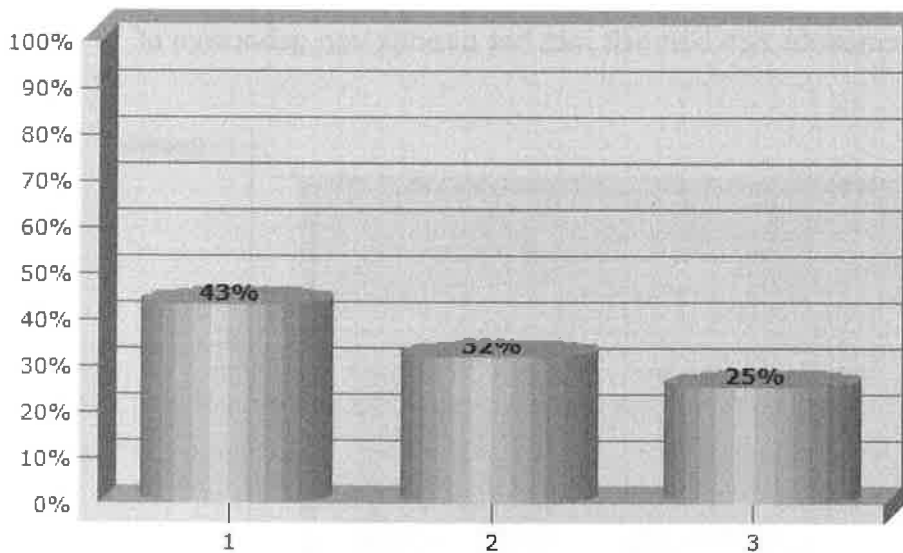
3: Eens

Gemiddeld: 2.2

Vraag 2.3

Bewoners kunnen best onderling, zonder de gemeente, afspraken maken over het uiterlijk van bouwwerken

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

3: Eens

Gemiddeld: 1.8

Resultaten voor: Welstandsbeleid



Relatief

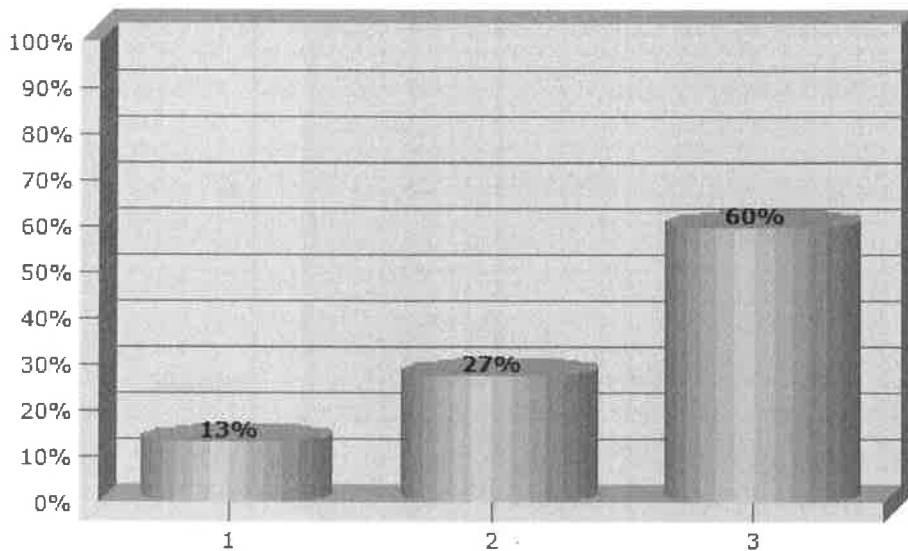
Absoluut

<< Pagina 2/7 >>

Vraag 2.4

Ik vind het belangrijk dat een onafhankelijke deskundige de bouwplannen van mijn burens bekijkt

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

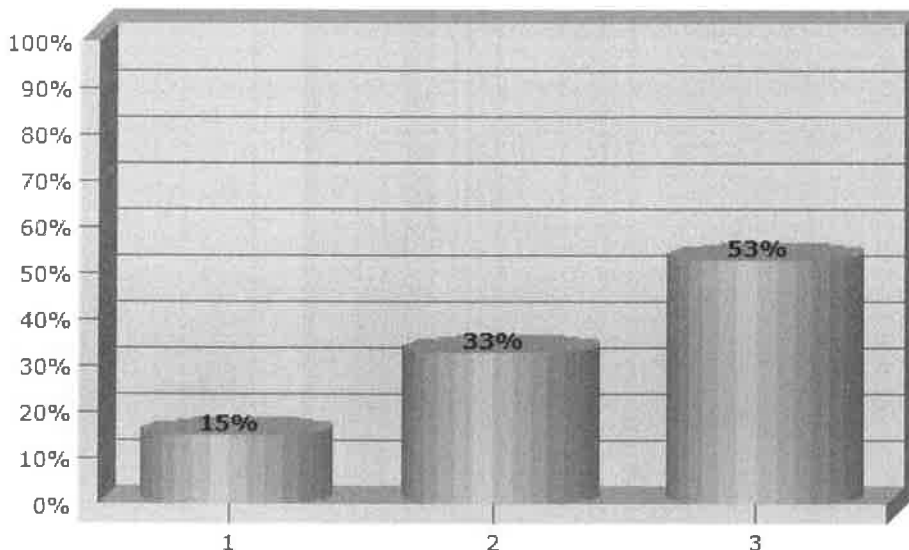
3: Eens

Gemiddeld: 2.5

Vraag 2.5

Welstandstoezicht mag best kritisch zijn voor particulieren of bedrijven die willen (ver) bouwen. Dat kan ertoe leiden dat een plan moet worden aangepast

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

3: Eens

Gemiddeld: 2.4

Vraag 3

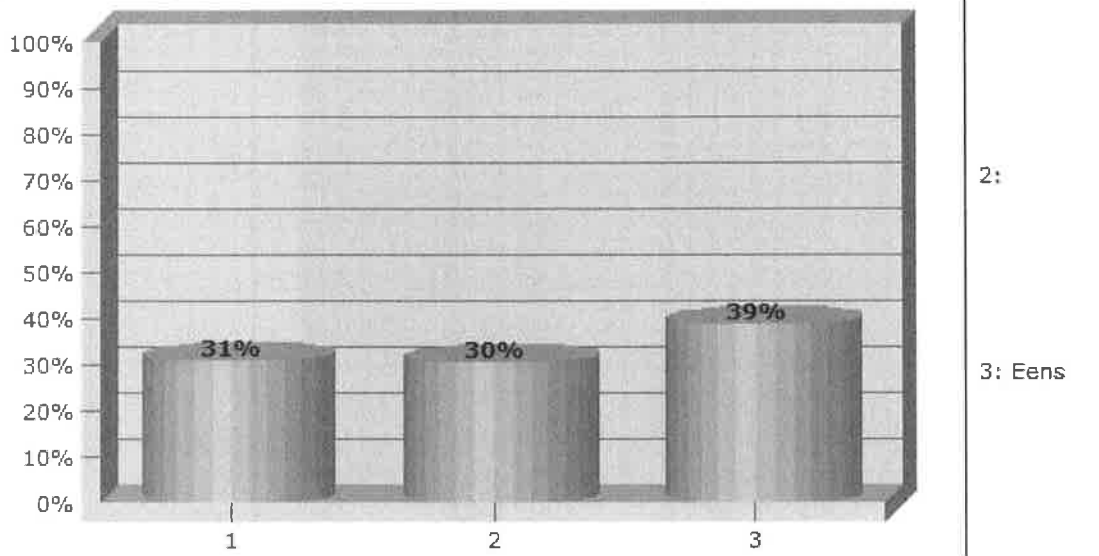
Steenwijkerland is een gemeente met een rijke variatie aan bebouwing en landschappen. Het nieuwe welstandsbeleid is erop gericht om maatwerk te leveren,

zodat in verschillende gebieden ook verschillende soorten welstandscriteria van toepassing zijn. Hierdoor kan meer aandacht worden besteed aan streekeigen kenmerken en de specifieke waarden van het gebied.

Vraag 3.1

Versoepeling/afschaffing van het welstandsbeleid zal leiden tot een minder aantrekkelijk straatbeeld

SyncForce | SurveyWorld

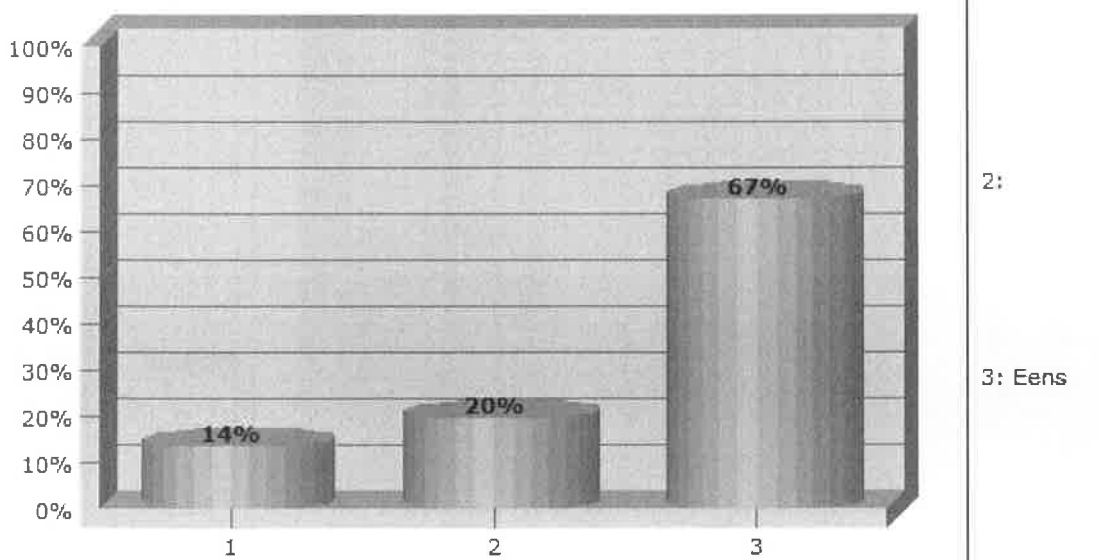


Gemiddeld: 2.1

Vraag 3.2

Voor mij hoeft het welstandsbeleid niet voor alle delen van de gemeente even streng te zijn

SyncForce | SurveyWorld



Gemiddeld: 2.5

Resultaten voor: Welstandsbeleid



Relatief

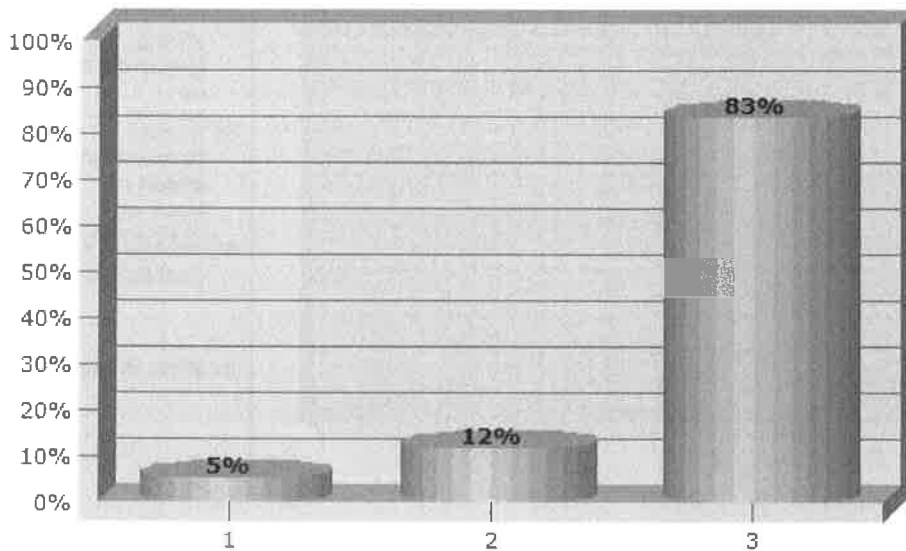
Absoluut

<< Pagina 3/7 >>

Vraag 3.3

Bij het opstellen van het welstandsbeleid is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de streekeigen kenmerken binnen de gemeente

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

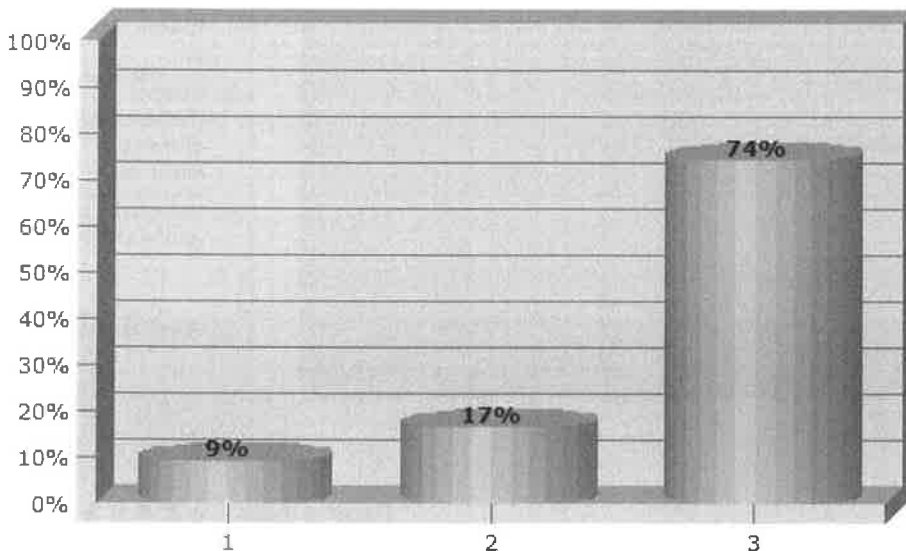
3: Eens

Gemiddeld: 2.8

Vraag 3.4

Het welstandsbeleid moet ook inspelen op duurzame ontwikkelingen zoals zonnepanelen

SyncForce | SurveyWorld



1: Oneens

2:

3: Eens

Gemiddeld: 2.7

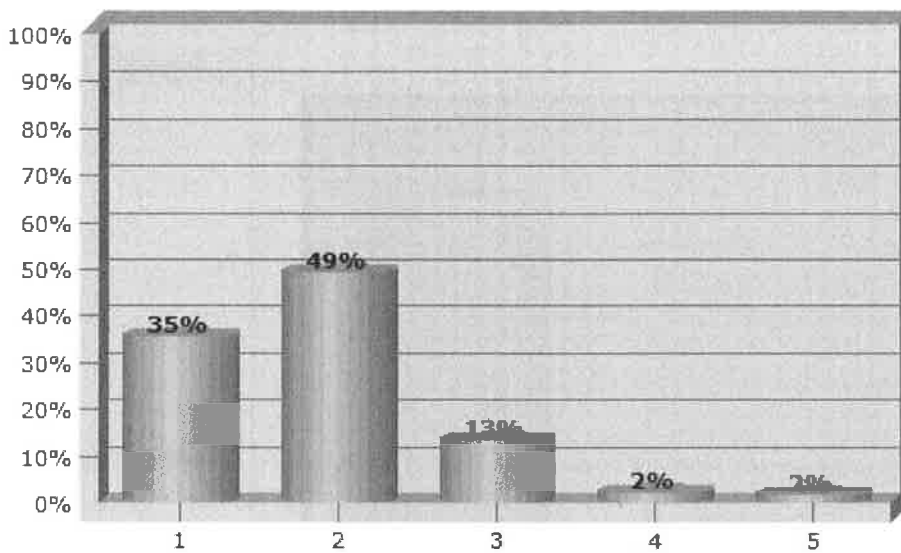
Vraag 4

Wilt u bij de volgende gebieden aangeven hoe de gemeente de vormgeving van bouwwerken of straten en gebieden volgens u zou moeten beoordelen?

Vraag 4.1

Beschermde stads- en dorpsgezichten (Blokzijl, Vollenhove, Giethoorn, Dwarsgracht, Jonen)

SyncForce | SurveyWorld

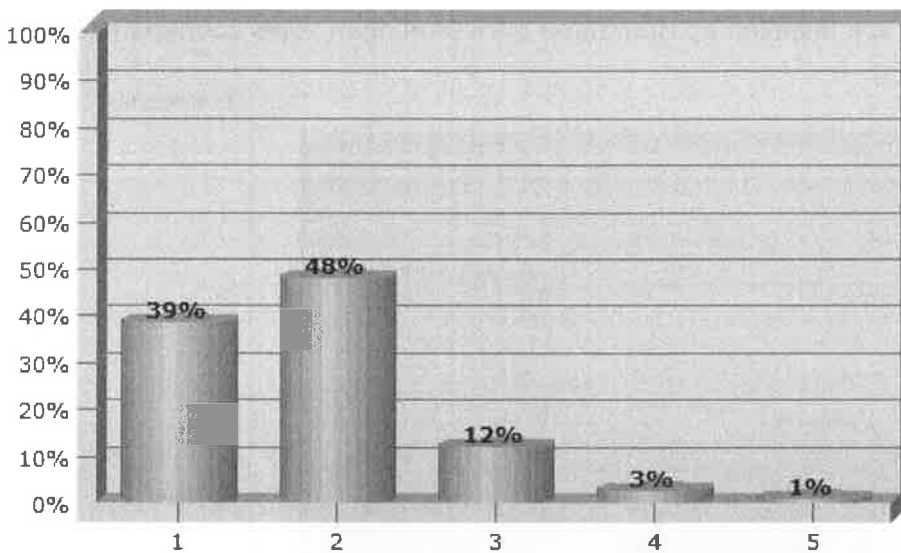


- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Vraag 4.2

Historische binnenstad Steenwijk

SyncForce | SurveyWorld



- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Resultaten voor: Welstandsbeleid



Relatief

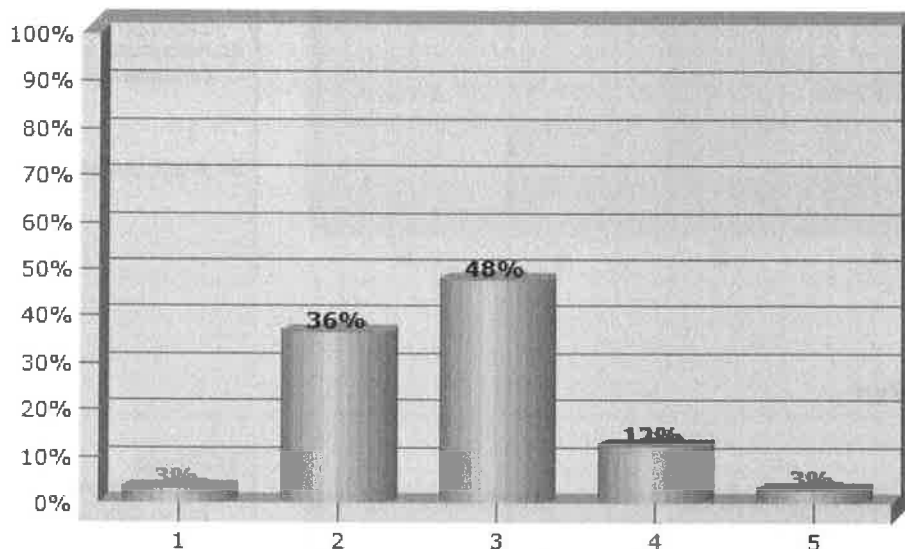
Absoluut

<< Pagina 4/7 >>

Vraag 4.3

Overige kernen

SyncForce | SurveyWorld

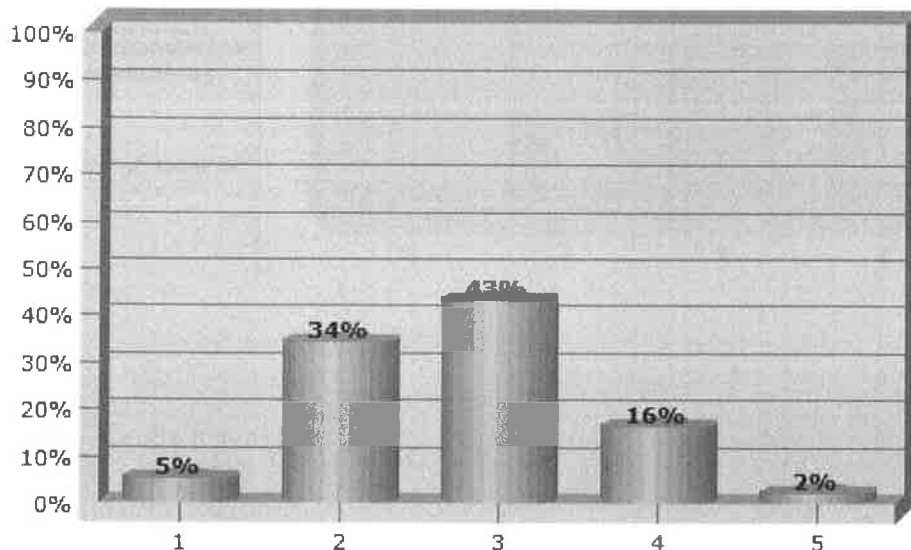


- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Vraag 4.4

Lintdorpen langs wegen en waterwegen

SyncForce | SurveyWorld

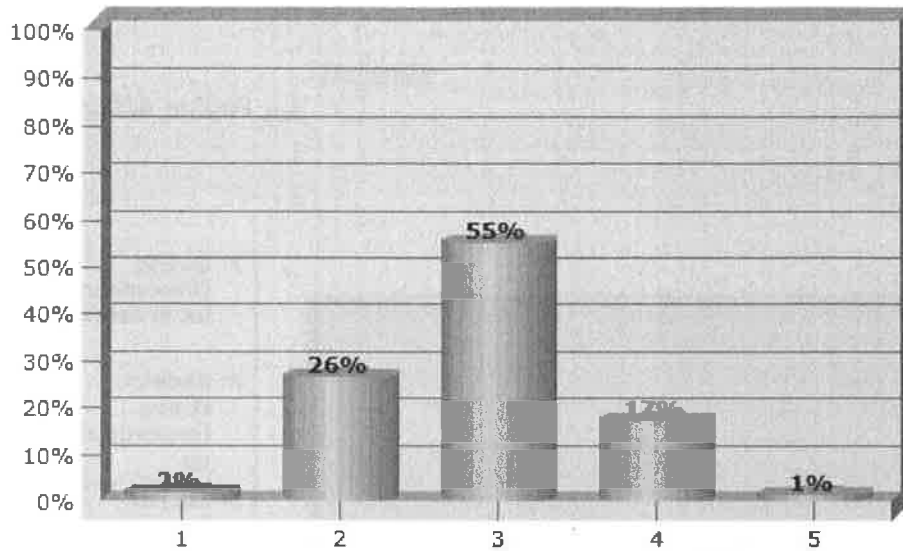


- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Vraag 4.5

Bestaande woonwijken

SyncForce | SurveyWorld

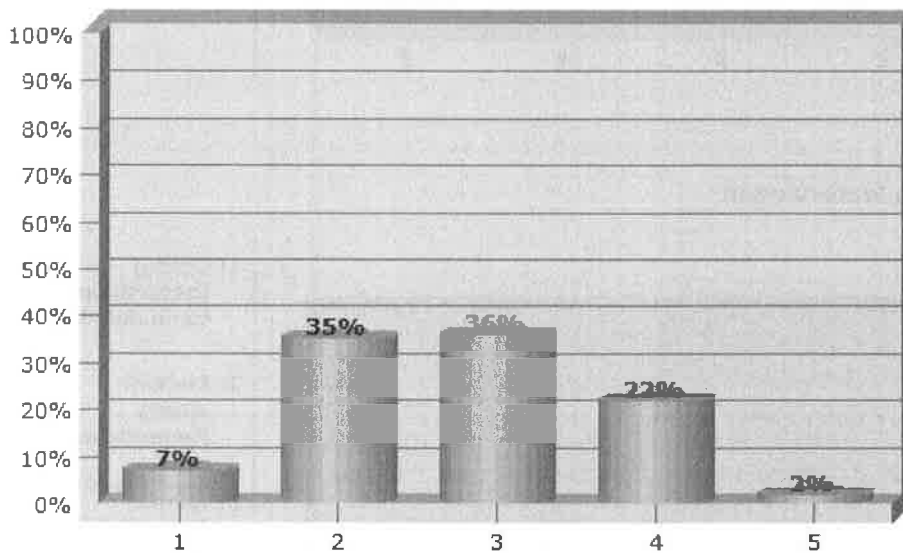


- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Vraag 4.6

Nieuw te bouwen woonwijken

SyncForce | SurveyWorld

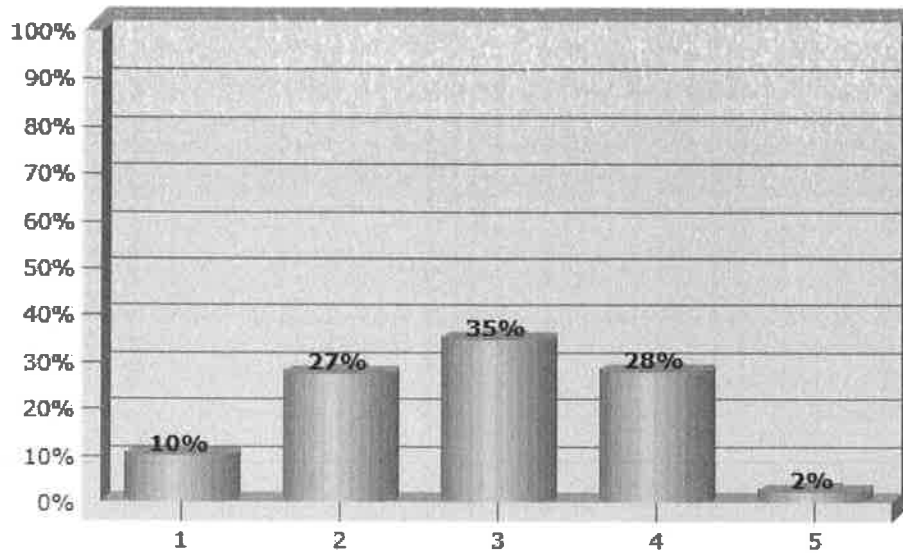


- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Vraag 4.7

Bedrijventerreinen

SyncForce vs SurveyWorld



- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

Resultaten voor: Welstandsbeleid



Relatief

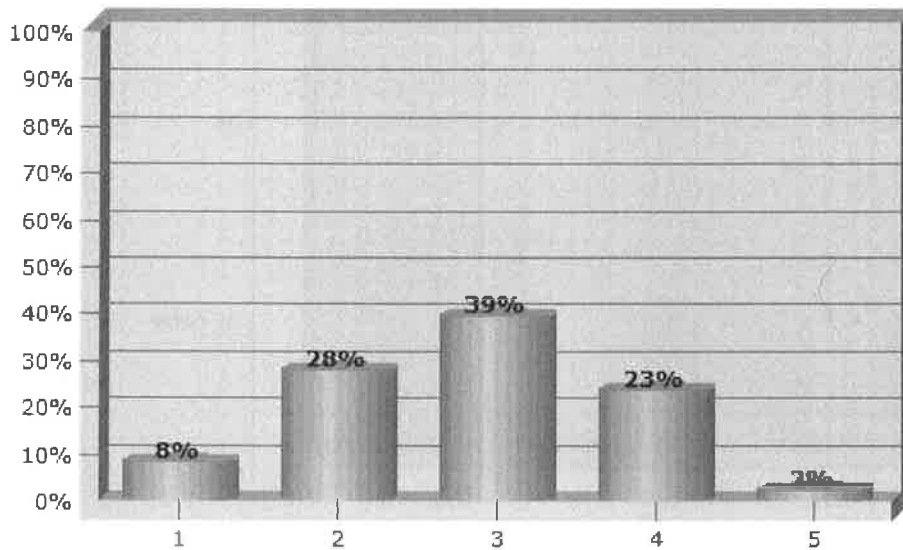
Absoluut

<< Pagina 5/7 >>

Vraag 4.8

Buitengebied

SyncForce | SurveyWorld



- 1: Streng (beoordeling tot in details)
- 2: Redelijk streng (beoordeling op hoofdlijnen)
- 3: Soepel (beoordeling alleen op kleur en materiaalgebruik)
- 4: Helemaal niet (welstandsvrij)
- 5: Weet ik niet

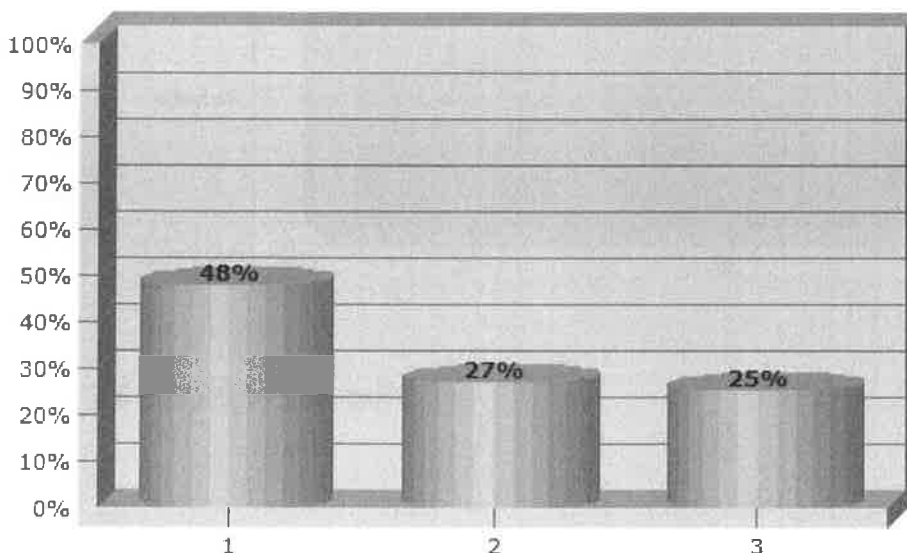
Vraag 5

Welstandsvrij bouwen? Het is ook mogelijk om bijvoorbeeld het uiterlijk van kleine bouwwerken zoals dakkapellen, erkers, carports en garages niet meer aan een welstandstoets te onderwerpen. Hieronder staan enkele uitspraken over het welstandsvrij verklaren van bepaalde type bouwwerken. Kunt u aangeven in hoeverre u het eens bent met de volgende stellingen?

Vraag 5.1

Als ik iets bouw, bijvoorbeeld een erker, moet die lijken op andere erkers in de buurt

SyncForce | SurveyWorld

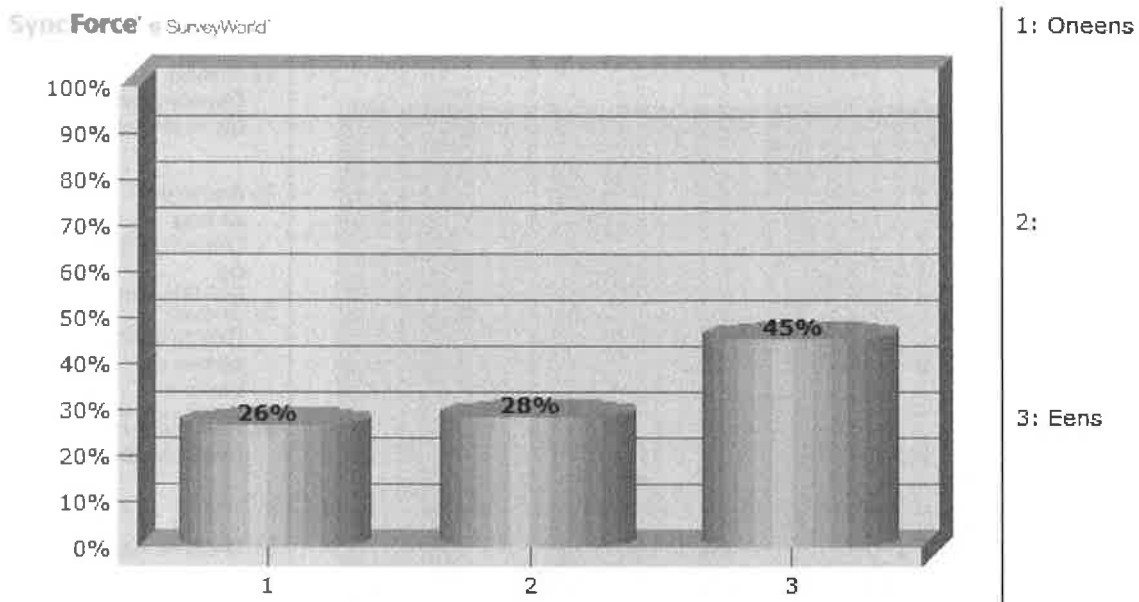


- 1: Oneens
- 2: Niet eens
- 3: Eens

Gemiddeld: 1.8

Vraag 5.2

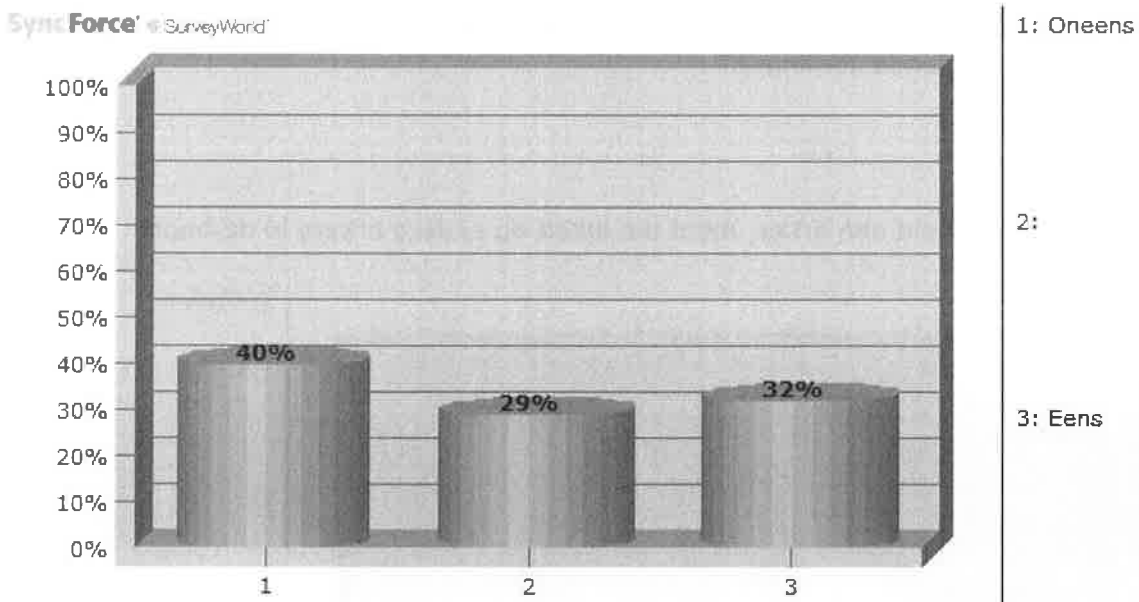
Allerlei verschillende dakkapellen, erkers of aanbouwen leveren een rommelig beeld op in de straat



Gemiddeld: 2.2

Vraag 5.3

Ik heb er geen moeite mee dat meer vrijheid voor het uiterlijk van dakkapellen, schuttingen of garages kan leiden tot een rommelig straatbeeld



Gemiddeld: 1.9

Resultaten voor: Welstandsbeleid

Relatief

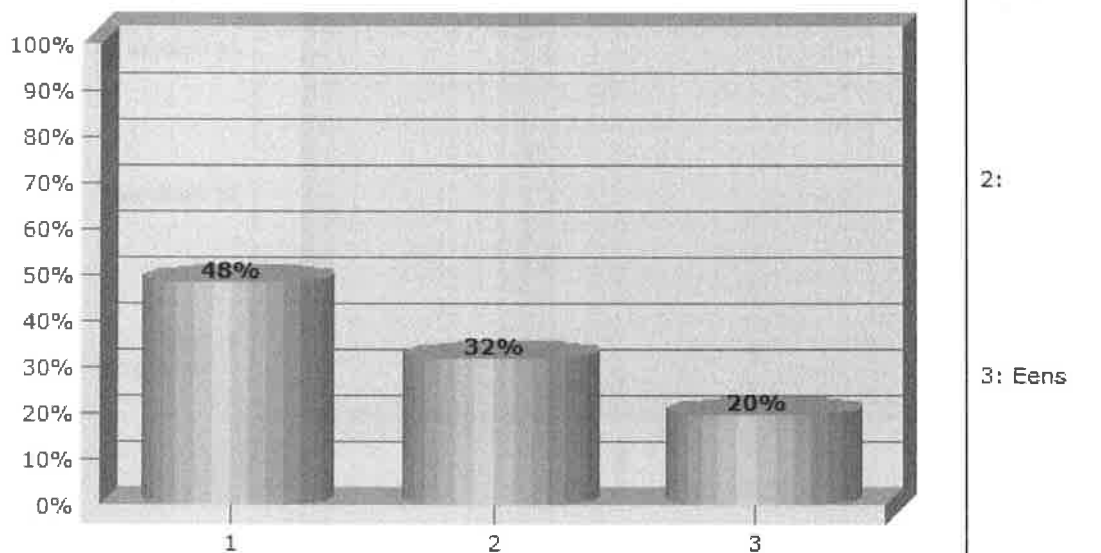
Absoluut

<< Pagina 6/7 >>

Vraag 5.4

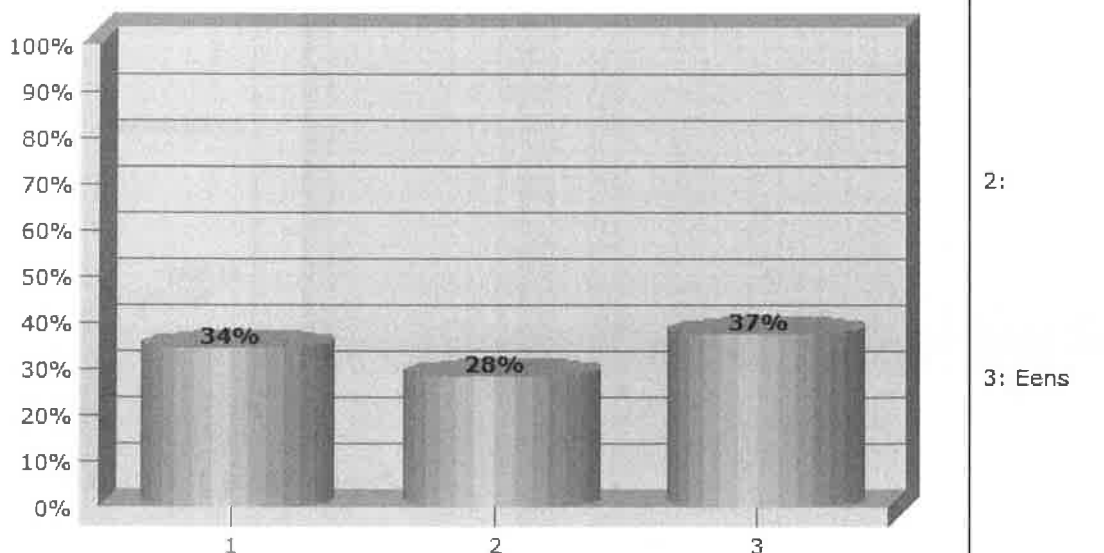
Ik vind dat mijn (over)buren moeten kunnen bouwen wat zij willen

SyncForce | SurveyWorld

**Gemiddeld: 1.7****Vraag 5.5**

Ik vind dat mijn (over) buren hun huis in elke kleur moeten kunnen schilderen die zij willen

SyncForce | SurveyWorld

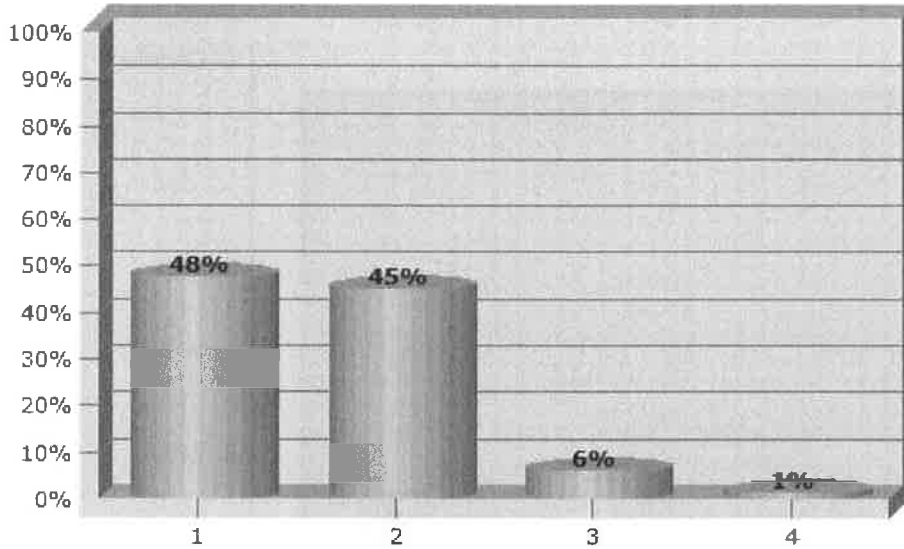
**Gemiddeld: 2.0****Vraag 6**

Welke aspecten zijn voor u, als inwoner, belangrijk wanneer de gemeente nieuw welstandsbeleid opstelt?

Vraag 6.1

Heldere structuur/opbouw van het beleid

SyncForce | SurveyWorld

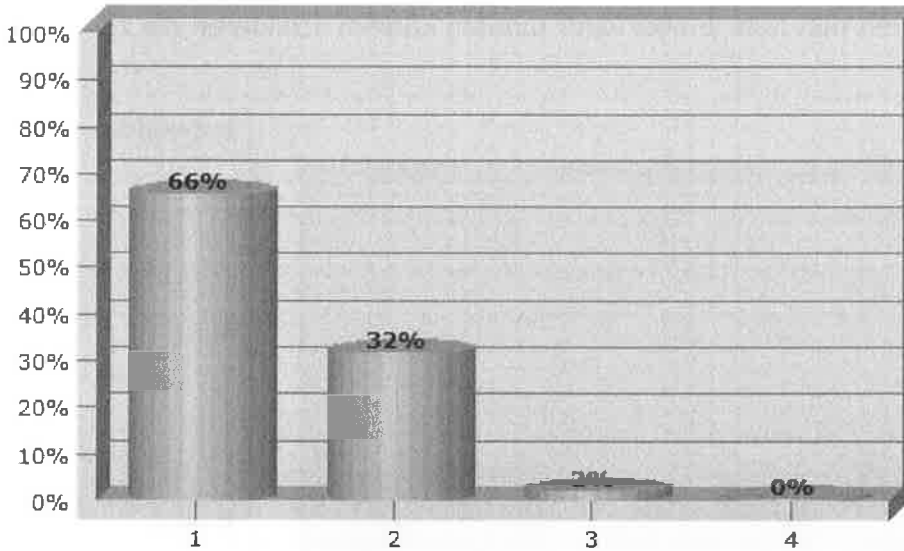


- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Vraag 6.2

Helder taalgebruik/leesbaarheid

SyncForce | SurveyWorld



- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Resultaten voor: Weldstandsbeleid



Relatief

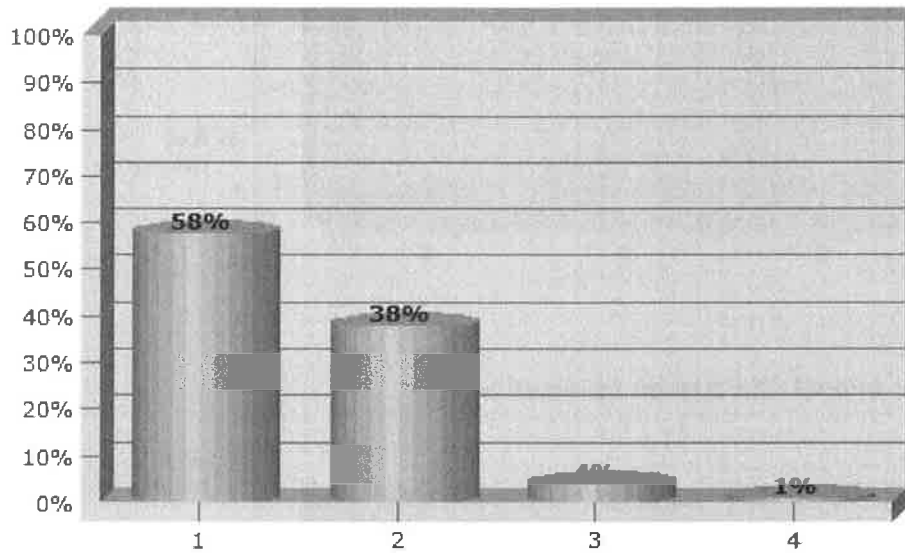
Absoluut

<< Pagina 7/7

Vraag 6.3

Duidelijke criteria

SyncForce® SurveyWorld®

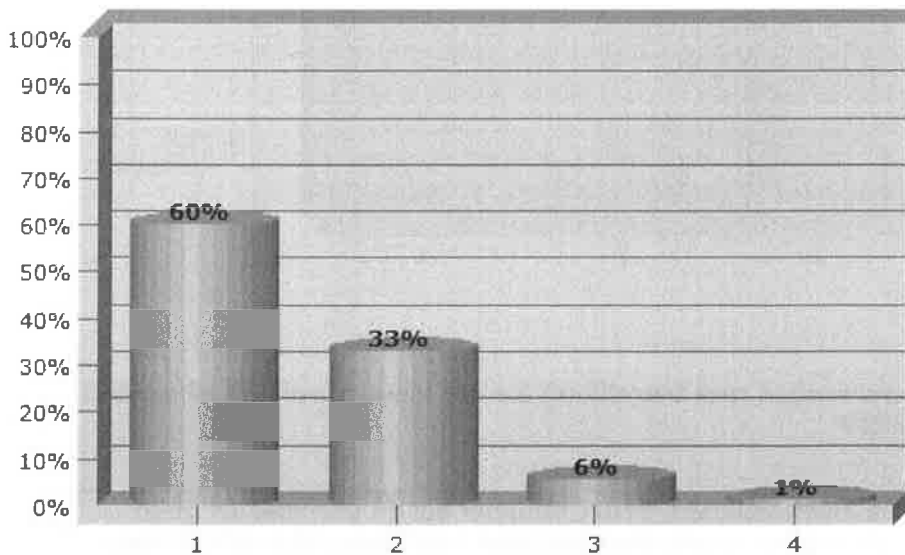


- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Vraag 6.4

Eenduidige criteria (criteria spreken elkaar niet tegen)

SyncForce® SurveyWorld®

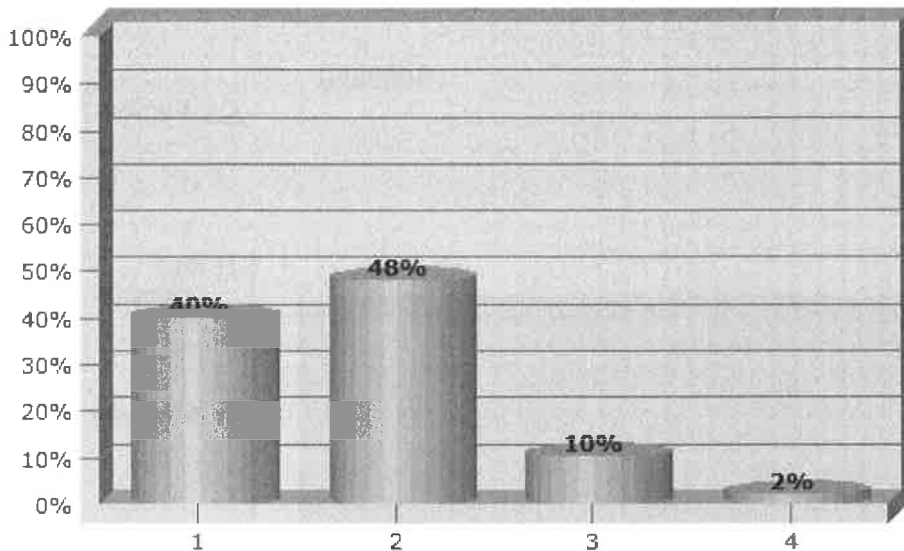


- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Vraag 6.5

Duidelijke illustraties (foto's/kaartmateriaal)

SyncForce | SurveyWorld

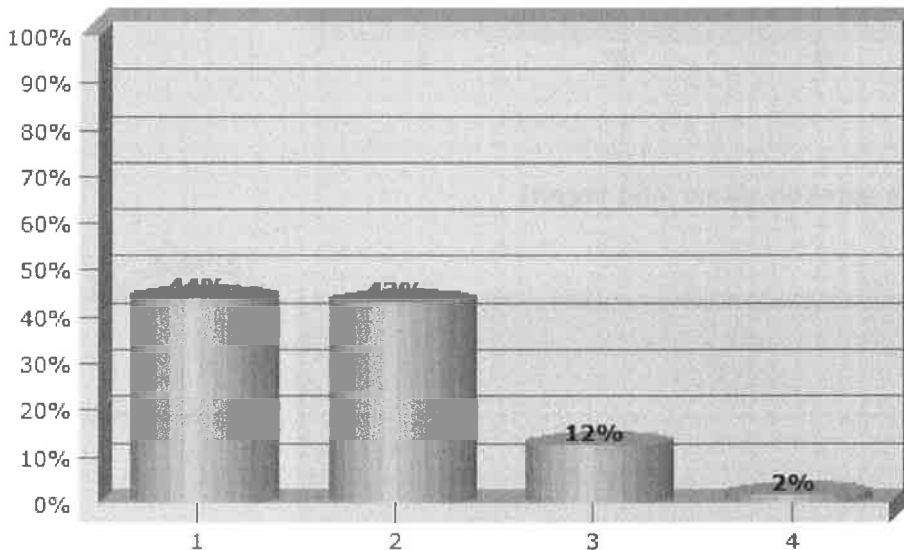


- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Vraag 6.6

Digitaal benaderbaar, door middel van zoeken op eigen adres

SyncForce | SurveyWorld



- 1: Heel belangrijk
- 2: Belangrijk
- 3: Neutraal
- 4: Niet belangrijk

Vraag 7

Heeft u nog suggesties/opmerkingen met betrekking tot het nieuwe welstandsbeleid of leerpunten voor de gemeente?

een bouwwerk moet aan die eisen voldoen, zodat de belendende percelen er geen
 1.als het mogelijk is meer strengere regels voor plaatsen van onooglijke schuttingen ^
 3keer n vergunning aangevraagd voor t zelfde opject, buren kunnen zonder
 Aandachtspunt: verommeling van de Steenwijkerkamp proberen te voorkomen. v
 Aanvulling vraag 5: de uitbouw moet wel passen bij de stijl van het huis. Algemeen:

[DOWNLOAD](#) [VOLLEDIGE TEKST](#)

Einde bijlage: 3.5. Herziening welstandsnota - Bijlage 3 uitslag burgerpanel

[Terug naar het agendapunt](#)