

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bestemmingsplan

Centrum Opmeer-Spanbroek 2023

Bijlagenboek

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Centrum Opmeer-Spanbroek 2023

datum
19 november 2025

projectnummer
P05646

IMRO-identificatienummer
-

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

Concept
28 maart 2023

Ontwerp
1 december 2023

Vaststelling
-

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JVo

projectteam
EBa, JvdA, TAu, TvG

bron kaft
Movares | BRO Adviseurs B.V.

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

Centrum Opmeer - Spanbroek 2023

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan** **4**

Bijlage 2 **Stedenbouwkundig kader Koenis terrein** **45**

Bijlage 3 **Nota beantwoording zienswijzen** **50**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer-Spanbroek

Gemeente Opmeer

BRO

colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer-Spanbroek

datum
ovember 202

projectnummer
P05647

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

BRO
projectleider

projectteam
TvG

bron kaft
BRO

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Gebiedsvisie centrum Opmeer-Spanbroek	6
3	Deelgebieden	8
4	De identiteit van het centrumgebied	10
5	Richtlijnen historische linten	10
6	Richtlijnen Koenis-terrein	14
7	Richtlijnen Albert Heijn	18
8	Richtlijnen bankgebouw en dierenwinkel	21
9	Richtlijnen winkelplein aan Herenweg	24
10	Richtlijnen openbare ruimte	27
11	Toekomstgericht bouwen	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van de gemeente Opmeer is dé centrale ontmoetingsplek voor inwoners in dorp en regio. Hoewel het centrum van oudsher een sterke positie heeft, staat het toekomstperspectief onder druk. Het winkelbezoek loopt terug ten gunste van internet. De gevolgen van de coronapandemie versterken trends die al waren ingezet. Vergrijzing is ook een aandachtspunt, van de consument én van de ondernemer. Opmeer moet op zoek naar een profiel en aanbod dat daarbij past. Zonder een structurele aanpak ligt een toename van leegstand op de loer. Met deze gebiedsvisie voor het centrum van Opmeer-Spanbroek wordt een wervend perspectief geboden om het centrum klaar te maken voor de toekomst.

1.2 Context

Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van de Gebiedsvisie Centrum Opmeer-Spanbroek. Hierin worden de kaders en principes vanuit de centrumvisie doorvertaald naar richtlijnen voor beeldkwaliteit op de bebouwing en openbare ruimte. Daarbij worden ook de richtlijnen uit het vigerend beeldkwaliteitsplan uit 2012 geactualiseerd. Ook de ‘Nota uiterlijk van bouwwerken’ (2021) die de welstandnota uit 2011 vervangt is hierin meegenomen.

1.3 Plangebied

Het plangebied Centrum Opmeer-Spanbroek ligt centraal binnen de aaneengegroeide dorpskernen Spanbroek en Opmeer, in het zuiden van de gemeente Opmeer. Het plangebied wordt begrensd door Herenweg – Gruttostraat – Wuiver – Lindengracht – Breestraat – Paardenmarkt – Koninginneweg. Meeste van deze straten zijn de historische dorpslinten en vormen hiermee de belangrijkste dragers van de beeldkwaliteit.



Figuur 1: Plangebied

1.4 Doel beeldkwaliteitplan

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor ontwikkeling van het centrum. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen en bouwvolumes en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik en kapvormen. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan onder andere de inrichting van het openbaar gebied. Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:

- ambitiekader;
- inspiratiebron en richtinggevend kader voor architecten van nieuwbouw en ontwerpers van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

1.4.1 Ambitiekader

Het ambitiekader dient tot doel om de ontwikkeling van het centrumgebied voor wat betreft beeldkwaliteit kenbaar te maken en vast te leggen. Deze toelichting bestaat uit de vertaling van de onderliggende Gebiedsvisie Centrum Opmeer-Spanbroek.

1.4.2 Inspiratiekader

Ten tweede dient het beeldkwaliteitsplan een inspiratiekader te zijn dat ertoe uitnodigt bij bouwen of verbouwen tot kwalitatief hoofdwaardige planvorming te komen. Het inspiratiekader vormt het beeldende onderdeel van de rapportage. Door middel van referentiebeelden, tekst en tekeningen, zijn de gewenste ruimtelijke kwaliteiten voor het gebied verbeeld en verwoord. Dit inspiratiekader gebruikt de ontwerper (veelal een architect) in het vervolgtraject voor verder uitwerking.

1.4.3 Toetsingskader

Ten derde dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor welstand en geeft het naast het bestemmingsplan (kwantitatief kader) de nodigde beeldkwaliteitseisen (kwalitatief kader) waaraan de gemeente ingediende bouwplannen dient te toetsen. Uiteraard mits het beeldkwaliteitsplan (voorzien van procedurele vereisten) wordt vastgesteld als een onderdeel van de welstandsnota voor dit specifieke gebied.

1.5 Juridische uitvoerbaarheid

Tenslotte zal er in het op te stellen bestemmingsplan een verwijzing vanuit de regelgeving worden gemaakt (zgn. beleidsregels) zodat het beeldkwaliteitsplan juridisch-planologisch is geborgd.

In het beeldkwaliteitsplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. Bij wet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitsplan). Als het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wèl aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen.

Het beleid dat in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan doorvertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een bouwplan moet ook voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota. Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd. Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

1.6 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving van het beoogde visie op het centrum van Opmeer-Spanbroek. Het centrum is opgedeeld in verschillende deelgebieden voor bebouwing, en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op:

- Bebouwing deelgebied 1: historische linten
- Bebouwing deelgebied 2: ontwikkellocatie Koenis-terrein
- Bebouwing deelgebied 3: ontwikkellocatie Albert Heijn
- Bebouwing deelgebied 4: ontwikkellocatie bankgebouw-dierenwinkel
- Bebouwing deelgebied 5: ontwikkellocatie winkelplein aan Herenweg
- Openbare ruimte
- Thema toekomstgericht bouwen

Per onderdeel is eerst de gedachtegang voor toegelicht en vervolgens zijn de bijbehorende beeldkwaliteitcriteria opgesomd. De beeldkwaliteitcriteria geven een kwalitatieve invulling aan het beoogde beeld, deze criteria kunnen tevens gebruikt worden als toetsingscriteria. Daarnaast zijn per deelgebied referentiebeelden opgenomen die dienen ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen. Het beeldkwaliteitsplan sluit af met het thema 'toekomstgericht bouwen'.

2 Gebiedsvisie centrum Opmeer-Spanbroek



Vitaal en levendig centrum



Het centrumgebied is een belangrijke economische motor én de belangrijkste ontmoetingsplek van Opmeer. Het versterken van het een draagt bij aan de versterking van het ander. Bewezen manieren om de vitaliteit en levendigheid te verhogen zijn het toevoegen van nieuwe bezoekersstromen, het toevoegen van nieuwe functies op sleutelplekken (waar veel stromen passeren), het verdichten van de bebouwing, compacter maken van het centrum en het versterken van de (beeld)kwaliteit en identiteit van de openbare ruimte en gebouwen (gekoppeld aan hoofdstromen van langzaam verkeer). Daarnaast versterken verblijfsmogelijkheden op de ‘sleutelplekken’ en langs hoofdroutes de vitaliteit en levendigheid van het centrum.



Cultuurhistorie als inspiratie



Het winkelgebied ligt op het kruispunt van het historische landelijke lint en het waterlint van de Wijzend. Hier is Opmeer ontstaan. Dat mag je zien, beleven en herkennen. Omdat de identiteit en beeldkwaliteit in het hele gebied zwak is op dit moment, mag de identiteit sterker sturend zijn bij ontwikkelingen. Doel is om generieke architectuur en openbare ruimte ingrepen te voorkomen. Inzetten op behoud, herstel en versterken van cultuurhistorische identiteitsdragers en verbijzonderen van ‘sleutelplekken’ vormen daarbij de kern.

Deze ambitie uit de gebiedsvisie vormt baiss voor dit beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2: Kansenkaart centrumgebied

Klimaatadaptief centrum

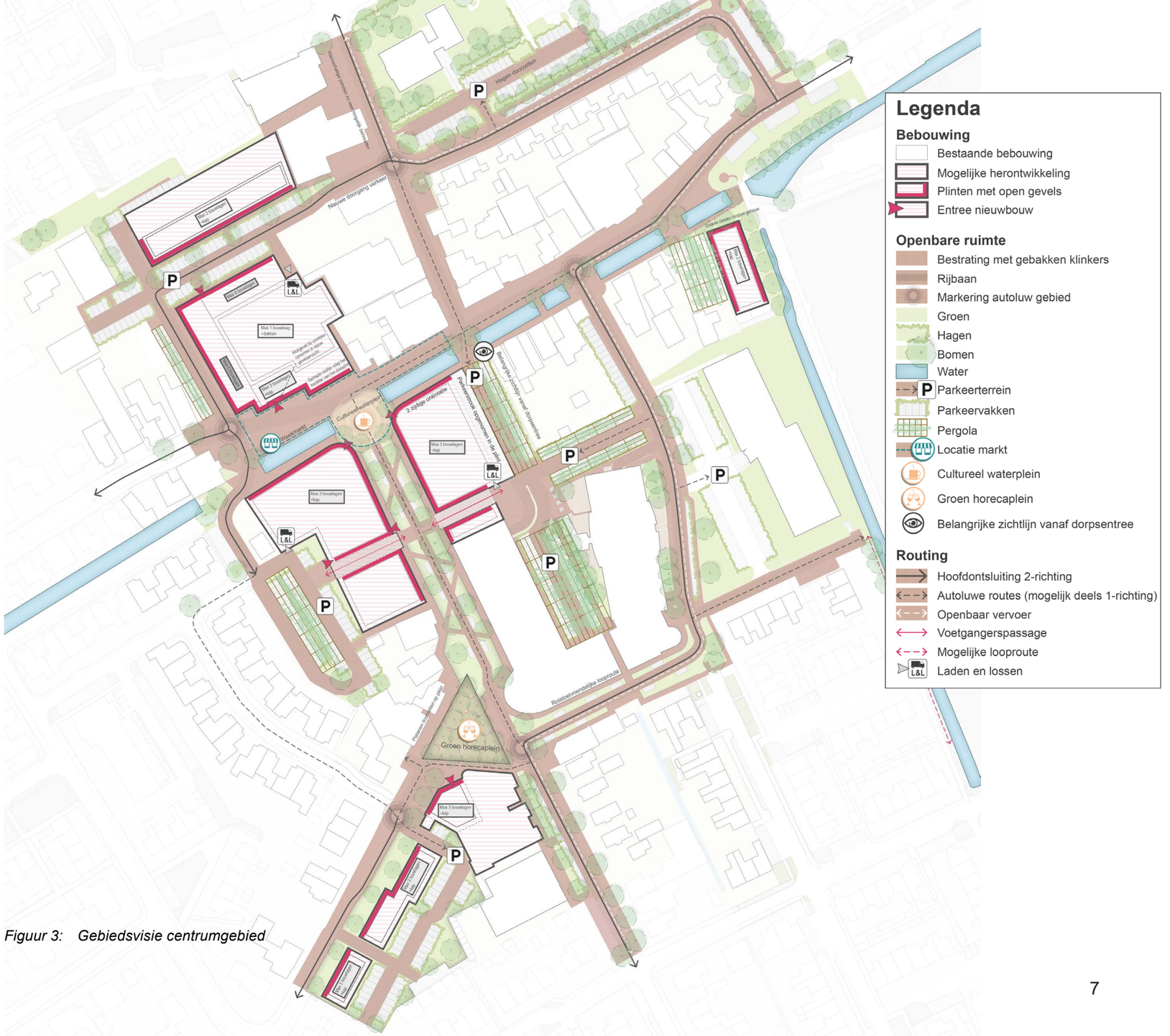
Klimaatmaatregelen vormen een nieuwe laag in het centrum en maken in belangrijke mate deel uit van de planvorming. Vergroening staat daarbij centraal. Belangrijk is dat klimaatmaatregelen niet op zichzelf staan, maar een meerwaarde vormen voor een gezonde en fijne leefomgeving. De bedoeling is dat duurzame maatregelen zoals vergroening en duurzame energieopwekking tevens functionele en visuele meerwaarde hebben. Lukt dit niet, dan is de richtlijn om de duurzame maatregelen niet zichtbaar te plaatsen vanuit de openbare ruimte van het winkelgebied.

Een duurzame toekomst

Verkeersveilig centrum

De verkeersveiligheid is een van de belangrijk(st)e prioriteiten voor de bewoners en ondernemers. De veiligheid neemt toe door een autoluw centrumgebied waar auto's te gast zijn, de snelheid van autoverkeer eruit te halen, door het vrachtverkeer buiten het winkelgebied om te leiden, door laden en lossen naar de achterkanten te brengen en een plein waar de verblijfsfunctie prioriteit heeft. De autobereikbaarheid van het centrumgebied blijft goed in de toekomst, met goede parkeervoorzieningen nabij de winkels. Daarbij gaat het erom dat een betere balans gevonden wordt voor enerzijds de ruimte voor de auto, en anderzijds de ruimte voor fietsers, voetgangers, water en groen.

Vitale dorpen in een vitale gemeente



Figuur 3: Gebiedsvisie centrumgebied

3 Deelgebieden

Binnen de centrumvisie zijn een aantal deelgebieden naar voren gekomen waar een eigen beeldkwaliteit bij hoort. Omdat de identiteit en beeldkwaliteit in het hele gebied zwak is op dit moment, mag de identiteit sterker sturend zijn bij ontwikkelingen. Inzetten op behoud, herstel en versterken van cultuurhistorische linten en verbijzonderen van ‘sleutelplekken’ vormen daarbij de kern. Koenis-terrein, Albert Heijn, bankgebouw-dierenwinkel en de winkelpleintjes aan de Herenweg vormen de sleutellocaties. Deze ontwikkellocaties kennen een eigen beeldkwaliteit die op elkaar afgestemd zijn. Zo ontstaat er ook eenheid in het centrum.

3.1 Deelgebied historische linten

Binnen het centrum vormen Breestraat, Koninginneweg, Lindengracht, Wuiver en Herenweg de historische linten. Hier wordt ingezet op behoud, herstel en versterking van het dorpskarakter. Hier bepaalt historiserende West-Friese architectuur het gewenste straatbeeld.

3.2 Deelgebied Koenis-terrein

Koenis-terrein vormt de grootste herontwikkellocatie binnen het centrum. Hiermee verschuift het zwaartepunt van het centrum richting kruispunt Koninginneweg-Wuiver. De ligging hieraan en aan het historische dorpslint vraagt om hoogwaardige beeldkwaliteit dat past bij het dorpskarakter.

3.3 Deelgebied Albert Heijn

Ook de Albert Heijn vormt een sleutellocatie door de ligging aan het nieuwe zwaartepunt van het centrum (kruispunt Koninginneweg-Wuiver). Herontwikkeling van deze prominente plek biedt kansen om beeldkwaliteit en dorpskarakter op deze locatie sterk te verbeteren.

3.4 Deelgebied bankgebouw en dierenwinkel

Het bankgebouw-dierenwinkel vormt eveneens een sleutellocatie door de ligging aan het nieuwe zwaartepunt van het centrum (kruispunt



Figuur 4: Deelgebieden beeldkwaliteitsplan

Koninginneweg-Wuiver). Ook deze locatie vraagt om hoogwaardige beeldkwaliteit dat past bij het dorpskarakter.

3.5 Deelgebied winkelplein aan Herenweg

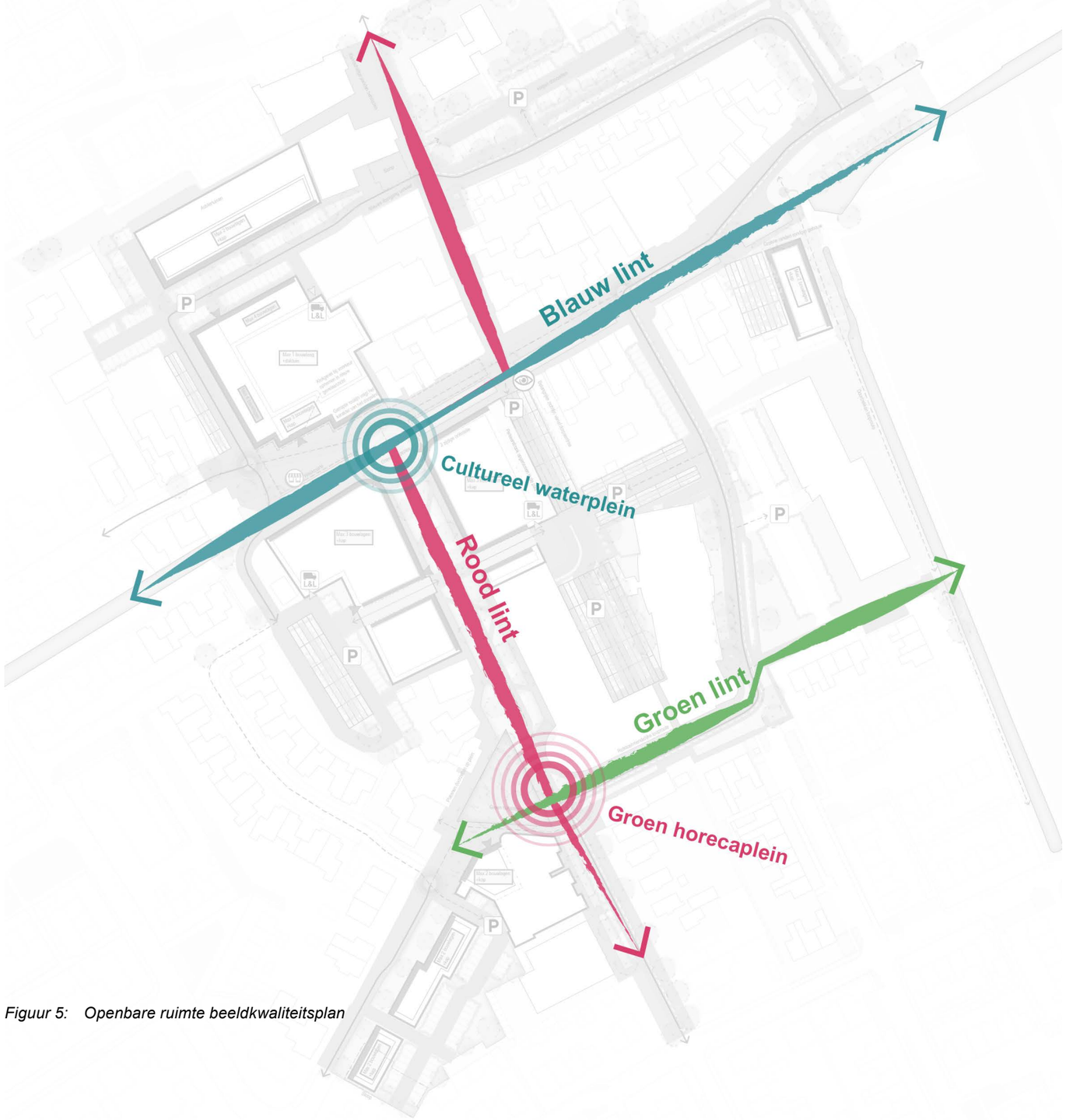
De winkelpleintjes aan Herenweg worden omgezet naar woningen. Zo wordt het centrum compacter. Ook hier staat een hoogwaardige beeldkwaliteit met dorpskarakter centraal. Ligging aan B. de Leeuwplein vraagt om extra aandacht en een relatie tot dit plein als toekomstig groen horecaplein.

3.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte van het centrumgebied is opgedeeld in een nieuw centrumstructuur van linten en ontmoetingsplekken. Zo krijgt het centrum van Opmeer een duidelijke hoofdstructuur. Het rode lint, het blauwe lint en het groene lint vormen de structuurdragers. De sleutelplekken waar de linten samenkomen vormen de ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers. Dit zijn het culturele waterplein en groene horecaplein. Elk lint en elke ontmoetingsplek heeft zijn eigen identiteit.

3.7 Toekomstgericht bouwen

Binnen het beeldkwaliteitsplan zijn kwaliteitscriteria opgesteld voor een duurzame, gezonde, veilige en fijne leefomgeving waar aandacht is voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Zo wordt het centrumgebied klaar gemaakt voor de toekomst. De bedoeling is dat duurzame maatregelen zoals groendaken, groengevels en duurzame energieopwekking tevens functionele en visuele meerwaarde hebben voor de beeldkwaliteit. Lukt dit niet, dan is de richtlijn om de duurzame maatregelen niet zichtbaar te plaatsen vanuit de openbare ruimte van de belangrijkste openbare ruimtes.



Figuur 5: Openbare ruimte beeldkwaliteitsplan

4 De identiteit van het centrumgebied

4.1 Historische dorpslinten met landelijk dorpskarakter

De Breestraat, Koninginneweg-Waterkant-Lindengracht en Herenweg vormen de historische dorpslinten van Opmeer. Deze historische dorpslinten zijn cultuurhistorisch waardevol en vormen de kwaliteitsdragers van het centrum. Ze borgen de identiteit van Opmeer. Door aan te sluiten bij het verhaal van Opmeer-Spanbroek als agrarisch Westfries dorp, waarbij de historische dorpslinten zijn ontstaan als boerderijlinten, kan de architectuur het centrumgebied een sterkere identiteit en betekenis geven die passend is bij Opmeer-Spanbroek. De inspiratie voor de toe te passen architectuur is derhalve gezocht in de karakteristieken van de lokale agrarische architectuur zoals de stolpboerderij, boerenschuur, langgevelboerderij, dorpslintbebouwing en agrarische fabrieken. (Nieuwe) bebouwing dient aan te sluiten bij deze kenmerkende typologieën uit de omgeving.

5 Richtlijnen historische linten

Historiserende West-friese architectuur

5.1 Uitgangspunten bestaande bebouwing

Voor bebouwing aan de historische dorpslinten onderscheiden we de volgende hiërarchie in waarde van architectuur voor cultuurhistorie en beeldkwaliteit:

- Panden met hoge waardering (zeer hoge waarde)
- Beeldbepalend (hoge waarde)
- Structuurdragend (medium waarde)
- Indifferente (lage waarde)

Panden met hoge waardering

Binnen het plangebied zijn geen monumentale panden die worden beschermd door Unesco, het Rijk, provincie of gemeente. Wel zijn er aan de hand van een cultuurhistorische onderzoek (Monumenten Advies Bureau, 2012) diverse panden binnen het plangebied aangemerkt met een hoge waardering. Dit zijn de klokgevel binnen het Koeniscomplex, de stolpboerderij (Breestraat 15) en de panden Waterkant 34, 36, 38.

Beeldbepalende architectuur

Beeldbepalende gebouwen aan de dorpslinten zijn panden die in samenhang beeldbepalend zijn voor het behoud van het kleinschalige dorpskarakter van het centrumgebied. Deze samenhang wordt bepaald door onder meer de volgende kenmerken:

- Ligging en oriëntatie aan de historische dorpslinten
- Veelal gebouwd vóór 1960
- Overwegend 1 bouwlaag met kap, bij nieuwbouwinitiatieven stijgend naar 2 tot maximaal 3 bouwlagen met kap
- Individuele uiterlijk van gevels
- Kappen (veelal wisselend)
- Traditionele materialisering
- Verspringende rooilijnen
- Individuele kenmerken van architectuur

Beeldbepalende architectuur is richtinggevend en dient met respect te worden behandeld.

Structuurdragende architectuur

Structuurdragende gebouwen zijn panden die onderdeel zijn van de (historische) stedenbouwkundige structuur van het gebied, maar weinig (individuele) waarde hebben voor cultuurhistorie en beeldkwaliteit als geheel. Dit type architectuur dient in de toekomst voorkomen te worden.

Indifferente architectuur

Indifferente architectuur zijn panden die weinig tot geen bijdrage leveren aan de (historische) stedenbouwkundige structuur van het centrum en ook geen waarde hebben voor cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Voorbeelden zijn de grootschalige complexen aan de Pastoor Meriusstraat. Dit type architectuur dient in de toekomst voorkomen te worden.

5.2 Uitgangspunten nieuwbouw

Voor nieuwbouw aan de historische dorpslinten geldt dat architectuur dient aan te sluiten bij het (agrarische) dorpskarakter van Opmeer, met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Moderne architectuur is onwenselijk aan de dorpslinten. Hier bepaalt historiserende West-Friese architectuur het gewenste straatbeeld met traditionele hoofdvorm, gevels, materialisatie en detaillering. Nieuwbouw dient geïnspireerd te zijn door kenmerkende typologieën zoals boerenschuur, stolpboerderij, lang-gevelboerderij, dorpslintbebouwing, agrarisch fabrieken/loodsen en mo-gelijke varianten op deze typologie-en. Op die manier ontstaat er een natuurlijke, stedenbouwkundige op-maat waarbij volume samenvalt met een hoogwaardige uitstraling in het centrum die de identiteit van de plek vertelt.
Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten voor nieuwbouw zijn:

- Historiserende dorpslandelijke West-friese architectuurstijl
- Hoogwaardige architectuur
- Oriëntatie van de bebouwing op de straat
- Rooilijnen aan de belangrijkste openbare ruimtes
- Uniformiteit in hoofdvorm (veelal één tot drie bouwlagen met kap)
- Nadruk op individuele perceelsgewijze bebouwing
- Het individuele dorpskarakter van gebouwen dient leesbaar te zijn
- Een pandsgewijze opbouw kan tot uitdrukking komen door toepassing van afwisselende kapvormen, nok- en goothoogtes, een verspringende rooilijn, gevelopeningen, uitkragingen, etc. Dit komt tot uitdrukking in de gevel, achter de gevel kan de massa breder zijn en/of een functie kan in meerdere panden zitten
- Kleinschalige stedenbouwkundige korrelgrootte zorgt voor veelkleurigheid, ritmiek, voordeuren aan de straat en een afwisselende daklijn en kappenspel
- Nadruk op verticale geleding (horizontale geleding in de plint, al dan

niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen)
- Traditionele materialen zoals bakstenen, hout, riet en gebakken dakpannen
- Pandsgewijze wisselende bouw- en nokhoogtes
- Kappen (wisselende vormen)
- Afwisseling van verspringende en doorlopende rooilijnen
- Levendige plinten (waar geen levendige plinten mogelijk is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid of aantrekkelijkheid)
- Zo veel mogelijk een sterke interactie tussen binnen en buiten (transparante plinten met voldoende ramen en deuren)
- Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden
- Gesloten/blinde gevels naar belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten
- Fijne detaillering, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie
- Vormgeving passend bij Westfriese bouwstijl zoals groene (of andere passende kleur) houten kopgevel, sierlijsten, blind (luik), gevelmakelaar, (deels) zichtbare spantconstructie, etc.
- Optimaliseren van eventuele platte daken met zonnepanelen of groendaken
- Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen op het dak dienen zoveel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst.
- Eenduidig beeld voor winkelgevels en reclame-uitingen om de eenheid van het straatbeeld te benadrukken
- Parkeren bij voorkeur ondergronds oplossen

Situering	Rooilijn	• Rooilijnen grenzen aan de openbare weg • Verspringende rooilijnen zijn gewenst om het dorpskarakter te benadrukken • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte • De gevel aan de openbare ruimte heeft in ieder geval een voordeur en veel gevelopeningen • Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn daarbij uitgesloten
	Entrees	• Entrees worden gepositioneerd aan de belangrijkste openbare ruimte
Hoofdvorm & massa	Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing, bestaande uit één tot drie bouwlagen met kap. Afwisseling van bouwlagen is vereist.
	Bouwhoogte	• Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 14 m en goothoogte maximaal 11 m • Pandsgewijze wisselende nok- en goothoogte is vereist (afwisseling geeft een dorps beeld)
	Kapvorm	• Dominant in het beeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
	Kaprichting	• Afwisseling van kaprichtingen (zowel evenwijdig als loodrecht op de straat) is gewenst
	Bijgebouwen, dakkapellen en balkons	• Bijgebouwen, balkons, aan-/uitbouwen (incl. carport), dakkapellen die zichtbaar zijn vanaf openbare ruimte passen bij de architectuur, stijl, materialisering en detaillering van de hoofdmassa • Aan-/uitbouwen (incl. carport) en dakkapellen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap, bij voorkeur aan de achterzijde situeren • Dakkapellen zijn integraal onderdeel van het dak met dezelfde nok van de kap en worden versleept uit het dakvlak, ze zijn ondergeschikt aan het dakvlak • ‘Aangeplakte’ en platte aan-/uitbouwen die zichtbaar zijn vanaf openbare ruimte zijn uitgesloten • Balkons en andere toevoegingen, direct grenzend aan de Koninginne-weg, worden inpandig ingepast en zijn integraal onderdeel van de archi-tectuur.
Gevelaanzicht & stijlkenmerken	Gevelbeeld	• Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling en dient een interpretatie te zijn van kenmerkende Westfriese typologieën uit de omgeving zoals boerenschuur, stolpboerderij, dorpslintbebouwing, agrarisch fabrieken/loodsen en mogelijke varianten op deze typologiën • Individuele pandsgewijze gevelbeeld is vereist • De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen versterken de kwaliteit van de architectuur van het totaalvolume • Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen op het dak dienen zoveel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst.
	Gevelgeleding	• Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; nadruk op perceelsgewijze bebouwing • Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.
	Verbijzondering	• Verbijzonderingen of hoogteaccenten zijn integraal onderdeel van de architectuurtypologie • Type gevel is passend bij Westfriese bouwstijl (bijvoorbeeld groene houten kopgevel)



Detaillering & materialisering	Materiaalkeuze	• Traditionele natuurlijke materialen zoals bakstenen, hout, riet en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzaam materiaal zoals zink (hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt in gevels) • Materiaalgebruik is ingetogen en op elkaar afgestemd • Toepassing van gemêleerde bakstenen en dakpannen om 'oud' effect te creëren • Witte en gele bakstenen, geglazuurde dakpannen, betonsteen/-pan/-plaat, kunststoffen en hoogglanzende en/of spiegelende materialen zijn uitgesloten
	Materiaalkleur	• Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer • Felle en/of flurorescerende tinten zijn uitgesloten • Het kleurgebruik is gedekt, ingetogen en op elkaar afgestemd • Moderne kleuren zoals antraciet, zwart en wit voorkomen
	Reclame-uiting	• Reclame is enkel toegestaan op de gevel ter plaatse van de hoofdentree en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • Toepassing van de eigen supermarkt/bedrijfs-kleuren op gevels en daken (buiten de logo's) is uitgesloten • Reclame op het dak is niet toegestaan
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie • Detaillering ondersteunt een eigen-tijdse invulling van het architectonische concept.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingen	• Beeldbepalende erfafscheidingen in de openbare ruimte bestaan uit inheemse hagen of hoogwaardig (don-kerek) gietijzeren hekwerken van maximaal 1 m hoog
	Interactie in de plinten	• Transparante plinten met voldoende ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes • Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten (indien hier geen mogelijk-heid voor is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid) • Accentueren van de plint • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden
	Parkeren en laden & lossen	• Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes.

Historiserende dorpslandelijke West-friese architectuurstijl











6 Richtlijnen Koenis-terrein

Dorpse sfeer en straatjes in West-friese stijl met agro-industriële accenten en een industriële achterterrein met gebouwen die refereren aan de industriële architectuur en de typische Opmeerse pakhuizen

6.1 Deelgebied Koenis-terrein

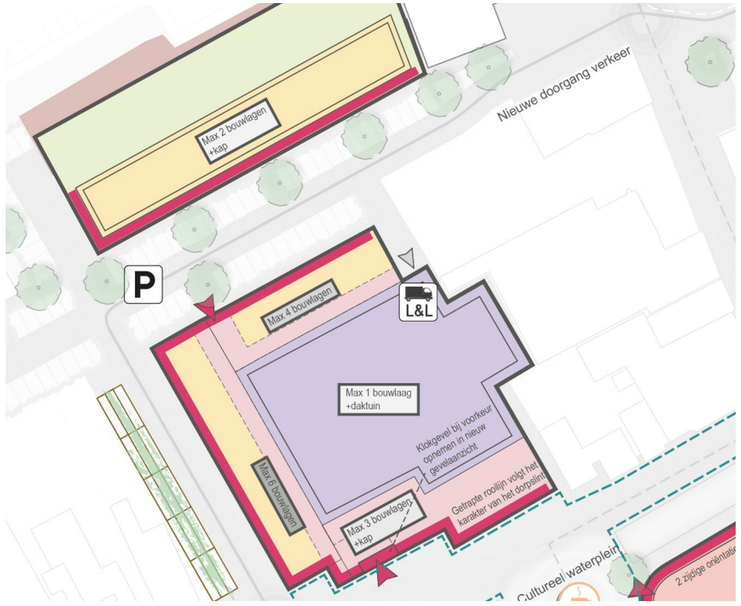
Koenis-terrein vormt de grootste herontwikkellocatie binnen het centrum. Hiermee verschuift het zwaartepunt van het centrum richting kruispunt Koninginneweg-Wuiver. Daarmee wordt dit een van de belangrijkste ontmoetingsplekken van het centrum. De ligging hieraan en aan het historische dorpslint vraagt om hoogwaardige beeldkwaliteit. Ook vormt het huidige Koeniscomplex met de klokgevel, silo en pakhuis een beeldbepalend ensemble binnen het centrum. Het toekomstige Koenis-terrein dient een interpretatie van het agrarisch-industriële karakter van het huidige complex te zijn. Ook het achterterrein als industriële werkplaats met de voormalige ligging van het station dient tot uiting te komen. Deze onderdelen worden gebruikt als inspiratie voor nieuwbouw.

6.2 Uitgangspunten Koenis-terrein

- Gevelaanzicht en gebouwmassa van architectuur aan Konninginneweg en Breestraat is passend bij dorpslintkarakter met verticale geleding, individuele dorpse gevels en wisselende bouwhoogte (max 3 lagen met kap), zie uitgangspunten 5.2. De dorpslint-identiteit komt voor circa 70% terug in het straatbeeld (o.a. met de klokgevel).
- Historiserende dorpslandelijke West-friese architectuurstijl (circa 70%)
- Eigentijdse interpretatie van het agrarisch-industriële karakter. De agrarisch- industriële identiteit met het hoogteaccent komt voor circa 30% terug in het straatbeeld (de silo en pakhuis vormen meest beeldbepalende gebouwen)
- Terugliggend vanaf de Koninginneweg en Breestraat - op het industriële achterterrein - is bouwhoogte tot 4 bouwlagen met kap (incidenteel 5) mogelijk
- Een terugkerende interpretatie van de kenmerkende elementen van het Koeniscomplex:
  - Een rank en slank hoogteaccent aan de Koninginneweg (max 10 bouwlagen) op de plek van de silo, met de silo als referentie
  - Een lager pakhuisachtige volume (max 5 bouwlagen), op het industriële

Situering	Rooilijn	• Rooilijnen grenzen aan de openbare weg • Verspringende rooilijnen zijn mogelijk om het dorpskarakter te benadrukken • Rooilijn aan Koninginneweg is passend bij gebouwidentiteit met getrapte rooilijn van huidige Koeniscomplex • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte • De gevel aan de openbare ruimte heeft in ieder geval een voordeur en veel gevelopeningen • Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn daarbij uitgesloten
	Entrees	• Entrees worden gepositioneerd aan de belangrijkste openbare ruimte • Minstens één van entree supermarkt aan Koninginneweg, dichtbij Wuiver
Hoofdvorm & massa	Bouwmassa	• Hoofdvorm is afgeleid van het huidige Koeniscomplex, primair aansluitend op dorpse karakter (70%), secundair op het agrarisch-industriële karakter (op plek van de silo (1) en pakhuis (2)) (30%). Het achterterrein refereert aan de industriële identiteit, bijvoorbeeld met Opmeerse pakhuizen. • Massa bestaat uit één tot drie bouwlagen met kap aan Koninginneweg en Breestraat • Rank en slank hoogteaccent op huidige plek van de silo, referend naar agro-industriële karakter van de silo • Bouwmassa aan Koninginneweg dient (optisch) te worden opgedeeld in verschillende gevelaanzichten, passend bij het huidige samengestelde dorpslint-agrarisch-industriële bebouwingsensemble • Hoger volume op achterterrein is mogelijk, flink terugliggend t.o.v. Breestraat en Koninginneweg • Voorkom industriële architectuur op oneiglijke plekken, waar geen industriële gebouwen hebben gestaan
	Bouwhoogte	• Een maximale bouwhoogte van 16,5 m wordt aangehouden, met uitzondering van: de Koninginneweg, hier geldt een maximale bouwhoogte van 15 m; de Breestraat, hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 m; voor een hoekaccent in de vorm van een appartemententoren ter plaatse van de voormalige silo mag maximaal een bouwhoogte van 27 m worden aangehouden, en dat voor een oppervlak van maximaal 60% van de oppervlakte van het hoekaccent een maximale hoogte van 29,5 m mag worden aangehouden; voor een hoekaccent in de noordwestelijke hoek van het wijzigingsgebied mag een maximale bouwhoogte van 18,5 m worden aangehouden. • Pandsgewijze wisselende nok- en goothoogte aan Koninginneweg en Breestraat is vereist
	Kapvorm	• Dominant in het straatbeeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk) - industriële verwijzing is gewenst op het achterterrein
	Kaprichting	• Afwisseling van kaprichtingen (zowel evenwijdig als loodrecht op de straat) is gewenst
	Bijgebouwen	• Zie bijgebouwen, dakkapellen en balkons hoofdstuk 5
Gevelaanzicht & stijlkenmerken	Gevelbeeld	• Zie gevelbeeld hoofdstuk 5, aangevuld met onderstaande richtlijnen: • Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling en dient een (eigentijdse) interpretatie te zijn van het huidige samengestelde dorpslint-agrarisch-industriële bebouwingsensemble met diverse gevelaanzichten en hoogtes • Gevelbeeld sluit primair aan op dorpslint karakter in West-friese architectuur (70%) en secundair op het agrarisch-industriële karakter (op plek van de silo (1) en pakhuis (2)) (30%); • Huidige klokgevel of interpretatie daarvan, waar passend terugbrengen in gevelbeeld aan Koninginneweg. • Het achterterrein kent een industriële uitstraling met verwijzingen naar Opmeerse pakhuizen en het oude station
	Gevelgeleding	• Zie gevelgeleding hoofdstuk 5
	Plasticiteit	• Zie plasticiteit hoofdstuk 5
	Verbijzondering	• Zie verbijzondering hoofdstuk 5, aangevuld met onderstaande richtlijnen: • Op plek van silo vormt een rank, slank hoogteaccent (silo) een agro-industriële verbijzondering (1) • Op de hoek van het achterterrein vomt een hoekaccent een verbijzondering als Opmeers pakhuis • De klokgevel vormt een verbijzondering

achterterrein, refererend aan de (voormalige) Opmeerse pakhuizen
    - Huidige klokgevel bij voorkeur opnemen in nieuwbouw
    - Rooilijn van nieuwbouw aan Koninginneweg past bij gebouwidentiteit met getrapte rooilijn van huidige Koeniscomplex
- Hoogwaardige beeldkwaliteit met oriëntatie en entrees naar de belangrijkste openbare ruimtes (geen gesloten gevels)
    - Minstens één entree van supermarkt aan Koninginneweg, dichtbij Wuiver
- Daarbij anticiperen op mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt
- Het achterterrein vormt een prettig dorps woonstraat met oriëntatie, groen, bomen, ruimtelijke kwaliteit en dorps-individuele bebouwing die de straat vormen. Een anoniem parkeerterrein dient te worden voorkomen. Op maaiveld wordt parkeren waar mogelijk achter bouwvolumes gesitueerd.
- Supermarkt onder en achter woningen plaatsen.
- Parkeren (indien mogelijk) zoveel mogelijk ondergronds oplossen. Parkeren op maaiveld waar mogelijk achter bouwvolumes oplossen.
- Laden en lossen uitsluitend op het nieuwe achter-/parkeerterrein of inpandig



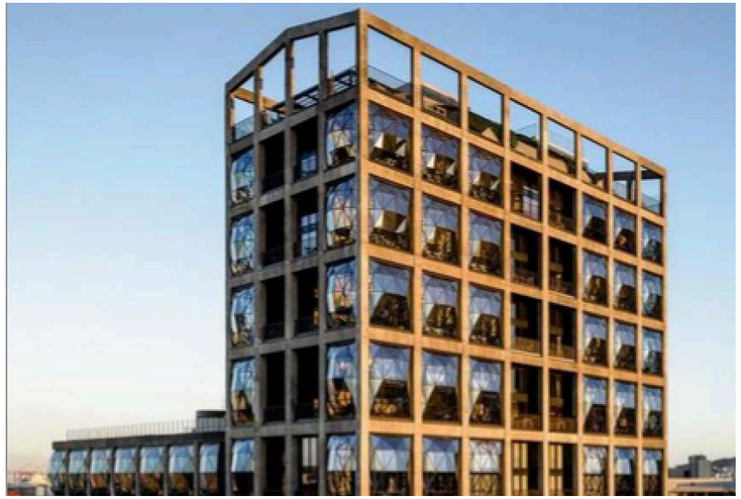
Detaillering & materialisering	Materiaalkeuze	• Zie materiaalkeuze hoofdstuk 5, aangevuld met onderstaande richtlijnen: • Aanvullend voor industriële architectuur aan Koninginneweg en achterterrein zijn traditionele materialen met een industriële verwijzing - zoals bakstenen, hout en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzaam materiaal zoals zink en betonelementen (hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt per geveldeel) - gewenst
	Materiaalkleur	• Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer • Felle en/of flurorescerende tinten zijn uitgesloten • Het kleurgebruik is gedekt, ingetogen en op elkaar afgestemd • Moderne kleuren zoals antraciet, zwart en wit voor de gevelvlakken voorkomen
	Reclame-uiting	• Reclame is enkel toegestaan op de gevel ter plaatse van de hoofdentree en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • Toepassing van de eigen supermarkt/bedrijfs-kleuren op gevels en daken (buiten de logo's) is uitgesloten • Reclame op het dak is niet toegestaan
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie • Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het agrarisch-industriële karakter aan de Koninginneweg en het industriële achterterrein met verwijzingen naar Opmeerse pakhuizen en de voormalige stationsgebouwen • Detaillering ondersteunt een eigentijdse invulling van het architectonische concept.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingen	• Eventuele erfafscheidingen in de openbare ruimte bestaan uit inheemse hagen of hoogwaardig (donkere) gietijzeren hekwerken van maximaal 1 m hoog
	Interactie in de plinten	• Transparante plinten met voldoende ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes • Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten (indien hier geen mogelijkheid voor is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid) • Accentueren van de plint • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan de Koninginneweg, in relatie tot mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt
	Nieuwe straat, parkeren en laden & lossen	• Het 'achterterrein' vormt een prettig dorps-industriële woonstraatje met oriëntatie, groen, bomen, ruimtelijke kwaliteit en dorps-individuele bebouwing die de straat vormen. Een anoniem parkeerterrein dient te worden voorkomen. • Parkeren op eigen terrein, uit het zicht van de belangrijkste openbare ruimtes (Koninginneweg en Breestraat) • Parkeren ondergronds oplossen (minimaal parkeren op maaiveld), tenzij aantoonbaar financieel/technisch onhaalbaar • Laden en lossen uitsluitend op het nieuwe achter-/parkeerterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belangrijkste openbare ruimtes (Koninginneweg en Breestraat)

Gevarieerd dorpsbeeld met agrarisch-industriële verwijzingen naar het pakhuis en de silo (hoogteaccent)





Figuur 6: Pakhuis met slank en rank hoogteaccent als verwijzing naar silo



Figuur 7: Slanke, ranke silo als bonkige, stoere blikvanger



Figuur 8: Afwisselende individuele bebouwing in dorps en smal straatje



Figuur 9: Industriële bebouwing met terugliggend een hoger gebouw

Gevarieerd dorpsbeeld met individuele pandsgewijze bebouwing aan Koninginneweg



Figuur 10: Dorps gevelbeeld met woningen voor supermarkt



Figuur 11: Huidige gevelbeeld aan Koninginneweg met een gevarieerd dorps aanzicht

7 Richtlijnen Albert Heijn

Bij aanpassing van het pand transformatie naar een overtuigende nieuwe identiteit die aansluit bij het dorpse karakter van individuele panden

7.1 Deelgebied Albert Heijn

Door prominente ligging van de Albert Heijn in het centrumgebied, aan het nieuwe zwaartepunt van het centrum rondom kruispunt Koninginneweg-Wuiver en aan de historische dorpslinten vraagt deze locatie om hoge beeldkwaliteit. Deze richtlijnen zijn bedoeld - mocht deze locatie tot ontwikkeling komen - zodat toekomstige ontwikkelingen op een gewenste manier plaatsvinden, in samenhang met andere ontwikkelingen in het centrum. Herontwikkeling van het gebouw is kansrijk om het huidige anonieme gebouw met gesloten plinten een hoogwaardige en levendige uitstraling in het straatbeeld te geven en het dorpskarakter op deze locatie sterk te verbeteren.

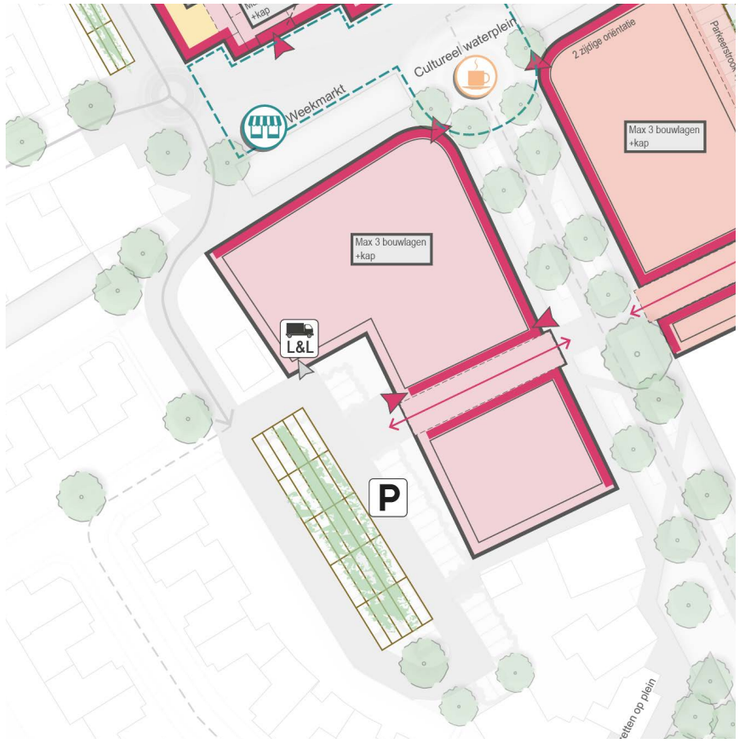
7.2 Uitgangspunten Albert Heijn

- Gevelaanzicht en gebouwmassa van architectuur aan Konninginneweg en Wuiver is passend bij dorpslintkarakter met verticale geleding, individuele dorpse gevels en wisselende bouwhoogte (max 3 lagen met kap), zie uitgangspunten 5.2
- (Eigentijdse) interpretatie van West-friese architectuurstijl
- Commerciële ruimte of woningen in de plint, woningbouw erboven
- Supermarkt zo veel mogelijk achter de winkel-en/of woonplint
- Een vriendelijke en dynamische plint
- Hoogwaardige beeldkwaliteit met 2-zijdige oriëntatie (geen gesloten gevels) en entrees naar de belangrijkste openbare ruimtes (winkelstraat en Waterkant)
  - Minstens één entree aan winkelstraat Wuiver
  - Minstens één entree aan Koninginneweg
  - Bij voorkeur ook een entree aan het 'culturele waterplein'
- Daarbij anticiperen op mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel

Situering	Rooilijn	• Rooilijnen grenzen aan de openbare weg • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte • De gevel aan de openbare ruimte heeft in ieder geval een voordeur en veel gevelopeningen • Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn daarbij uitgesloten • Hoek van het pand heeft 2-zijdige oriëntatie als verbinding tussen Waterkant/Koninginneweg en Wuiver
	Entrees	• Entrees worden gepositioneerd aan de belangrijkste openbare ruimte • Minstens één entree aan Waterkant/Koninginneweg • Minstens één entree aan Wuiver • Bij voorkeur een entree aan het 'culturele waterplein'
Hoofdvorm & massa	Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing, bestaande uit één tot drie bouwlagen met kap • Bouwmassa aan dient (optisch) te worden opgedeeld in verschillende gevelaanzichten
	Bouwhoogte	• Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 14 m en goothoogte maximaal 11 m • Pandsgewijze wisselende nok- en goothoogte is vereist (afwisseling geeft een dorps beeld)
	Kapvorm	• Dominant in het beeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
	Kaprichting	• Afwisseling van kaprichtingen (zowel evenwijdig als loodrecht op de straat) is gewenst
	Bijgebouwen, dakkapellen en balkons	• Zie bijgebouwen, dakkapellen en balkons hoofdstuk 5
Gevelaanzicht & stijlkenmerken	Gevelbeeld	• Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling en dient een (eigentijdse) interpretatie te zijn van kenmerkende typologieën uit de omgeving zoals boerenschuur, stolpboerderij, langgevelboerderij, dorpslintbebouwing, agrarisch fabrieken/loodsen en mogelijke varianten op deze typologiën in West-friese architectuurstijl • Individuele pandsgewijze gevelbeeld is vereist • De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen versterken de kwaliteit van de architectuur van het totaalvolume • Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen op het dak dienen zoveel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst.
	Gevelgeleding	• Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; nadruk op perceelsgewijze bebouwing • Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, waterslagen, e.d.
	Verbijzondering	• Verbijzonderingen of hoogteaccenten zijn integraal onderdeel van de architectuurtypologie • Type gevel is passend bij Westfriese bouwstijl (bijvoorbeeld groene houten kopgevel) • Hoek van het pand, gelegen aan het 'culturele waterplein', vormt een verbijzondering of hoogteaccent • Hoek van het pand maakt in de vormgeving en oriëntatie de verbinding tussen Wuiver en Waterkant

waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt

- Nieuwe voetgangerspassage met levendige plinten tussen Wuiver en achterliggend parkeerterrein; nieuwe voetgangerspassage ligt in het verlengde van de voetgangerspassage aan de overzijde (voormalige bankgebouw/ dierenwinkel)
- Laden en lossen uitsluitend op het achterterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belangrijkste openbare ruimtes) oplossen
- Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes.



Detaillering & materialisering	Materiaalkeuze	• Zie materiaalkeuze hoofdstuk 5
	Materiaalkleur	• Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer • Felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten • Het kleurgebruik is gedekt, ingetogen en op elkaar afgestemd • Moderne kleuren zoals antraciet, zwart en wit voorkomen
	Reclame-uiting	• Reclame is enkel toegestaan op de gevel ter plaatse van de hoofdentree en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • Toepassing van de eigen supermarkt/bedrijfs-kleuren op gevels en daken (buiten de logo's) is uitgesloten • Reclame op het dak is niet toegestaan
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie • Detaillering ondersteunt een eigen-tijdse invulling van het architectonische concept.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingen	• Op deze locatie zijn erfafscheidingen uitgesloten
	Interactie in de plinten	• Transparante plinten met vele ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes • Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten (indien hier geen mogelijkheid voor is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid) • Eventuele gesloten/blinde gevels aan het achter gelegen parkeerterrein krijgen etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere toepassingen die bijdragen aan de levendigheid • Accentueren van de plint • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan Waterkant/Koninginneweg, in relatie tot mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan Wuiver als winkelgebied
	Passages	• Nieuwe voetgangerspassage als verbinding tussen Wuiver en achterliggend parkeerterrein • De voetgangerspassage is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • De voetgangerspassage ligt in het verlengde van de voetgangerspassage aan de overzijde (voormalige bankgebouw/ dierenwinkel) • In de voetgangerspassage zijn levendige/transparante plinten • Voetgangerspassage kan een open steeg of overdekte passage vormen
	Parkeren en laden & lossen	• Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes. • Laden en lossen uitsluitend op het nieuwe achter-/parkeerterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belangrijkste openbare ruimtes (Waterkant/Koninginneweg en Wuiver)

Gevarieerd dorps gevelbeeld met levendige commerciële plinten en woningen erboven







Figuur 12: Voorbeeld levendige voetgangerspassage





8 Richtlijnen bankgebouw en dierenwinkel

Een architectonisch gebaar met hoge ambitie dat aansluit op het agrarisch verleden

8.1 Deelgebied bankgebouw en dierenwinkel

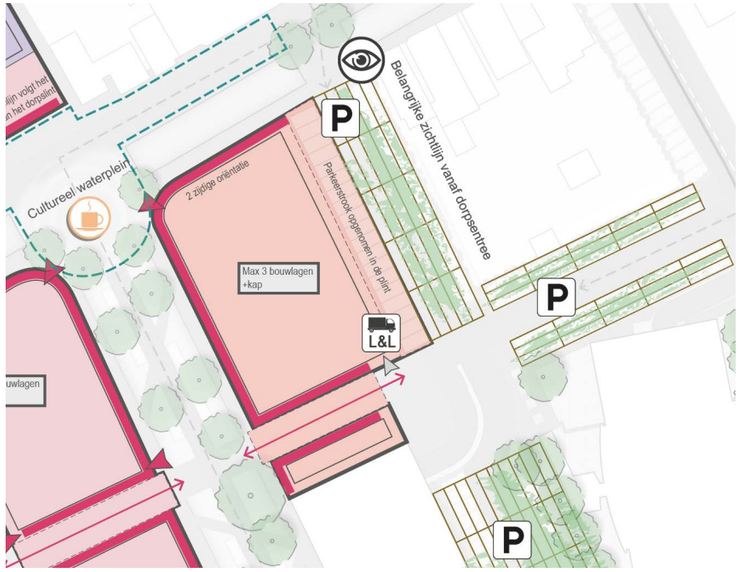
Dit wordt een van de belangrijkste gebouwen op de meest prominente plek in het centrum; op deze plek komt hoogwaardige architectuur dat bijdraagt een kwaliteit en identiteit van Opmeer. Door prominente ligging van deze locatie in het centrumgebied, aan het nieuwe zwaartepunt van het centrum rondom kruispunt Koninginneweg-Wuiver en aan de historische dorpslinten vraagt deze locatie om hoge beeldkwaliteit. Daarmee wordt dit de belangrijkste ontmoetingsplek van het centrum van Opmeer. Daarom is deze plek het meest vanzelfsprekend voor een maatschappelijke of culturele invulling waar mensen samen kunnen komen, zoals een dorpshuis. Door de strategische locatie is de functionaliteit en beeldkwaliteit van nieuwbouw op deze locatie essentieel. Het 'culturele waterplein' biedt de mogelijkheid om activiteiten naar buiten te etaleren.

8.2 Uitgangspunten bankgebouw en dierenwinkel

- Gevelaanzicht en gebouwmassa van architectuur aan Koninginneweg en Wuiver is passend bij dorpslintkarakter, zie uitgangspunten 5.2
- Agrarische typologie met een schuurvorm als blikvanger met een grotere bouwmassa
- De agrarische signatuur van het gebouw kan een eigentijdse uitwerking krijgen, passend bij (eigentijdse) interpretatie van West-friese architectuurstijl
- Maatschappelijke/ culturele/ horeca ruimte in de plint, woningen erboven
- Een vriendelijke en dynamische plint
- Hoogwaardige beeldkwaliteit met 2-zijdige oriëntatie (geen gesloten gevels) en entrees naar de belangrijkste openbare ruimtes

Situering	Rooilijn	• Rooilijnen grenzen aan de openbare weg • Intermediaire zone dient te worden afgestemd met het 'culturele waterplein'
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte • De gevel aan de openbare ruimte heeft in ieder geval een voordeur en vele gevelopeningen • Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn daarbij uitgesloten • Hoek van het pand heeft 2-zijdige oriëntatie als verbinding tussen Waterkant en Wuiver
	Entrees	• Entrees worden gepositioneerd aan de belangrijkste openbare ruimte • Minstens één entree aan Waterkant/Koninginneweg • Minstens één entree aan Wuiver • Bij voorkeur een entree aan het 'culturele waterplein'
Hoofdvorm & massa	Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarische schuurtypologie, bestaande uit één tot drie bouwlagen met kap • Bouwmassa sluit aan bij schuurvorm
	Bouwhoogte	• Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 14 m en goothoogte maximaal 11 m
	Kapvorm	• Dominant in het beeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
	Kaprichting	• Afwisseling van kaprichtingen (zowel evenwijdig als loodrecht op de straat) is gewenst
	Bijgebouwen, dakkapellen en balkons	• Zie bijgebouwen, dakkapellen en balkons hoofdstuk 5
Gevelaanzicht & stijlkenmerken	Gevelbeeld	• Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling en dient een (eigentijdse) interpretatie te zijn van kenmerkende typologieën uit de omgeving zoals boerenschuur, stolpboerderij of langgevelboerderij in West-friese architectuurstijl • De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen versterken de kwaliteit van de architectuur van het totaalvolume • Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen op het dak dienen zoveel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst.
	Gevelgeleding	• Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; nadruk op perceelsgewijze bebouwing • Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, waterslagen, e.d.
	Verbijzondering	• Verbijzonderingen of hoogteaccenten zijn integraal onderdeel van de architectuurtypologie • Hoek van het pand, gelegen aan het 'culturele waterplein', vormt een verbijzondering of hoogteaccent • Hoek van het pand maakt in de vormgeving en oriëntatie de verbinding tussen Wuiver en Waterkant

(winkelstraat en Waterkant/Koninginneweg)
  - Minstens één entree aan winkelstraat Wuiver
  - Minstens één entree aan Waterkant/Koninginneweg
  - Bij voorkeur ook een entree aan het 'culturele waterplein'
- Daarbij anticiperen op mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt
- Nieuwe voetgangerspassage met levendige plinten tussen Wuiver en achterliggend parkeerterrein; nieuwe voetgangerspassage ligt in het verlengde van de voetgangerspassage aan de overzijde (Albert Heijn) en de parkeerinrit aan de Pastoor Meriusstraat
- Laden en lossen uitsluitend op het achterterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belangrijkste openbare ruimtes) oplossen
- Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes.
- Aanzicht vanaf de Breestraat (belangrijke zichtlijn vanaf dorpsen-tree) op achterliggend parkeerterrein versmallen door bouwvlak aan achterzijde te verlengen en door parkeerstrook op te nemen in de



Detaillering & materialisering	Materiaalkeuze	• Zie materiaalkeuze hoofdstuk 5
	Materiaalkleur	• Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer • Felle en/of flurorescerende tinten zijn uitgesloten • Het kleurgebruik is gedekt, ingetogen en op elkaar afgestemd • Moderne kleuren zoals antraciet, zwart en wit voorkomen
	Reclame-uiting	• Reclame is enkel toegestaan op de gevel ter plaatse van de hoofdentree en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • Toepassing van de eigen supermarkt/bedrijfs-kleuren op gevels en daken (buiten de logo's) is uitgesloten • Reclame op het dak is niet toegestaan
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum en omliggend buitengebied als inspiratie • Detaillering ondersteunt een eigen-tijdse invulling van het architectoni-sche concept.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingen	• Op deze locatie zijn erfafscheidingen uitgesloten
	Interactie in de plinten	• Transparante plinten met veel ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes • Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten (indien hier geen mogelijk-heid voor is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid) • Accentueren van de plint • Eventuele gesloten/blinde gevels aan het achter gelegen parkeerterrein krijgen etalages, kunst, groen, ge-velopeningen, of andere toepassingen die bijdragen aan de levendigheid • Intermediaire zone is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden en dient te worden afgestemd op het 'culturele waterplein' • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan Waterkant/Koninginneweg, in relatie tot mogelijk doortrekken van Wijzend, cultureel waterplein en mogelijk nieuwe locatie weekmarkt • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan Wuiver als winkelgebied
	Passages	• Nieuwe voetgangerspassage als verbinding tussen Wuiver en achterliggend parkeerterrein • De voetgangerspassage is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • De voetgangerspassage ligt in het verlengde van de voetgangerspassage aan de overzijde (Albert Heijn) • De voetgangerspassage ligt in het verlengde van de parkeerinrit aan de Pastoor Meriusstraat • Voetgangerspassage kan een open steeg of overdekte passage vormen
	Parkeren en laden & lossen	• Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes. • Laden en lossen uitsluitend op het nieuwe achter-/parkeerterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belang-rijkste openbare ruimtes (Waterkant/Koninginneweg en Wuiver)

Hoogwaardige agrarische architectuur als blikvanger met maatschappelijk-cultureel functie









9 Richtlijnen winkelplein aan Herenweg

Dorpskarakter rondom het plein met historiserend West-friese architectuur

9.1 Deelgebied winkelplein aan Herenweg

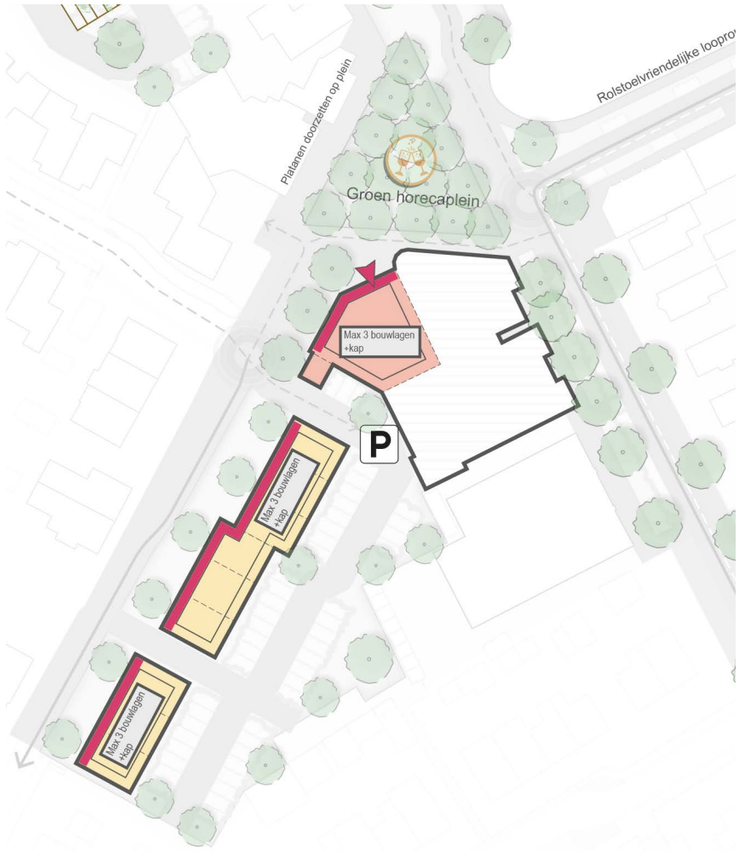
De huidige bebouwing met commerciële plinten aan de twee voorpleintjes worden omgezet naar woningbouw. Dit zorgt voor een compacter en vitaler centrum. Daarmee worden de winkelpleintjes omgezet naar een woonstraat. Belangrijk onderdeel van deze ontwikkellocatie vormt de ligging van het hoekpand aan het 'groene horecaplein'. In vormgeving van het gebouw en functie in de plint dient te worden geanticipeerd op het doortrekken van de pleinruimte B. de Leeuwplein. Het hoekpand dient een zorgvuldige relatie met dit plein te krijgen.

9.2 Uitgangspunten winkelplein aan Herenweg

- Gevelaanzicht en gebouwmassa van architectuur aan Wuiver en Herenweg is passend bij dorpslintkarakter met verticale geleding, individuele dorpse gevels en wisselende bouwhoogte (3 lagen met kap), zie uitgangspunten 5.2
- Historiserende dorpslandelijke West-friese architectuurstijl
- Horeca in de plint/ levendige plint in hoekpand aan B. de Leeuwplein met sterke relatie en oriëntatie op B. de Leeuwplein, woningbouw erboven
- Woningbouw aan Herenweg
- Herstellen straatbegeleidende rooilijn aan Herenweg (zonder voorpleintjes)
- Hoogwaardige beeldkwaliteit met oriëntatie (geen gesloten gevels) en entrees naar de belangrijkste openbare ruimtes (B. de Leeuwplein en Herenweg)
  - Minstens één entree aan B. de Leeuwplein - 'groen horecaplein'
- Daarbij anticiperen op doortrekken pleinruimte B. de Leeuwplein
- Groene voorruimte

Situering	Rooilijn	• Rooilijnen grenzen aan de openbare weg • Herstellen straatbegeleidende rooilijn (zonder voorpleintjes) aan Herenweg • Verspringende rooilijnen zijn mogelijk om het dorpskarakter te benadrukken • Intermediaire zone van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk aan Herenweg • Intermediaire zone aan B. de Leeuwplein dient te worden afgestemd met het 'groene horecaplein'
	Oriëntatie	• Oriëntatie van de voorgevel is op de openbare ruimte • De gevel aan de openbare ruimte heeft in ieder geval een voordeur en vele gevelopening • Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn daarbij uitgesloten • Hoekpand sterke oriëntatie aan B. de Leeuwplein
	Entrees	• Entrees worden gepositioneerd aan de belangrijkste openbare ruimte • Minstens één entree aan B. de Leeuwplein van het hoekpand
Hoofdvorm & massa	Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing, bestaande uit één tot drie bouwlagen met kap
	Bouwhoogte	• Bouwhoogte hoofdvorm maximaal 14 m en goothoogte maximaal 11 m • Pandsgewijze wisselende nok- en goothoogte is vereist (afwisseling geeft een dorps beeld)
	Kapvorm	• Dominant in het beeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
	Kaprichting	• Afwisseling van kaprichtingen (zowel evenwijdig als loodrecht op de straat) is gewenst
	Bijgebouwen, dakkapellen en balkons	• Zie bijgebouwen, dakkapellen en balkons hoofdstuk 5
Gevelaanzicht & stijlkenmerken	Gevelbeeld	• Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling en dient een (eigentijdse) interpretatie te zijn van kenmerkende typologieën uit de omgeving zoals boerenschuur, stolpboerderij, langgevelboerderij, dorpslintbebouwing en mogelijke varianten op deze typologiën in West-friese architectuurstijl • Individuele pandsgewijze gevelbeeld is vereist • De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen versterken de kwaliteit van de architectuur van het totaalvolume • Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen op het dak dienen zoveel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst.
	Gevelgeleding	• Schaalverkleining toepassen middels verticale gevelgeleding; nadruk op perceelsgewijze bebouwing • Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.
	Verbijzondering	• Verbijzonderingen of hoogteaccenten zijn integraal onderdeel van de architectuurtypologie • Hoekpand aan B. de Leeuwplein vormt een verbijzondering of hoogteaccent

- Laden en lossen uitsluitend op het achterterrein, ondergronds of in-pandig (niet in straatbeeld van belangrijkste openbare ruimtes) op-lossen
- Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes.



Detaillering & materialisering	Materiaalkeuze	• Zie materiaalkeuze hoofdstuk 5
	Materiaalkleur	• Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer • Felle en/of flurorescerende tinten zijn uitgesloten • Het kleurgebruik is gedekt, ingetogen en op elkaar afgestemd • Moderne kleuren zoals antraciet, zwart en wit voorkome
	Reclame-uiting	• Reclame is enkel toegestaan op de gevel ter plaatse van de hoofdentree en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp • Toepassing van de eigen supermarkt/bedrijfs-kleuren op gevels en daken (buiten de logo's) is uitgesloten • Reclame op het dak is niet toegestaan
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie • Detaillering ondersteunt een eigen-tijdse invulling van het architectonische concept en is passend bij de Westfriese bouwstijl.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingen	• Aan B. de Leeuwplein zijn erfafscheidingen uitgesloten • Eventuele erfafscheidingen aan Herenweg bestaan uit inheemse hagen of hoogwaardig (donkerek) gietijze-ren hekwerken van maximaal 1 m hoog
	Interactie in de plinten	• Transparante plinten met vele ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes • Accentueren van de plint • Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten (indien hier geen mogelijk-heid voor is dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid) • Intermediaire zone aan Herenweg van 1 meter vanaf de rooilijn is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, plan-tenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden • Intermediaire zone aan B. de Leeuwplein is mogelijk waar uitstallingen, bankjes, terras, groen, etc. ge-plaatst mogen worden en dient te worden afgestemd op het 'groene horecaplein' • Sterke interactie van de plinten, entree(s) en oriëntatie aan B. de Leeuwplein in relatie tot het doortrekken van pleinruimte aan het 'groene horecaplein'
	Parkeren en laden & lossen	• Parkeren waar mogelijk uit het zicht van de belangrijkste openbare ruim-tes en/of achter bouwvolumes. • Laden en lossen uitsluitend op het nieuwe achter-/parkeerterrein of inpandig (niet in straatbeeld van belang-rijkste openbare ruimtes (B. de Leeuwplein en Herenweg)

Hoogwaardige West-friese architectuur in een woonstraat





10 Richtlijnen openbare ruimte

10.1 Openbare ruimte

Met een nieuw centrumstructuur van linten en ontmoetingsplekken krijgt het centrum van Opmeer een duidelijke hoofdstructuur. Het rode lint, het blauwe lint en het groene lint vormen de structuurdragers. De sleutelplekken waar de linten samenkomen vormen de ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers. Elk lint en elke ontmoetingsplek heeft zijn eigen identiteit.

- Rood lint Breestraat: historisch centrum en dorpsentree
- Rood lint Wuiver: winkelstraat nieuwe stijl
- Blauw lint: Koninginneweg/Waterkant/Lindengracht met de Wijzend
- Groen lint: Gruttostraat/Kievitstraat als groene langzaam verkeersverbinding
- Ontmoetingsplek kruispunt Wuiver-Waterkant: cultureel waterplein
- Ontmoetingsplek B. de Leeuwplein: groen horecaplein

10.2 Uitgangspunten openbare ruimte

Algemeen: traditionele en historiserende bestrating

- Hoogwaardige vormgeving en materialisering van openbare ruimte versterkt het dorpskarakter
- Hierin zijn gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten domint als basismateriaal om de eenheid en herkenbaarheid van het centrumgebied te versterken
- Bestaande klinkers zo veel mogelijk hergebruiken
- Specifieke bijzondere plekken in de openbare ruimte (zoals pleinen en centrumentrees) verbijzonderen en uitlichten; indien mogelijk uitvoeren in natuursteen of onderscheidende klinkers; indien mogelijk verhoogd uitvoeren (snelheidsremmend)
- Gebruik van asfalt en betonmaterialen zoals betontegels en betonklinkers worden beperkt (grasbeton en betonnen opsluitbanden zijn wel mogelijk)
- Opsluitbanden beperken of ondergeschikt maken
- Parkeerterreinen en voetgangerspassages zijn onderdeel van centrumgebied qua uitstraling en bestrating
- Wegmarkeringen zijn bij voorkeur uitgesloten
- Aparte fietsstroken zijn bij voorkeur uitgesloten
- Eventuele fietsstroken zijn vormgegeven als fietssuggestiestroken in afwijkend verband t.o.v. de rijbaan
- Eventuele trottoir zo veel mogelijk op gelijke hoogte als rijbaan, uitvoeren in afwijkend verband t.o.v. de rijbaan
- Eventuele 'intermediaire zone' (Hollandse stoep) mogelijk in onderscheidende uitstraling om overgang privé-openbaar te benadrukken

Algemeen: klimaatadaptief groen en water

- Zo veel mogelijk vergroenen van openbare ruimte
- Groenvakken met diverse boom- en plantensoorten, zo veel mogelijk inheemse soorten (biodiversiteit)
- Groenvakken bij voorkeur op maaiveldniveau
- Bomen krijgen maximale groeiruimte (voldoende grootte van boomspiegels)
- Gesloten gevels en platte daken zo veel mogelijk vergroenen
- Parkeervakken- en terreinen vergroenen met hagen, bomen en pergola’s
- Parkeerterreinen met zicht op de belangrijkste openbare ruimte overdekken met pergola’s (hoog genoeg maken voor busjes e.d.)
- Beeldbepalende bomen en structuurbepalende boomrijen behouden
- Beeldbepalende hagen behouden (Paardenmarkt) en doorzetten bij (andere) parkeerterreinen
- Geveltuinen

Algemeen: traditionele en historiserende inrichtingselementen

- Hoogwaardige, historiserende en traditionele vormgeving en materialisering van inrichtingselementen
- Straatmeubilair en andere inrichtingselementen zoals straatverlichting, afvalbakken, hekwerken, fietsbeugels, stoelen en banken in traditionele uitstraling met slanke vloeiende lijnen en rondingen als stijlvorm
- Straatmeubilair en andere inrichtingselementen combinatie van houten materialen en zwart staal
- Benadrukken van beeldbepalende bomen door ronde zitelementen rondom en verlichting
- Accentueren van belangrijke bomen op maaiveld
- Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals gebakken klinkers of hout
- Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen
- Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer en bij geveltinten van de historiserende gebouwen
- Keien en andere oneigelijke materialen zijn uitgesloten

Extra richtlijnen: Cultureel waterplein (kruispunt Wuiver-Waterkant)

- Hoogwaardige inrichting als pleinruimte met verblijfsfunctie
- Mogelijk als verhoogde pleinruimte (snelheidsremmend en markering van de pleinruimte)
- Accentuering pleinruimte door onderscheidend hoogwaardige bestrating zoals natuursteen of onderscheidend klinkerverband
- Shared space inrichting van pleinruimte (auto te gast)
- Op pleinruimte zijn parkeervakken uitgesloten
- Met pleinruimte anticiperen op doortrekken van Wijzend door goede relatie met het water te creëren
- Met pleinruimte anticiperen op mogelijk culturele functie in de plint van aangrenzende bebouwing
- 'Intermediaire zone' (overgang privé-openbaar) zorgvuldig vormgeven
- Ruimte voor de markt, terras en culturele activiteiten (etaleren in buitenruimte)

Extra richtlijnen: Groen horecaplein (B. de Leeuwplein)

- Hoogwaardige inrichting als pleinruimte met verblijfsfunctie
- Mogelijk als verhoogde of verlaagde pleinruimte

- Driehoekig middenplein is autovrij
- Shared space inrichting rondom het middenplein (auto te gast)
- Accentuering pleinruimte door onderscheidend hoogwaardige bestrating zoals natuursteen of onderscheidend klinkerverband
- Pleinruimte van gevel tot gevel (indien mogelijk)
- Geen/minimaal parkeren aan de randen van pleinruimte
- Met pleinruimte anticiperen op mogelijk horecafunctie in de plint van aangrenzende bebouwing
- 'Intermediaire zone' (overgang privé-openbaar) zorgvuldig vormgeven
- Ruimte voor terras, groen en bomen (Platanen vanuit Wuiver doorzetten)
- Mogelijke knip voor autoverkeer tussen Herenweg-Wuiver

Extra richtlijnen: Koenis-terrein

- Traditionele straatinrichting aansluitend bij de dorpslinten
- Aangevuld met agro-industrieel accenten in de openbare ruimte, zoals de toepassing van industriële betonplaten
- Groen en bomen passen bij agro-industriële karakter

Extra richtlijnen: kades Wijzend Waterkant

- (Deels) terugbrengen Wijzend als traditionel gracht in Waterkant/Koninginneweg/Lindengracht - mogelijk gecombineerd als recreatieve route
- Historiserende kades met eenzijdige groene oevers en bomenrij
- Kale kadeprofielen zonder groen en bomen dienen voorkomen te worden
- Afhankelijk van diepte van gracht, gracht afschermen met hoogwaardige hekwerken van max 1,20m hoogte die passen bij de historiserende stijlvorm van andere inrichtingselementen
- Traditionele bruggen over de gracht in West-friese stijl
- Indien mogelijk is een fysieke relatie met het water wenselijk, bijvoorbeeld trappen naar het water creëren (bij voorkeur ter hoogte van Koenisterrein of cultureel waterplein)

Algemeen bestrating	Rijbaan	• Rijbaan uitvoeren in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal
	Voetpaden	• Trottoir uitvoeren in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal • Asfalt en betonmaterialen zoals betontegels en betonklinkers worden beperkt • Betonnen opsluitbanden zijn mogelijk indien deze ondergeschikt zijn • Trottoir zo veel mogelijk op gelijke hoogte als rijbaan
	Passages	• Voetgangerspassages in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal
	Fietsstrook	• Aparte fietsstroken zijn bij voorkeur uitgesloten • Eventuele fietsstroken uitvoeren als fietsstuggestiestroken in afwijkend verband t.o.v. de rijbaan • Eventuele fietsstroken in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal
	Intermediaire zone	• Eventuele 'intermediaire zone' (Hollandse stoep) mogelijk in onderscheidende uitstraling en vormgeving om overgang privé-openbaar te benadrukken. Geveltuinen zijn hieronderdeel van. • Eventuele 'intermediaire zone' (Hollandse stoep) is maximaal 1,5m (uitgezonderd op de pleinruimtes)
	Langsparkeren	• Parkeervakken uitvoeren in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal • Parkeervakken ook mogelijk uit te voeren in grasbeton of natuursteen • Parkeervakken worden ingepast in het groen (groenvakken/hagen/bomen)
	Parkeerterreinen	• Parkeerterreinen uitvoeren in gebakken klinkers in gemêleerde donker roodbruine tinten als basismateriaal • Parkeervakken ook mogelijk uit te voeren in grasbeton of natuursteen • Parkeerterreinen worden ingepast in het groen (hagen/bomen) en bij voorkeur overdekt met pergola's
	Detaillering	• Hoogteverschillen in het straatprofiel van de openbare ruimte zijn uitgesloten (m.u.v. gemarkeerde plekken zoals pleinruimtes en centrumentrees); onderscheid tussen rijbaan-trottoir-parkeren wordt gemaakt door opsluitbanden, groen, verschil in materiaalgebruik en toepassingen van verschillende klinkerverbanden • Wegmarkeringen zijn bij voorkeur uitgesloten • Eventuele 'intermediaire zone' (Hollandse stoep) mogelijk in onderscheidende vormgeving om overgang privé-openbaar te benadrukken • Hemelwaterafvoer bij voorkeur zichtbaar in openbare ruimte; gebruik maken van groenvakken en Wijzend
Algemeen groen en water	Groenvakken	• Groenvakken zijn dominant in het straatbeeld en worden uitgevoerd op maaiveldniveau
	Beplanting, hagen en bomen	• Toepassing van diverse boom- en plantensoorten, zo veel mogelijk inheemse soorten (biodiversiteit) • Bomen krijgen maximale groeiruimte (voldoende grootte van boomspiegels) • Beeldbepalende hagen, bomen en structuurbepalende boomrijen behouden en doorzetten • Gesloten gevels en platte daken zo veel mogelijk vergroenen • Bomen opkronen voor behoud van zicht op ooghoogte
	Gracht Lindengracht/ Koninginneweg/Waterkant	• (Deels) terugbrengen Wijzend als gracht in Waterkant/Koninginneweg/Lindengracht - mogelijk gecombineerd als recreatieve route • Historiserende kades met eenzijdige groene oevers en een bomenrij bomen (geen kale kadeprofielen) • Bruggen over de gracht zijn traditioneel en in West-friese stijl • Afhankelijk van diepte van gracht, gracht afschermen met hoogwaardige hekwerken van max 1,20m hoogte die passen bij de historiserende stijlvorm van andere inrichtingselementen • Indien mogelijk is een fysieke relatie met het water wenselijk, bijvoorbeeld trappen naar het water creëren (bij voorkeur ter hoogte van Koenisterrein of cultureel waterplein)



Algemeen inrichtingselementen	Stijlkenmerk	• Straatmeubilair en andere inrichtingselementen zoals straatverlichting, afvalbakken, hekwerken, fietsbeugels, stoelen en banken in traditionele uitstraling met slanke vloeiende lijnen en rondingen als stijlvorm
	Materiaalkeuze en kleuren	• Straatmeubilair en andere inrichtingselementen combinatie van houten materialen en zwart staal • Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals gebakken klinkers of hout • Typisch Westfriese kleuren en tinten gebruiken, zoals Westfries groen • Sluit aan bij kleuren van historisch Opmeer en bij geveltinten van de historiserende gebouwen
	Detaillering	• Benadrukken van beeldbepalende bomen op maaiveld door ronde zitelementen rondom en verlichting • Laadpalen bij voorkeur integreren in bijvoorbeeld lantaarnpalen • Keien en andere oneigelijke materialen zijn uitgesloten
Cultureel waterplein	Bestrating	• Pleinruimte uitvoeren in natuursteen of onderscheidend gemêleerde gebakken klinkers als basismateriaal (onderscheidend klinkerverband of kleur t.o.v. omliggende straten) • Op pleinruimte zelf zijn hoogteverschillen uitgesloten • Pleinruimte is shared space ingericht: onderscheid in rijbaan, fiets en troittor is uitgesloten • Asfalt en betonmaterialen zoals betontegels en betonklinkers worden beperkt tot opsluitbanden • Wegmarkeringen zijn uitgesloten • Parkeervakken zijn uitgesloten
	Detaillering	• Pleinruimte is mogelijk als geheel verhoogd • Pleinruimte kent een sterke fysieke relatie met het water • Ruimte voor de markt, terras en culturele activiteiten • 'Intermediaire zone' (overgang privé-openbaar) zorgvuldig vormgeven • Op het plein staan bomen
Groen horecaplein	Bestrating	• Pleinruimte uitvoeren in natuursteen of onderscheidend gemêleerde gebakken klinkers als basismateriaal (onderscheidend klinkerverband of kleur t.o.v. omliggende straten) • Pleinruimte is onderverdeeld in een verhoogd/verlaagd 'driehoekig middenplein' dat autovrij/parkeervrij is en omliggende pleinruimte dat autoluw is • Geen/minimaal parkeren aan de randen van pleinruimte • Pleinruimte als geheel is ingericht van gevel tot gevel • Pleinruimte is shared space ingericht: onderscheid in rijbaan, fiets en troittor is uitgesloten • Asfalt en betonmaterialen zoals betontegels en betonklinkers worden beperkt tot opsluitbanden • Wegmarkeringen zijn uitgesloten • Parkeervakken zijn uitgesloten
	Detaillering	• Autovrije driehoekig middenplein biedt ruimte voor terras, groen en bomen • Platanen vanuit Wuiver bij voorkeur doorzetten op driehoekig middenplein • Pleinruimte kent een sterke relatie met horecafuncties in de aangrenzende plinten • 'Intermediaire zone' (overgang privé-openbaar) zorgvuldig vormgeven • Mogelijke knip voor autoverkeer tussen Herenweg-Wuiver
Koenis-terrein	Aanvullende inrichting	• Agro-industrieel accenten in de openbare ruimte, zoals de toepassing van industriële betonplaten • Groen en bomen zijn onderscheidend en passen bij agro-industriële karakter

Traditionele, dorpse en hoogwaardige centruminrichting en traditionele uitstraling van straatprofielen









Traditionele dorpse stijl in vormgeving, bestrating, materialisering en straatmeubilair









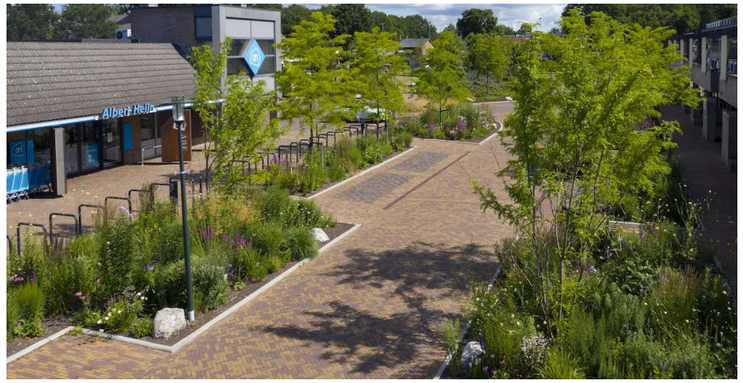





Vergroening van pleinruimtes, parkeren en (winkel)straten



















Figuur 14: Gracht in het dorpscentrum



Figuur 15: Historische foto van de Wijzend met bomenrij



Figuur 16: Typisch West-friese brug over de Wijzend

Markering intermediaire zone (overgang privé-openbaar) van circa 1,5m













Figuur 17: Voorbeeld van levendige voetgangerspassage

Pleinruimtes 'Cultureel Waterplein' en 'Groen Horecaplein'













Koenis-terrein als traditioneel dorps woonstraatje met agro-industriële referentie





11 Toekomstgericht bouwen

11.1 Duurzaam

Duurzaam bouwen en duurzaam inrichten van de openbare ruimte betekent dat nieuwbouw en de buitenruimte ruimte ingericht en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om het gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid en veiligheid van bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast is het van belang dat nieuwbouw en de openbare ruimte ook een meerwaarde biedt in de toekomst.

Voor nieuwbouw is de bedoeling is dat duurzame maatregelen zoals groendaken, groengevels en duurzame energieopwekking tevens functionele en visuele meerwaarde hebben. Lukt dit niet, dan is de richtlijn om de duurzame maatregelen niet zichtbaar te plaatsen vanuit de openbare ruimte van de belangrijkste openbare ruimtes.

In de openbare ruimte ligt de nadruk met name op het vergroenen van de buitenruimte. Ook wordt bewegen (fietsen en wandelen) gestimuleerd en het gebruik van auto te ontmoedigd (minder uitstoot). Zo wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving. Qua bestrating dient zo veel mogeljik worden ingezet op hergebruik van bestaande gebakken klinkers en andere hoogwaardige materialen.

11.2 Natuurinclusief

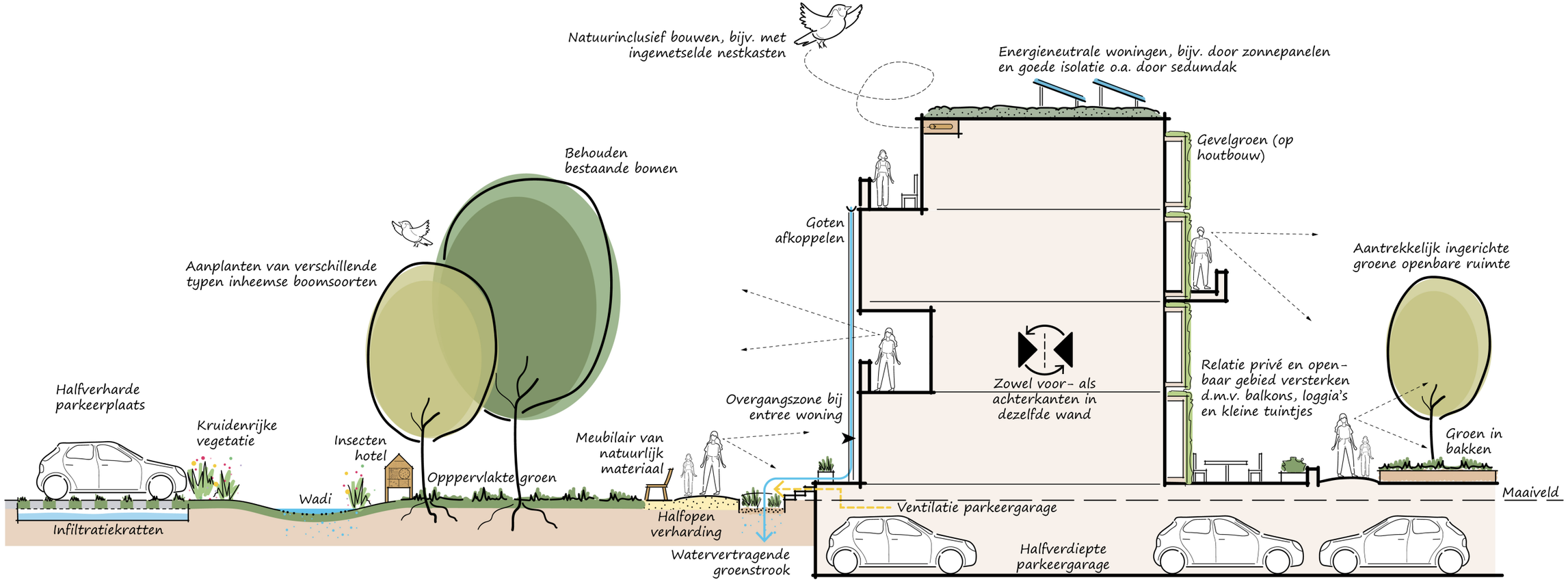
Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk en de openbare ruimte bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners en bevordering van sociale ontmoeting. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Grondgebonden gevelgroen
- Groendaken
- Biobased bouwen (nieuwbouw en straatmeubilair)
- Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
- Insectenmuur
- Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
- Vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
- Groenvakken met diverse inheemse boom- en plantensoorten
- Kruidenrijke vegetatie
- Pergola's boven parkeerterreinen
- Maximale groeiruimte bomen (voldoende grootte van boomspiegels)
- Bestaande bomen behouden
- Oppervlaktewater

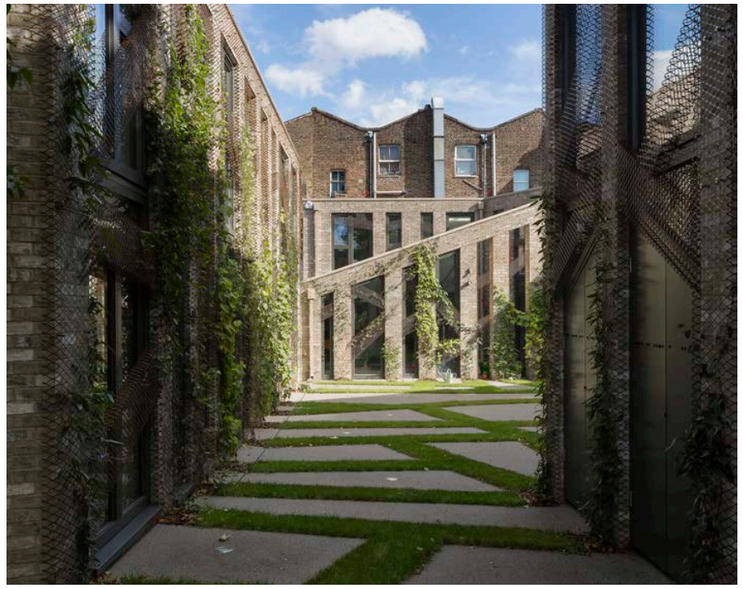
11.3 Klimaatadaptief

Rekening houdend met het veranderende klimaat is het van belang om de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen dusdanig te ontwerpen dat problematiek op het gebied van wateroverlast door neerslag, droogte en hittestress zo veel mogelijk wordt vermeden voor de leefbaarheid van het centrumgebied. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Groendaken
- Goede isolatie en ventilatie nieuwbouw en bestaande bebouwing
- Zonnepanelen op daken en boven parkeerterreinen
- Hemelwater op eigen percelen opvangen
- Hemelwater in openbare ruimte opvangen
- Afvoer koppelen op groenstroken, wadi's en water i.p.v. afvoeren van riolering
- Maximaal oppervlakte groen
- Maximale groeiruimte bomen (voldoende grootte van boomspiegels)
- Bestaande bomen behouden
- Oppervlaktewater
- Waterberging
- Waterdoorlatend bestrating
- Pergola's boven parkeerterreinen
- Halfverharde parkeervakken (bijvoorbeeld grasbeton)



Figuur 18: Toekomstgericht bouwen: mogelijke duurzaamheidsmaatregelen



Figuur 19: Groene gevel



Figuur 20: Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels



Figuur 21: Insectenhotel



Figuur 22: Vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken



Figuur 23: Parkeerterrein met groen en zonnepanelen



Figuur 24: Groene parkeervakken met grasbeton



Figuur 25: Groendaken met zonnepanelen

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Bijlage 2 Stedenbouwkundig kader Koenis terrein



Stedenbouwkundige kaders ontwikkeling Koenis terrein

Opmeer, gemeente Opmeer

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Stedenbouwkundige kaders ontwikkeling Koenis terrein

datum
september 2025

projectnummer
P08597

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

Movares
projectleider
TvG

projectteam
LVi, JVo

bron kaft
Movares

review
JVo

Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Doel 4

2 Koenis terrein in de omgeving 5

2.1 Kleinschalige (historisch) linten 6
2.2 Het huidige centrumgebied 7
2.3 De Planetenbuurt 8
2.4 Toekomstige verkeersafwikkeling centrumgebied 9
2.5 Koenis als verbindende schakel van de omgeving 10

3 Ruimtelijke kaders voor herontwikkeling 12

3.1 Ontstaansgeschiedenis Koenis terrein 12
3.2 Identiteit van het Koenis terrein 14
3.3 Koenis terrein als verbindingen van de omgeving 15
3.4 Afronding centrum met helder bouwblok 16
3.5 Fasering bouwblok 17
3.6 Heldere looproute rondom bouwblok 18
3.7 Achterterrein als rauwe functionele wereld 19
3.8 Leefbare straten 19
3.9 Herkenbare entrees aan dorpslinten 20
3.10 Hoogteaccenten en markante herkenningspunten 21
3.11 Verkeersontsluiting 22
3.12 Identiteiten van het bouwblok 23
3.13 Oriëntatie van het bouwblok 24
3.14 Bouwhoogte en kapvormen 25

4 Stedenbouwkundig concept met referentiebeelden 26

4.1 Karakter kleinschalig dorpslint koesteren 27
4.2 Eigenheid Koenis behouden 28
4.3 Verbinding met de omgeving 30
4.4 Leefbare straten 31
4.5 Beeldkwaliteit beeldbepalende gebouwen 32
4.6 Mogelijke schets achterterrein 34

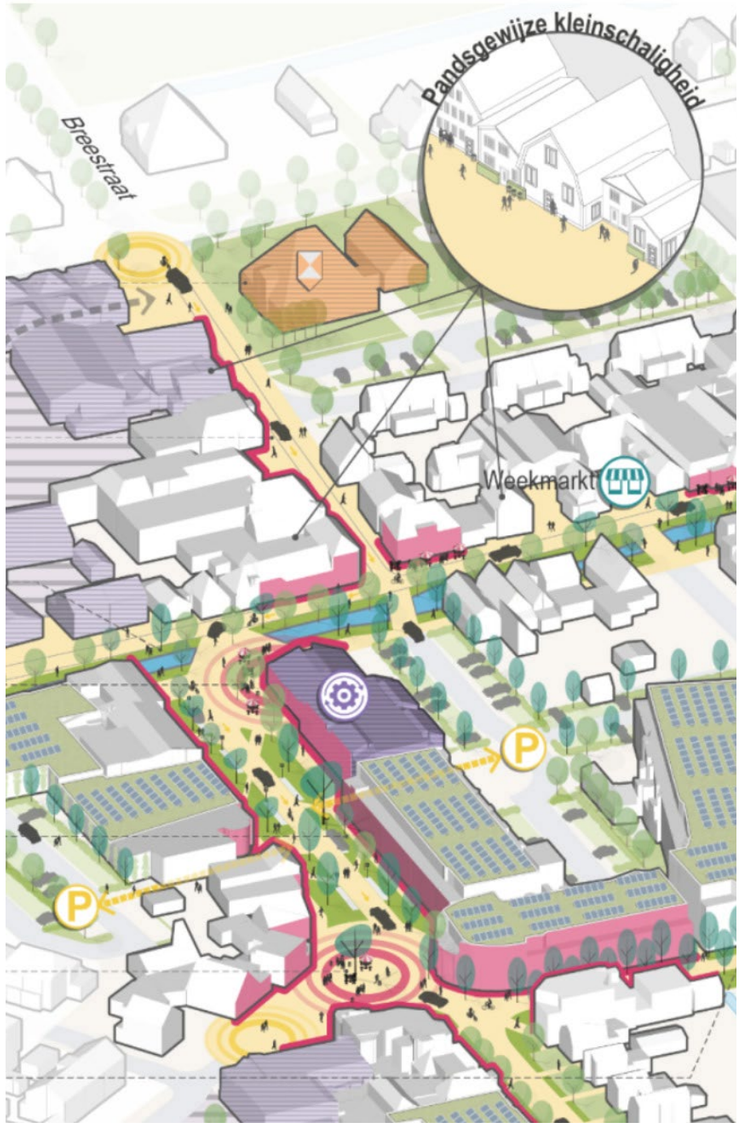
1 Doel

Dit document dient als doel om de juiste stedenbouwkundige handvaten voor de herontwikkeling Koenis terrein te bieden. Het document betreft geen plan, maar biedt kaders om tot een plan te komen.

Dit document doet uitspraak over bepalende onderdelen zoals bouwmassa, korrelgrootte, positionering, oriëntatie uitstraling, bouwhoogte, verkeersafwikkeling, ontmoeting, groen, verbijzonderingen, doorwaadbaarheid, doorgangen, hoogteaccenten, zichtlijnen, overgang privé-openbare ruimte, plint, entrees en voor/achterkanten. Dit vormt de basis voor de verdere architectonische uitwerking van het ontwerp.



Figuur 1: Locatie van Koenis terrein in centrum Opmeer



Figuur 2: Centrumvisie Opmeer



Figuur 3: Plan Koenis terrein 2025 (Breddels architecten)

2 Koenis terrein in de omgeving

Om te komen tot de juiste kaders voor herontwikkeling van Koenis terrein wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de positie van het Koenis terrein in de omgeving. Vanuit die positionering worden de onderdelen benoemd waarbij het Koenis terrein als verbindende schakel in de directe omgeving en als meerwaarde van de omgeving kan dienen in de toekomst. De omliggende gebieden zijn:

- Kleinschalig (historische) linten
- Nieuw centrum
- Planetenbuurt
- Koenis terrein (als verbindende schakel van de omgeving)



Figuur 4: Gebieden rondom Koenis terrein

2.1 Kleinschalige (historisch) linten

Het historisch centrum is het oudste deel van Opmeer met historische en kleinschalige lintbebouwing die het dorpskarakter van het straatbeeld bepalen. De historische dorpslinten van Opmeer vormen de kwaliteitsdragers van het centrum. Deze zijn cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast is Opmeer ontstaan langs de historische watergang de Wijzend. Daarmee vormt de Wijzend een belangrijke cultuurhistorische identiteitsdrager van Opmeer. Het winkelgebied ligt op het kruispunt van het historische landelijke lint (Breestraat-Wuiver) en het waterlint (Koninginneweg-Lindengracht) van de Wijzend.

2.1.1 Kenmerkende eigenschappen

- Opmeer is ontstaan langs de historische watergang Wijzend.
- Hierlangs liggen de oude dorpslinten met veelal een hoogwaardige beeldkwaliteit en kleinschalige pandsgewijze opbouw en voorzieningen.
- Langs het lint zijn vanuit vroeger uit agrarische industriële incidenten aanwezig zoals o.a. het Koenis terrein en de typerende silo.
- Het oude centrum is ontstaan op het snijpunt van de oost-west-noordzijde verbinding ter hoogte van de Wijzend en uiteindelijk gezorgd voor het dempen van de watergang.

2.1.2 Principes voor toekomst

- Koenis terrein dient aan te sluiten bij het kleinschalige dorpslint Koninginneweg en Breestraat m.b.t. architectuur, korrelgrootte, maat, schaal, bouwhoogte, oriëntatie, uitstraling.
- Agrarische industriële incidenten zoals de silo meenemen.
- Minimale onderbrekingen van de straatwanden (met zichtbare parkeerterreinen).



Figuur 5: Kleinschalig (historisch) linten

2.2 Het huidige centrumgebied

In de loop der tijd verplaatst het centrumgebied zich meer ten zuiden van de Wijzend. Dit komt mede doordat de kernen Opmeer en Spanbroek steeds meer naar elkaar toegroeien en er een gezamenlijk centrumgebied ontstaat. Het nieuwere winkelgebied heeft met de grote massa's van bebouwing, parkeerterreinen en bredere wegprofielen een grootschaliger karakter dan het historisch lint.

2.2.1 Kenmerkende eigenschappen

- Na-oorlogse nieuwbouw in het centrum van Opmeer heeft geleid tot meer grootschaligheid.
- Het centrum met winkels is langgerekt en noordzuid georiënteerd.
- Het kleinschaligere historische dorpslint is oostwest georiënteerd.
- Wijzend is als identiteitsdrager verloren gegaan in het centrum.
- Verblijfsplekken zoals het plein en de bibliotheek liggen aan de randen van het centrum.

2.2.2 Principes voor toekomst

- Kleinschalig dorpskarakter aan linten (grootschalige panden dienen te worden voorkomen).
- Grootschalige panden beter inpasbaar op achterterrein.
- Koenis terrein als noordelijke afronding van centrumgebied.
- Verbinding/relatie met Wuiver en Wijzend versterken.



Figuur 6: Het huidige centrumgebied

2.3 De Planetenbuurt

De Planetenbuurt in Opmeer is ontstaan in de jaren ‘60 en ‘70 van de 20e eeuw. Deze periode kenmerkte zich door een sterke groei van woonwijken in Nederland, vaak gericht op het huisvesten van de snel groeiende bevolking na de Tweede Wereldoorlog.

2.3.1 Kenmerkende eigenschappen

- De Planetenbuurt is ontworpen volgens het principe van woonerven, waarbij de nadruk ligt op verkeersluwe straten en een veilige leefomgeving voor kinderen en weerspiegelen de stedenbouwkundige en architectonische trends van die tijd.
- De architectuur is functioneel en eenvoudig met een focus op praktische indelingen van de woningen.
- Er is veel aandacht besteed aan groenvoorzieningen en openbare ruimtes dat resulteert in een prettige woonomgeving en robuuste groenstructuren aan de randen van de buurt.
- De enige route voor alle verkeersgebruikers naar het centrum is via de Aardebaan, Breestraat naar de Wuiver. Er zijn geen langzaamverkeer verbindingen.

2.3.2 Principes voor toekomst

- Veilige langzame verbinding tussen Planetenbuurt en centrum.
- Groene structuur aan zuidzijde van Planetenbuurt afronden.



Figuur 7: De Planetenbuurt

2.4 Toekomstige verkeersafwikkeling centrumgebied

In de centrumvisie is er onderscheidt gemaakt tussen 3 verkeerssegmenten. Hierin verschuift de balans tussen auto en verblijf. In het buitenste segment van het centrum is de auto dominant, maar naarmate je naar binnen toegaat, worden andere modaliteiten (fietsers en voetgangers) en functies (verblijven, recreëren en winkelen) belangrijker. In de gebiedsvisie wordt gestreefd naar het bereiken van deze balans, zonder wegen voor autoverkeer af te sluiten.

Het principe uit de centrumvisie is in het verkeerscirculatieplan beoordeeld en vertaald naar twee varianten. Alle wegen blijven toegankelijk voor de auto (variant 1) en het autovrij maken van een deel van het centrum (variant 2). De conclusie uit het onderzoek is dat variant 2 de voorkeur heeft omdat een grotendeels autovrij centrum het beste past bij de ambities van de gemeente. Naast dat hiermee de leefbaarheid in het centrum verbeterd, wordt er ok een veilige fietsroute door het centrum gerealiseerd. Met een autovrije zone wordt een aantal kruispunten omgezet naar T-splitsingen. Dit verbetert ook de verkeersveiligheid.

2.4.1 Neerslag op Koenis terrein

Voor de ontwikkeling van het Koenis terrein betekent dit dat onderstaande principes moeten worden meegenomen in de planvorming:

- Een autoluw (of zelfs vrij) centrum is gewenst, dat betekent een ruime verkeersstructuur door het plan.
- Het centrum wordt getypeerd door brede en smalle straten. Dit is onderdeel van de identiteit en beeldkwaliteit van de straat. Het creëren van overzichtelijke kruispunten (Breestraat, Koninginneweg en fietsroute Aardebaan) dient in harmonie te zijn waarbij de voorkeursvariant uit het verkeerscirculatieplan oplossingen voor biedt.
- Een nieuwe fietsverbinding over de weg tussen het centrum en de Planetenbuurt is gewenst waarbij de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd.





Figuur 8. Variant 1



Figuur 9. Variant 2

Figuur 8: Hoofdrouting autoverkeer met parkeren uit de gebiedsvisie en de varianten uit het verkeerscirculatieplan (routes kunnen inmiddels deels gewijzigd zijn)

2.5 Koenis als verbindende schakel van de omgeving

Grotendeels is het plangebied (met name het achterterrein) decennia lang als achtergebied beschouwd en heeft altijd een praktische functie gekend. Wanneer we met een brede blik de locatie schouwen zien we echter dat het een belangrijk onderdeel kan zijn in de ruimtelijke opzet in zijn directe omgeving. Tot op heden heeft het altijd een visuele verbinding gehad met de omgeving door de hoogteaccent van de silo. De herontwikkeling maakt het mogelijk om nieuwe fysieke verbindingen te leggen.

2.5.1 Verbindende principes voor toekomst

- Langzame verbinding tussen Planetenbuurt en centrum;
- Groene structuur aan zuidzijde van Planetenbuurt afronden;
- Kleinschalige lintbebouwing aan omliggende dorpslinten;
- Hoogteaccent als zichtverbinding in dorp;
- Zichtrelatie vanuit Wuiver.



Figuur 9: Koenis als verbindende schakel van de omgeving

















Figuur 10: Analyse van het gebied a.d.h.v. foto's

3 Ruimtelijke kaders voor herontwikkeling

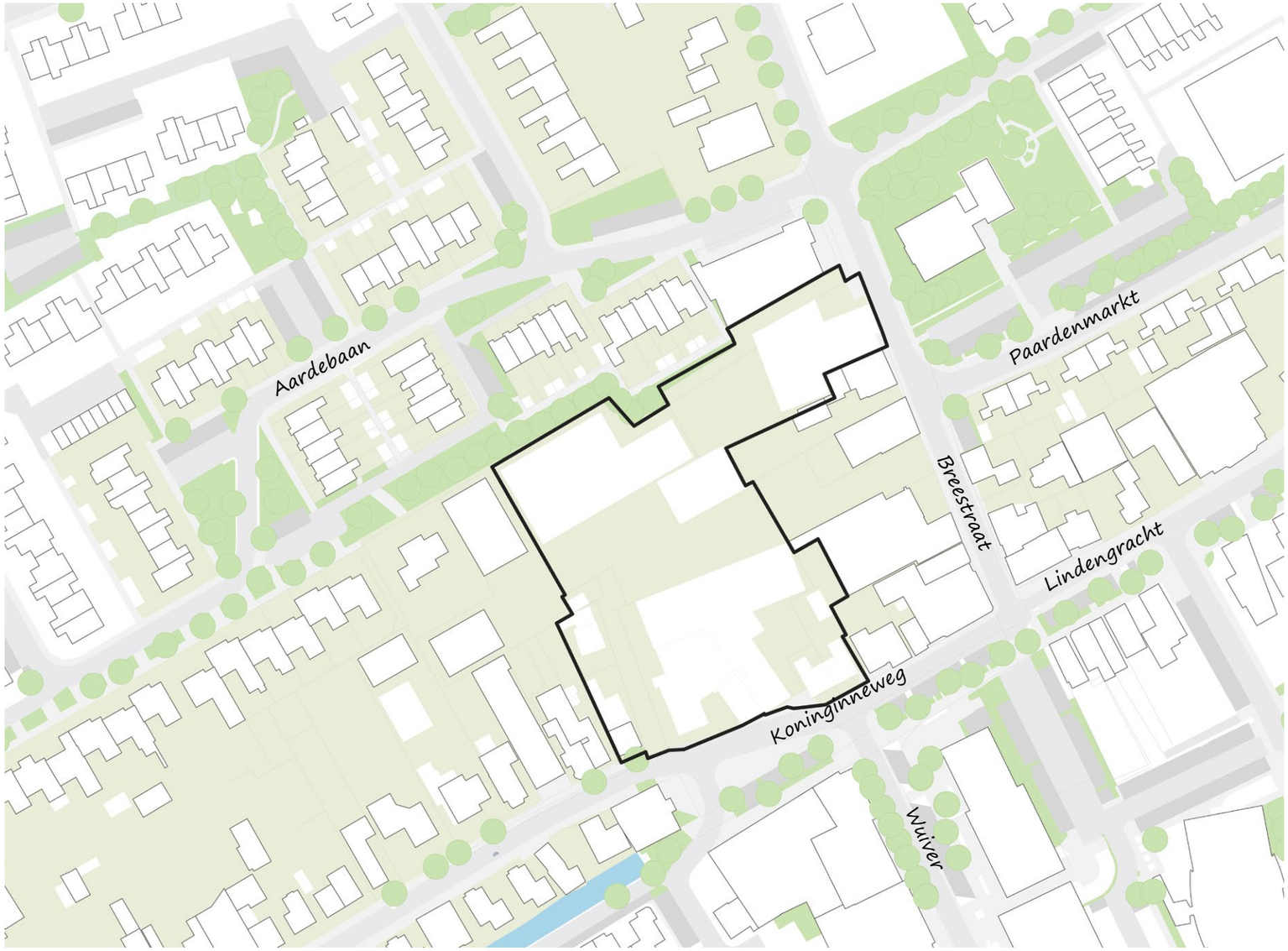
3.1 Ontstaansgeschiedenis Koenis terrein

Het Koenis terrein zoals hedendaags nog aanwezig is in Opmeer vindt zijn oorsprong rond 1928 toen het bedrijf zich vanuit Hoensbroek verplaatste naar Opmeer. Hier lag destijds de haven van midden West-Friesland. Door toenemende vraag was uitbreiding noodzakelijk en in 1968 kwam de bouw van de fabriek gereed die tot de sluiting actief gebruikt is en een belangrijke rol speelde in de lokale economie.

Voorafgaand was het terrein in dienst als tramhalte voor de Nederlandse Tramlijn Wognum-Schagen. Halte Opmeer-Spanbroek werd geopend op in 1898 en gesloten in 1930. Bij de halte was een stationsgebouw aanwezig, oorspronkelijk een houten station dat later dienst deed als opslagplaats. In 1922 werd een nieuw stationsgebouw geopend dat tot eind-20e eeuw heeft bestaan.



Figuur 12: De ontwikkeling van Koenis BV



Figuur 11: Plankaart met huidige situatie



Figuur 13: Stationsgebouw Opmeer 1922



Figuur 14: Breestraat met de tramwegovergang (rechts staat de stolp waar de bibliotheek in is gevestigd)



Figuur 15: Plattegrond uit 1935 van Opmeer met het voormalig spoorlijn, tramhalte en stationsgebouw uit 1922

3.2 Identiteit van het Koenis terrein

- Het Koenis terrein kent drie identiteiten:
    1. Het gezicht van Koenis aan het ***kleinschalige dorpslint*** (Breestraat en Koninginneweg) met kleinschalige individuele lintbebouwing zoals de kenmerkende klokgevel (Breestraat is herkenbaar met de vele stolpen/ boerderijtypologieën).
    2. Herkenbare entree met de ***agro-industriële*** silo als markant punt in het centrum en als hoogteaccent van het dorp.
    3. Het ***rauwe functionele achterterrein*** met werkplaatsen, magazijnen, loodsen en waar in het verleden het spoor liep en station was. Het is en was een eigen wereld van werken en expeditie.
- Deze drie identiteiten dienen herkenbaar te blijven in de toekomst.



Figuur 16: Koenis terrein met drie identiteiten

3.3 Koenis terrein als verbindingen van de omgeving

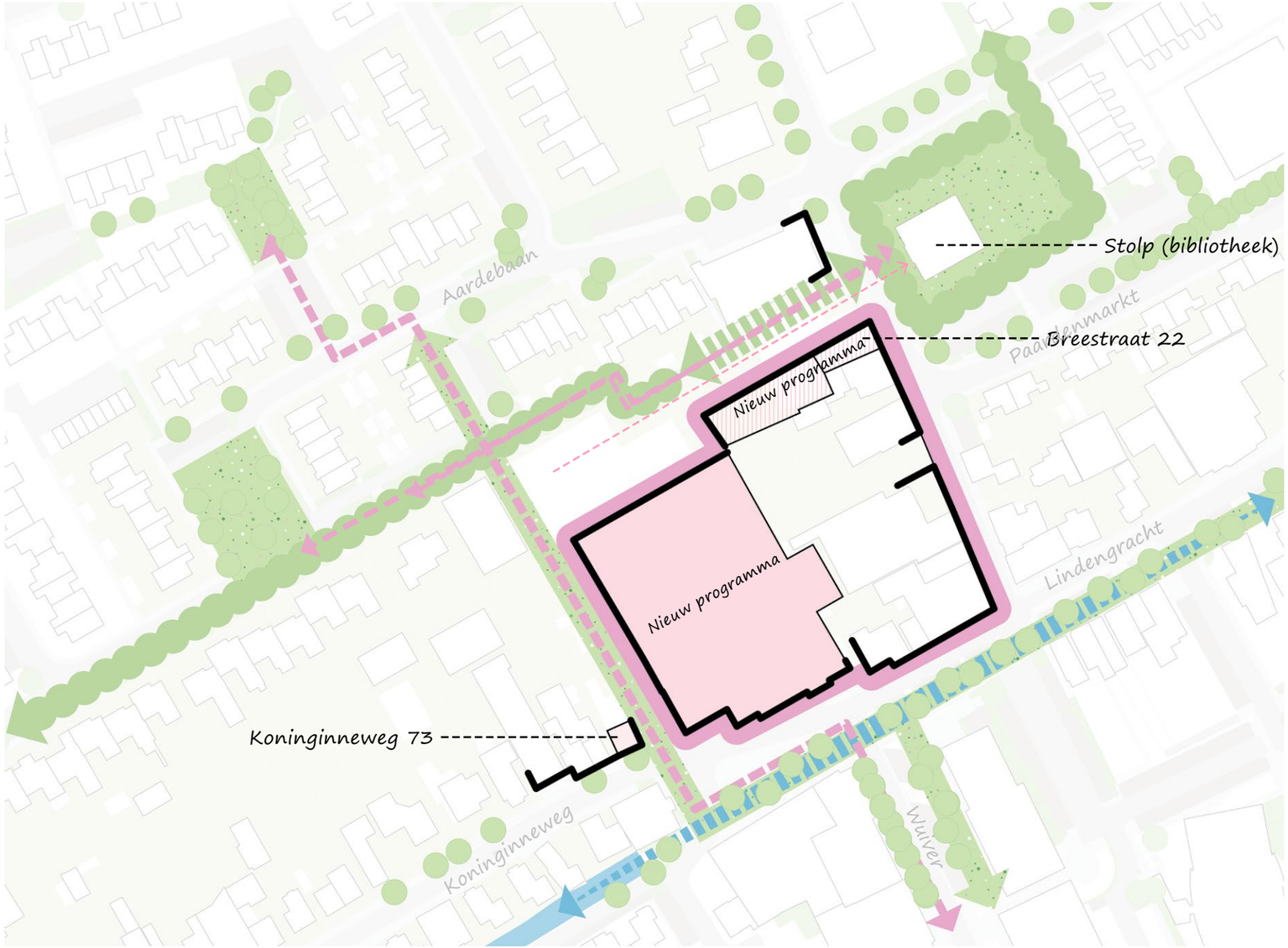
- Verbinden van Planetenbuurt met centrum middels een herkenbare langzaam verkeersroute (noord-zuid verbinding).
- Verbinden van de noordelijke groenstructuur met het groen rondom stolp bibliotheek (oost-west verbinding).
- Terugbrengen van een bruisende plek op het snijpunt van het historisch lint en de wijzend.
- Het toevoegen van groen in het plangebied zelf, is van meerwaarde voor de beleving van de ruimte, maar ook op het gebied van klimaatadaptatie. Hierbij geldt dat er:
  - voldoende ruimte onder- en bovengronds is voor nieuwe bomen;
  - voldoende ruimte voor waterberging, waar nodig technisch;
  - geen smalle groenstroken of kleine plantvakken worden aangelegd maar wordt gebundeld en geconcentreerd. Hiermee kunnen de beoogde groenstructuren robuust worden gemaakt.



Figuur 17: Verbindingen maken met omgeving

3.4 Afronding centrum met helder bouwblok

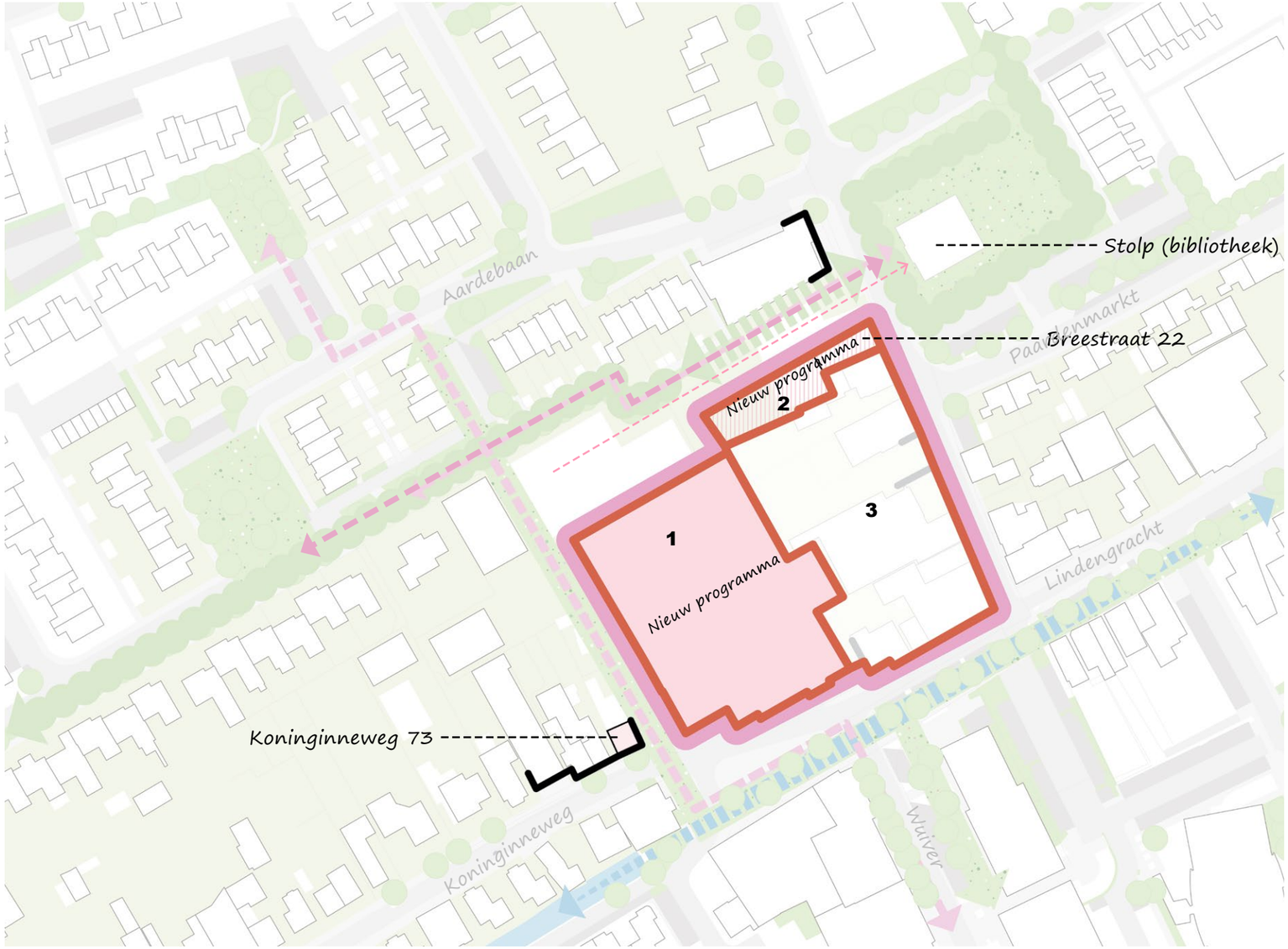
- Afronden aaneengesloten bouwblok met lucht en groen rondom.
- Het bouwblok is alzijdig.
- Streven van 15m breedte tussen Koninginneweg 73 en het nieuwe bouwblok kan geborgd worden door danwel het bouwblok op te schuiven in oostelijke richting, danwel de footprint van Koninginneweg 73 in westelijke richting te positioneren, of in combinatie.
- Het creëren van één bouwblok zorgt voor herkenbare afronding van het centrumgebied.
- Zo veel mogelijk behouden van de footprint van pand Koninginneweg 73 zodat de zichtbaarheid van het achtergelegen parkeerterrein wordt beperkt vanaf Koninginneweg. Daarbij dient rekening gehouden te worden dat het kruispunt voldoende overzicht biedt voor (vracht)verkeer.
- Gebouw Koninginneweg 73 dient qua uitstraling aan te sluiten op de lintbebouwing. Een trafostation zou hierin mogelijk zijn.
- Toevoegen van een kavel ter hoogte van het gesloopte pand Breestraat 22 ter bevordering van lintbebouwing aan Breestraat.
- Nieuwe zichtlijn op stolp (bibliotheek).



Figuur 18: Afronding centrum met helder bouwblok

3.5 Fasering bouwblok

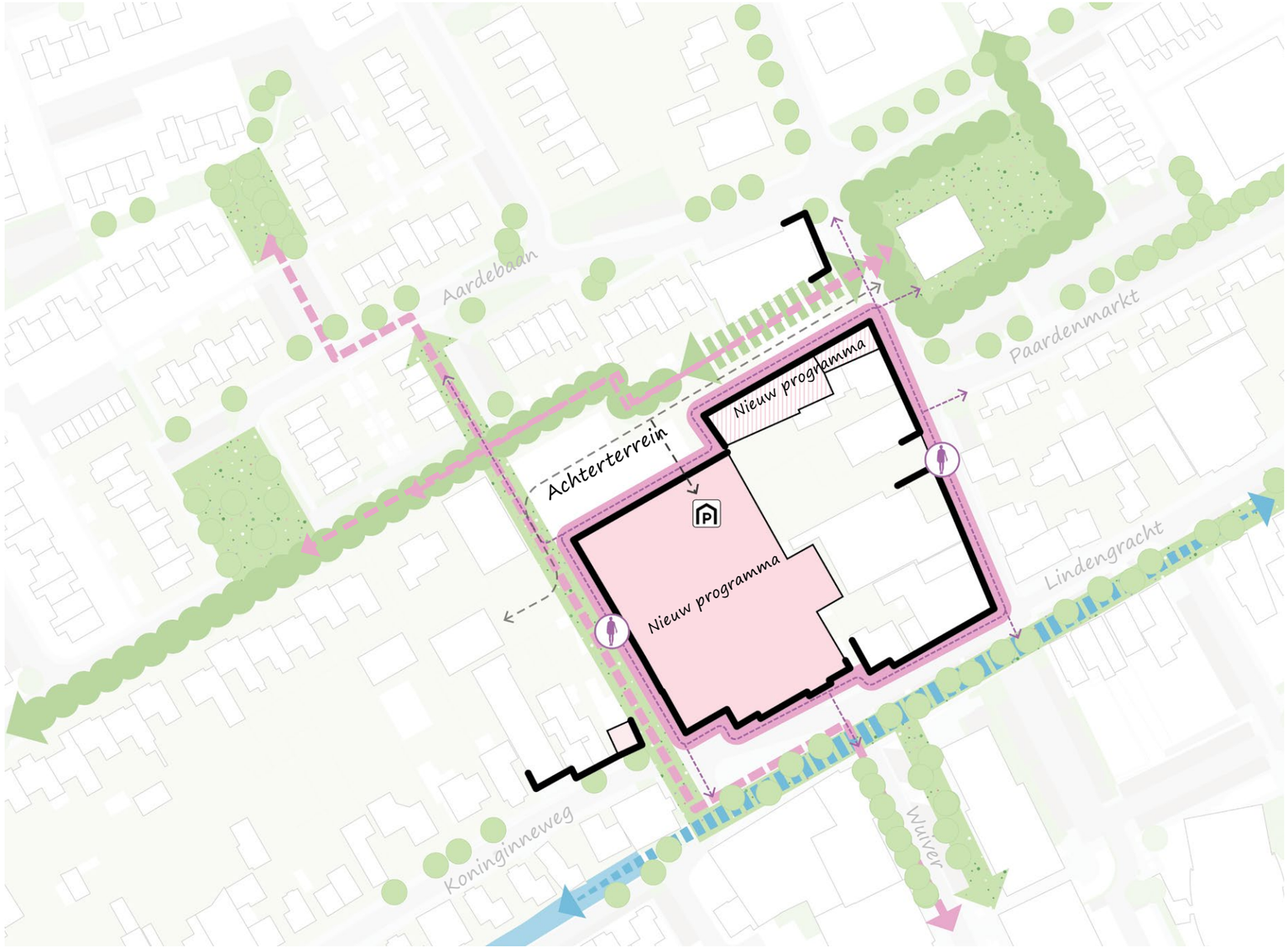
- Het gehele bouwblok zal niet in een keer worden ontwikkeld:
  1. Fase 1 zijn de supermarkt, parkeergarage, winkels, woningen, Koninginneweg 73 en de openbare ruimte.
  2. Fase 2 is de ontwikkeling bij Breestraat 22 en het stationsgebouw. Hierbij is afstemming met de buren van belang, ivm met privacy. Er is een nadrukkelijke relatie tussen de volgende fase, vanwege privacy en een goede aanheling van de gebouwen aan elkaar. Dit vraag om een goede afstemming.
  3. Fase 3 is de rest van het bouwblok. Het is ook voorstelbaar dat fase 2 en 3 deels met elkaar worden gekoppeld. Als er zich ontwikkelingen aandienen zullen hier aanvullende kaders voor moeten worden opgesteld.



Figuur 19: Fasering van (mogelijke) ontwikkelingen

3.6 Heldere looproute rondom bouwblok

- Een helder aaneengesloten afgerond bouwblok met een heldere looproute rondom het bouwblok.
- Doordat het programma op het ‘achterterrein’ aan één zijde geclusterd is (namelijk als onderdeel van het bouwblok) hoeft maar aan één zijde van het achterterrein een stoep gelegd te worden; dit zorgt voor een heldere afbakening.
- Looproutes sluiten aan op de omgeving.



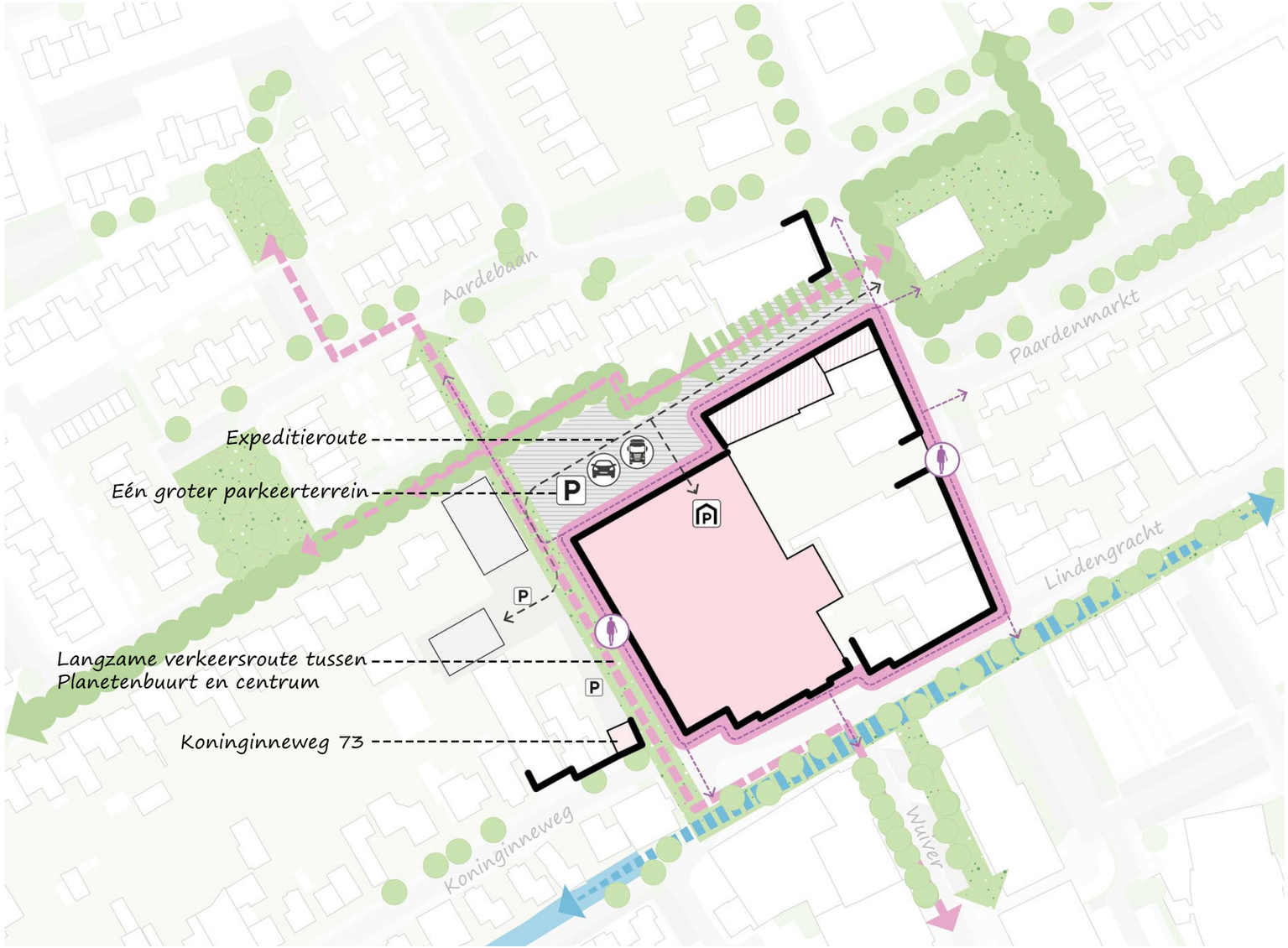
Figuur 20: Heldere looproute rondom bouwblok

3.7 Achterterrein als rauwe functionele wereld

- Het rauwe functionele achterterrein blijft een eigen wereld van werkplaatsen, expeditie en parkeren.
- Het clusteren van parkeerplaatsen tot één groter parkeerterrein op het achterterrein:
  1. past bij de identiteit van het achterterrein;
  2. zorgt voor minder parkeerdruk op de aansluitingen met de dorpslinten Koninginneweg en Breestraat (daarmee kan de footprint van Koninginneweg 73 behouden blijven);
  3. zorgt voor de mogelijkheid om een duidelijk langzame verkeersverbinding tussen Planetenbuurt en het centrum te maken.
- Scheiding van expeditieroute (op achterterrein) en de langzaam verkeersroute (verbinding met centrum en Planetenbuurt).
- Tramspoor aanbrengen in bestrating om expeditieroute te begeleiden en als verwijzing naar het voormalige tramspoor.
- Parkeren onder hoofdgebouw.
- Inpandig laden en lossen (vrachtverkeer).

3.8 Leefbare straten

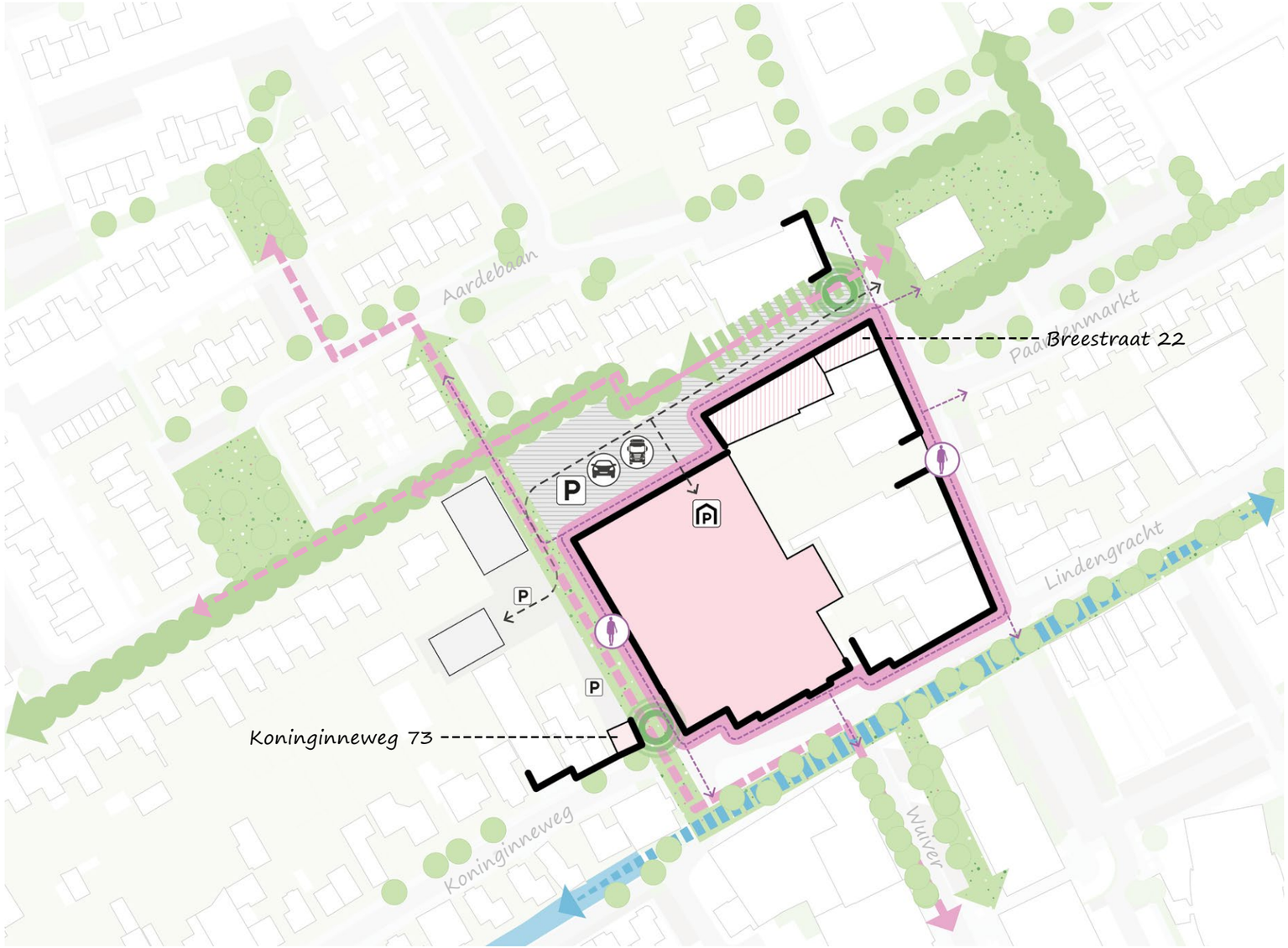
- Het maken van duidelijke keuzes waar programma, groene kwaliteiten en parkeren worden neergezet zorgt voor het achterterrein als leefbare straat:
  1. Aan één zijde van het achterterrein zijn woningen en plinten (is niet nodig dat aan twee zijden woningen staan; het kiezen van woningen aan één zijde biedt lucht voor groen op het achterterrein);
  2. Eén zijde van het achterterrein kent een groene rand als prettige afronding van het terrein;
  3. Scheiding van expeditieroute en de langzaam verkeersroute zorgt dat woningen en supermarkt goed is aangehaakt op het centrum en Planetenbuurt.



Figuur 21: Achterterrein als rauwe functionele wereld

3.9 Herkenbare entrees aan dorpslinten

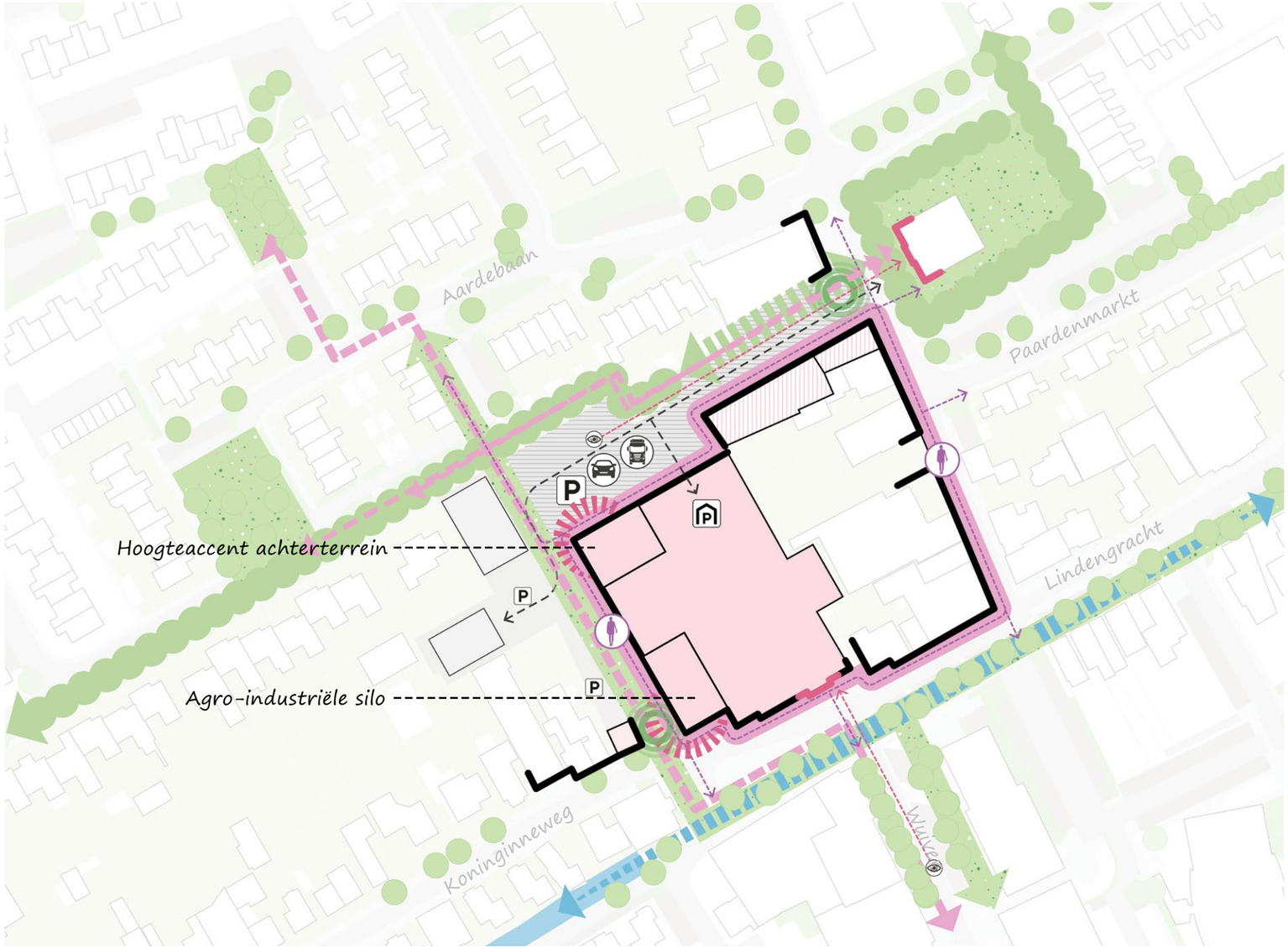
- Groene en smalle entrees aan dorpslinten Koninginneweg en Breestraat, voor een niet te grote onderbreking van het lint. Echter dienen de kruispunten vanuit verkeersveiligheid overzichtelijkheid te zijn. Een breedte van 15 meter is daarbij een optimum.
- Het zo veel mogelijk behouden van de footprint van pand Koninginneweg 73 zorgt voor een beperkt zicht vanaf Koninginneweg op het achtergelegen parkeerstrook, dat is positief. Echter zorgt het ook voor een smalle aansluiting op het dorpslint Koninginneweg. In verband met verkeersveiligheid dient bij sloop/ nieuwbouw het pand 1,5-2,5 meter opgeschoven/verkleind te worden in de richting van nr. 69/71. Zo blijft het kruispunt overzichtelijk voor (vracht)verkeer. Daarbij dient qua footprint rekening gehouden te worden met de inpassing van een (inpandige) trafostation.
- Toevoegen van nieuw (smaller) lintgebouw ter hoogte van het gesloopte pand Breestraat 22 zorgt voor een wenselijke kwalitatieve inpassing voor een alzijdig kruispunt van het dorpslint langs de Breestraat.



Figuur 22: Herkenbare entrees aan dorpslinten

3.10 Hoogteaccenten en markante herkenningspunten

- Koenis terrein blijft een eigen wereld in Opmeer, maar met subtiele verbindingen en markante herkenningspunten naar de omgeving.
- Agro-industriële silo nieuwe stijl als hoogte accent van het dorp.
- Hoogteaccent op achterterrein zorgt voor verbinding met Planetenbuurt.
- Hoogteaccent op achterterrein biedt antwoord op de maat en schaal van het parkeerterrein en de groene rand.
- Nieuwe zichtlijn vanaf achterterrein op stolp (bibliotheek).



Figuur 23: Hoogteaccenten en markante herkenningspunten

3.11 Verkeersontsluiting

- Doorgaande verkeersroute rondom centrum wordt afgevangen via Koenis-terrein. In het verkeerscirculatieplan zijn twee varianten opgenomen waarbij het centrum autoluw óf autovrij wordt.
- In alle gevallen zal de belangrijkste routing voor vrachtverkeer door de Breestraat - Koenis terrein - Koninginneweg (zie dikke lijn op kaart) zijn.
- Kruispunten moeten verkeersveilig zijn met voldoende overzicht, bochtstralen moeten geschikt zijn voor vrachtwagens en nood- en hulpdiensten.
  - Streven circa 15m breedte aansluiting Koninginneweg-Koenishof ten behoeve van overzichtelijke kruispunt.
- Waar nodig een wegprofiel van 6.5 meter hanteren, om fietser, auto en vrachtwagen goed in te passen.



Figuur 24: Verkeersontsluiting

3.12 Identiteiten van het bouwblok

Het bouwblok behoudt de drie identiteiten van het Koenis terrein:

1. *Het gezicht van Koenis aan het **kleinschalige dorpslint** (Breestraat en Koninginneweg) met kleinschalige individuele lintbebouwing zoals de kenmerkende klokgevel (Breestraat is herkenbaar met de vele stolpen/boerderijtypologieën).*
    - Nieuw lintgebouw op hoek op Breestraat met Mansardekap nieuwe stijl.
    - Klokgevel nieuwe stijl op plek van huidige klokgevel.
    - Entree supermarkt zichtbaar in verlengde van Wuiver.

2. Herkenbare entree met de ***agro-industriële*** silo als markant punt in het centrum en als hoogteaccent van het dorp.
    - Agro-industriële silo nieuwe stijl als hoogte accent van het dorp.

3. *Het **rauwe functionele achterterrein** met werkplaatsen, magazijnen, loodsen en waar in het verleden het spoor liep en station was; het is en was een eigen wereld van werken en expeditie.*
    - Het industiële achterterrein wordt gekenmerkt met een pakhuis-typologie als hoogteaccent op het achterterrein (biedt antwoord op de maat en schaal van het parkeerterrein en de groene rand).
    - Station-typologie op achterterrein is mogelijk (zie voormalige stations van Opmeer).

- Korrelgrootte van individuele gebouwen in het bouwblok zijn opgenomen in de naastgelegen kaart.
- Groen daktuin opnemen in bouwblok.

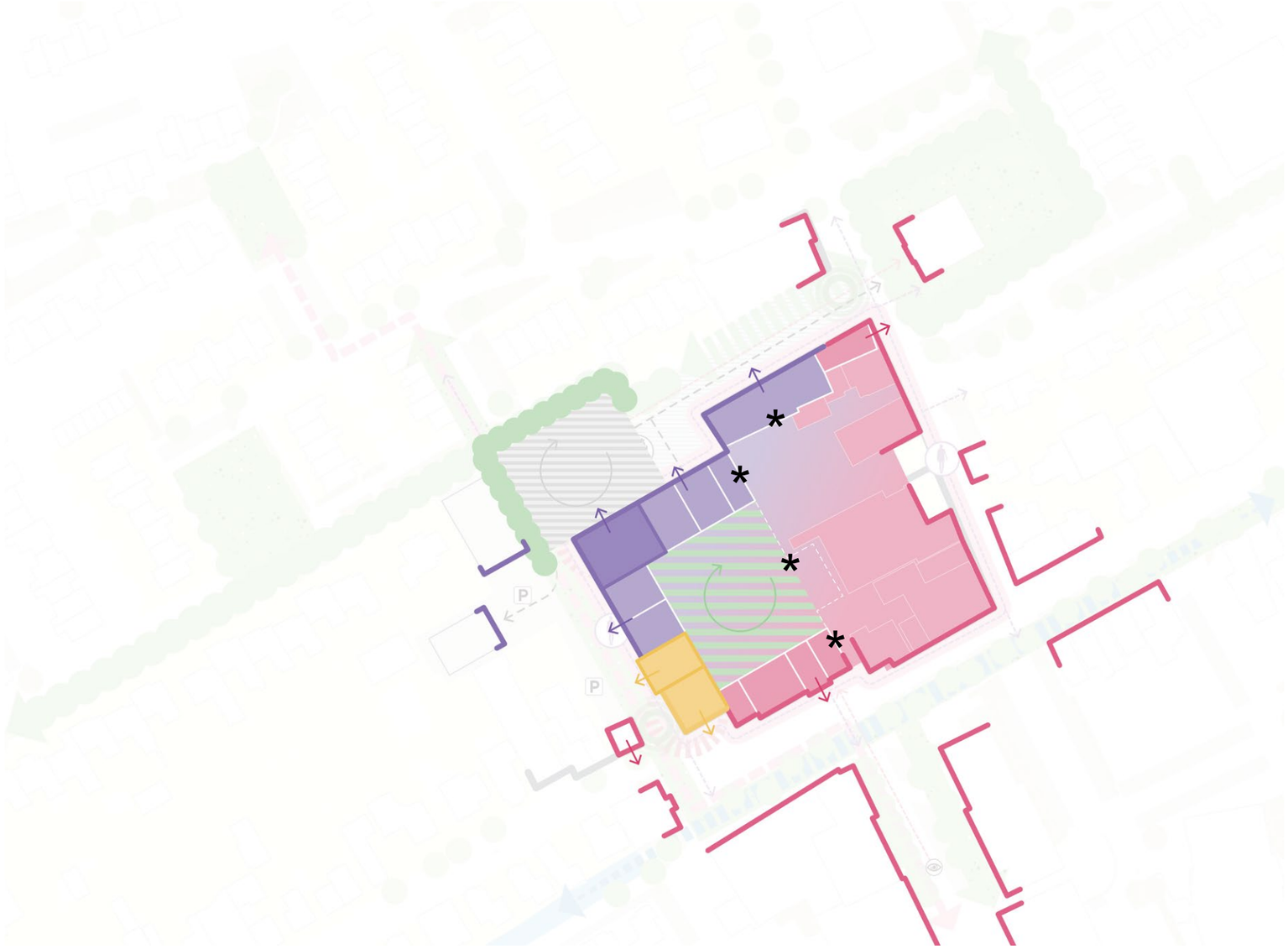


Figuur 25: Identiteiten van het bouwblok

3.13 Oriëntatie van het bouwblok

- Het bouwblok is alzijdig, hierin zijn een aantal accenten:
  - Pakhuis-typologie op hoek achterterrein heeft belangrijkste voorgevel aan het parkeerterrein.
  - Silo-typologie heeft primair de oriëntatie op Koninginneweg.
  - Lintbebouwing-typologie op hoek Breestraat heeft kopgevel aan Breestraat.
  - Lintbebouwing-typologie Koninginneweg 73 heeft kopgevel aan Koninginneweg.

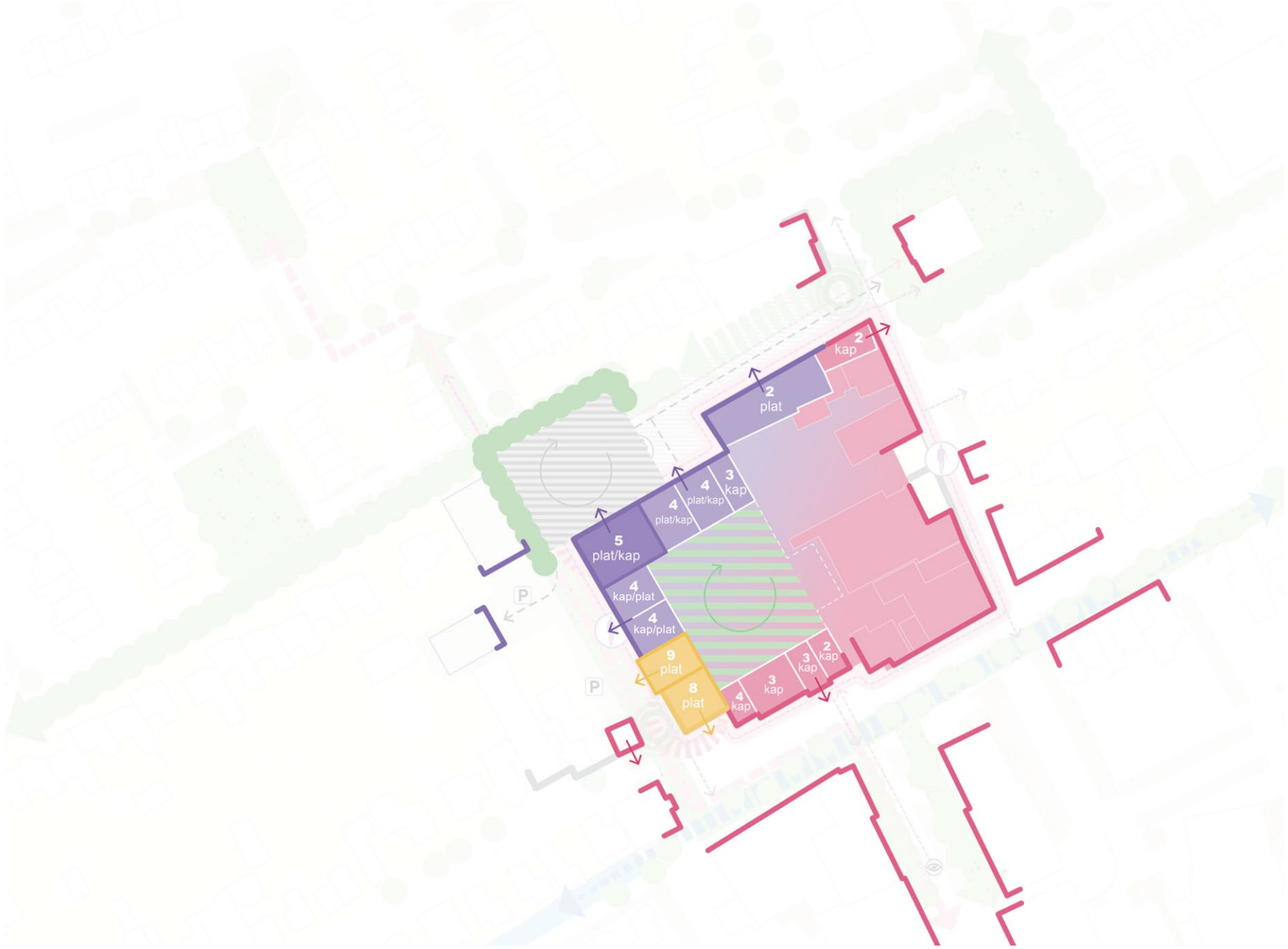
*Aandacht voor zichtoriëntatie i.r.t. privacy bestaande achtertuin(en). Geen galerij, balkons, e.d. langs bestaande achtertuinen.



Figuur 26: Oriëntatie van het bouwblok

3.14 Bouwhoogte en kapvormen

- Zie bouwhoogtes en kapvormen op naastgelegen kaart, hierin zijn een aantal accenten:
  - Pakhuis-typologie op hoek achterterrein heeft pakhuis-kap.
  - Stations-typologie 2 bouwlagen met plat dak (zie voormalig stationsgebouw).
  - Lintgebouw-typologie op hoek Breestraat heeft mansardekap.
  - Koninginneweg 73 behoudt huidige kapvorm (mansarde-typologie).
  - Straatwand aan Koninginneweg kent afwisselende kapvormen- en oriëntaties.
  - Bebouwing tussen het Pakhuis en de silo heeft een kap of plat dak, deel terugliggend.
  - ***De aangegeven bouwlagen zijn inclusief kap (mits sprake van kap).***



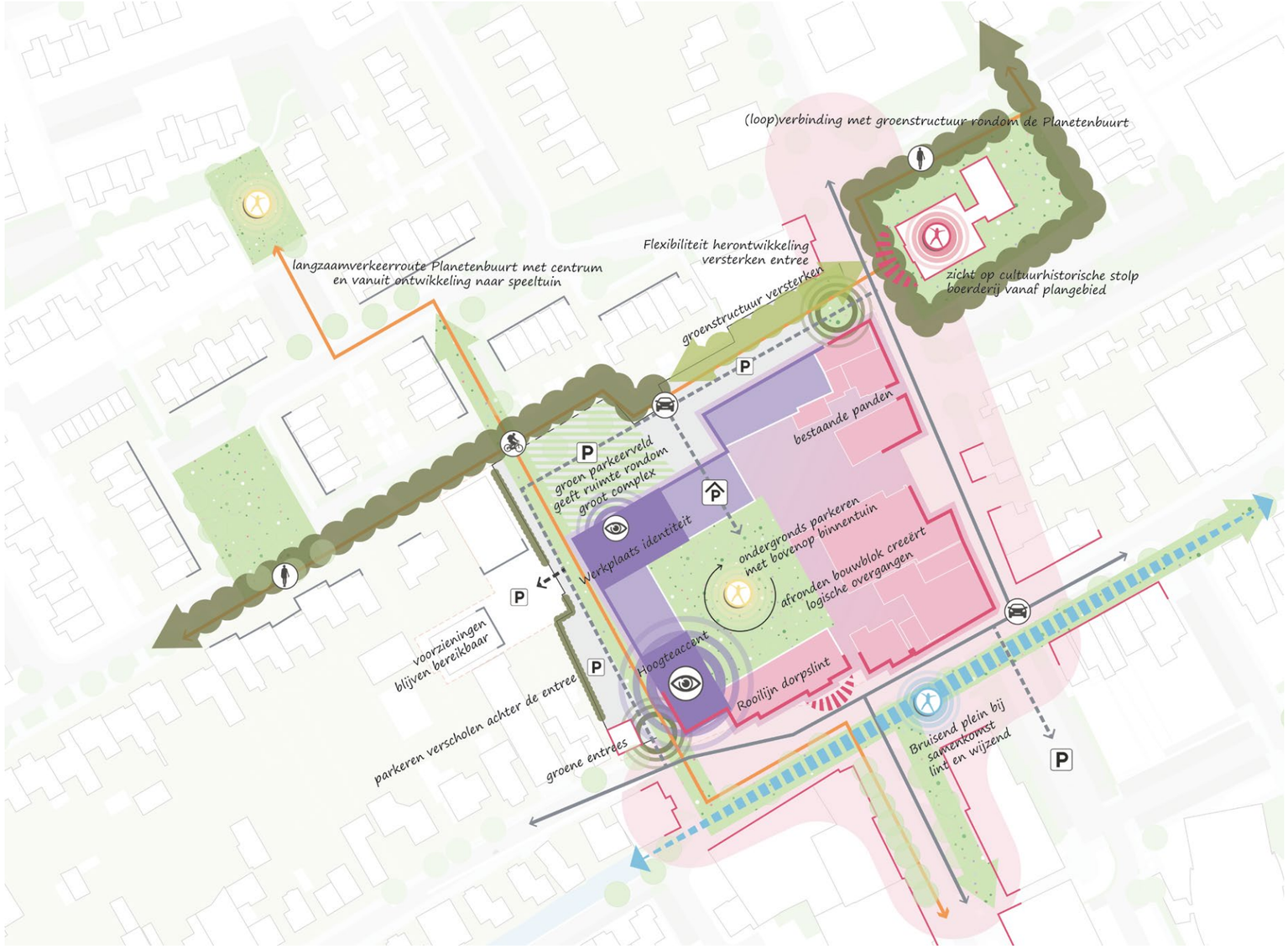
Figuur 27: Bouwhoogte en kapvormen

4 Stedenbouwkundig concept met referentiebeelden

Het stedenbouwkundig concept is een vertaling van de stedenbouwkundige kaders voor herontwikkeling naar de belangrijkste uitgangspunten/ doelen:

- Karakter kleinschalig dorpslint koesteren.
- Eigenheid Koenis behouden.
- Verbinding met de omgeving.
- Leefbare straten.

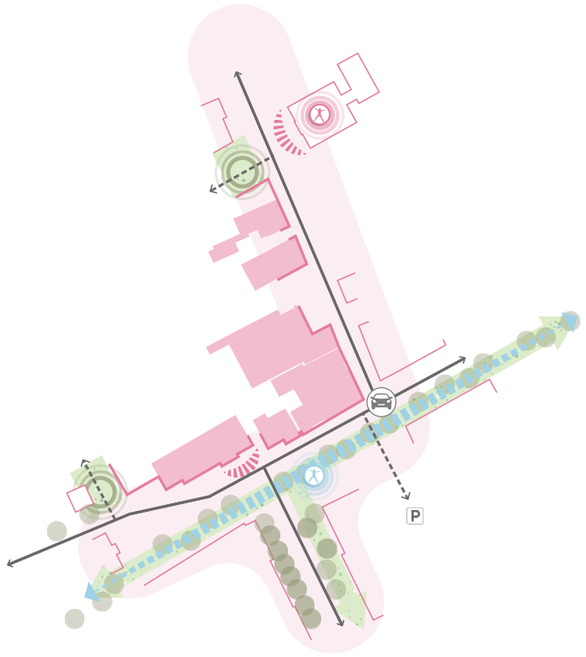
Onderstaande referentiebeelden bieden het juiste houvast qua sfeer en uitstraling.



Figuur 28: Stedenbouwkundig concept

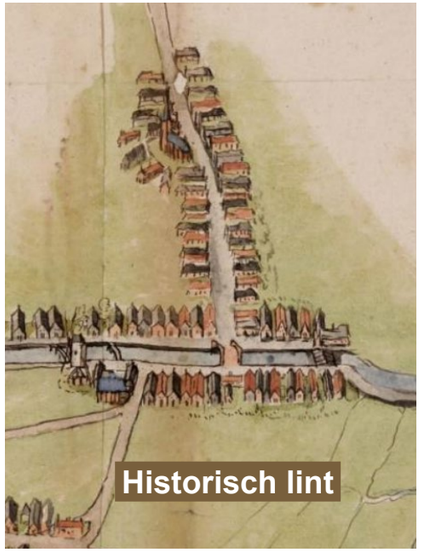
4.1 Karakter kleinschalig dorpslint koesteren

- Kleinschalig karakter lint, passend bij bestaande architectuur.
- Goede doorzichten en zichtrelaties.















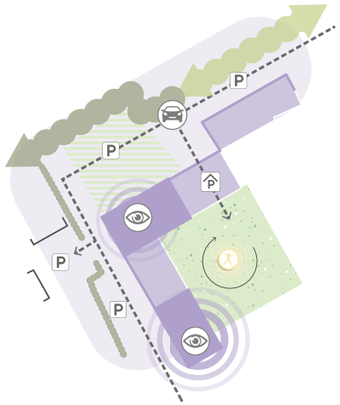
4.2 Eigenheid Koenis behouden

- Relatie met verleden zoals station, spoor, agro-industriële werkgebied en Opmeerse pakhuizen terug laten komen
- Functionele zone met ruimte voor parkeren in het groen













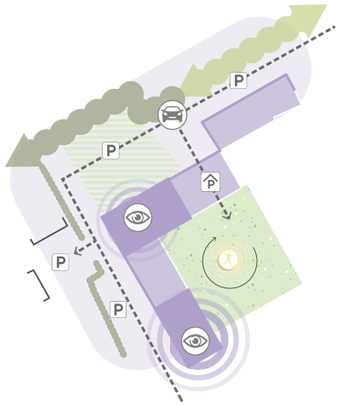




Opmeerse pakhuizen















4.3 Verbinding met de omgeving

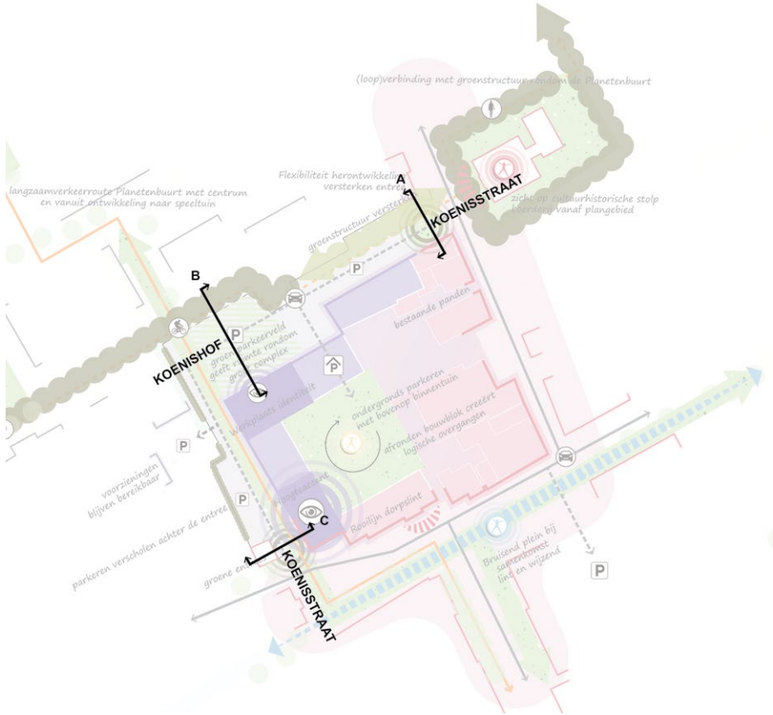
- Afronding centrum
- Zichtlijnen omgeving (stolp bieb)
- Hoogteaccenten als markeringen
- Groenstructuren benutten
- Langzaamverkeerverbinding woonwijk-centrum

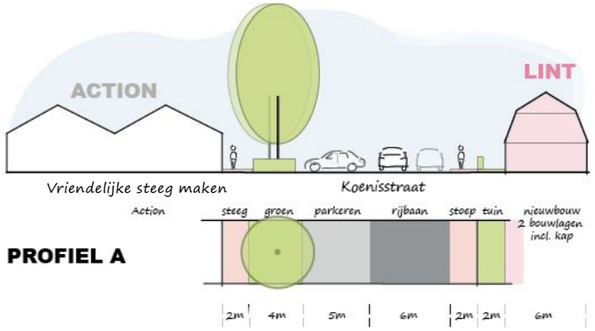


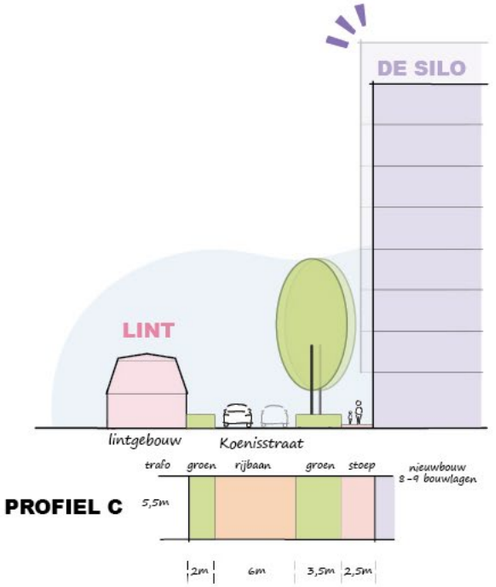
Figuur 29: Verbinding met de omgeving

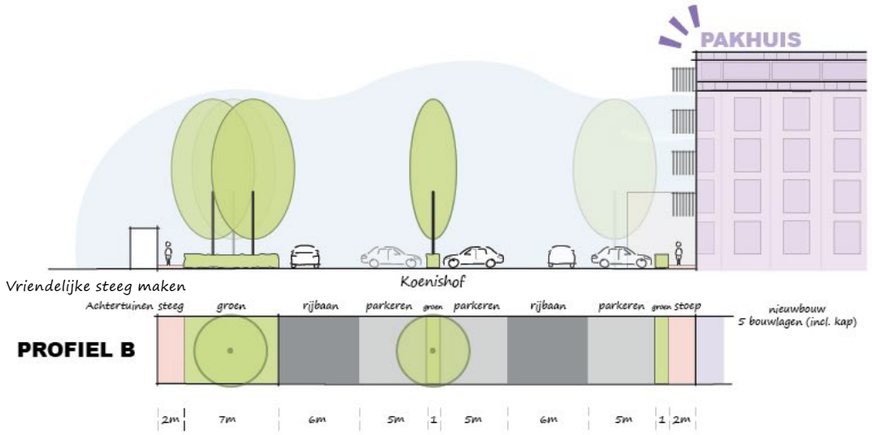
4.4 Leefbare straten

- Aan een zijden voorkanten.
- Voldoende lucht.
- Ruimte voor groen, dit is een meerwaarde voor het gebied.
- Zicht op groen.
- Parkeren niet dominerend of in balans met groen.
- Vriendelijke steeg maken.
- Streven circa 15m aansluiting Koninginneweg-Koenishof ten behoeve van overzichtelijke kruispunt.









*Maten in dwarsprofielen zijn indicatief

Figuur 30: Dwarsprofielen leefbare straten

4.5 Beeldkwaliteit beeldbepalende gebouwen

De Silo

- De Silo verwijst naar de huidige silo en vormt een ranke hoogteaccent van het dorp.
- De Silo bestaat uit een twee geschakelde volumes, conform de huidige silo, waarbij:
  - Het voorste (gezien vanaf Koninginneweg) volume maximaal 8 bouwlagen is, in grijstinten is uitgevoerd, op ranke poten/pilaren op de grond staat, en horizontale geleed is.
  - Het achterste volume maximaal 9 à 10 bouwlagen is, in rode baksteen is uitgevoerd, het volume direct op de grond staat (een kleine sprong in de gevel is mogelijk), en verticaal geleed is.
- Voorkom in de geveluitwerking de suggestie van een generieke appartemententoren.
- Voorkom balkons die de twee ‘silogebouwen’ aan elkaar smeden.
- Zorg dat het verbindende deel (trappenhuis/liftopbouw) zo licht/rank mogelijk is door juiste diepteligging, transparantie en materialisering. De twee geschakelde volumes dienen duidelijk apart te blijven en zo min mogelijk aan elkaar te kloeken.

Het Opmeers Pakhuis

- Het Pakhuis vormt het gezicht van de agro-industriële rauwe achterzijde.
- Het Pakhuis vormt m.b.t. hoogte, uitstraling en rooilijn een accent ten opzichte van aangrenzende volumes.
- Het Pakhuis wordt uitgevoerd als pakhuis-typologie met een kenmerkende Opmeers pakhuisgevel en dak- of lijstvorm, hoofdzakelijk in typisch Opmeers rood/paars getinte baksteen.
- De belangrijkste voorgevel is geörienteerd naar de noordzijde, aan het collectieve parkeerterrein (aan het Koenishof).
- Balkons en andere op- en aanbouwen dienen mee-ontworpen te zijn als onderdeel van de pakhuis-identiteit; het Pakhuis kenmerkt zich door de eenvoud van het hoofdvolume.
- Kenmerkende elementen zoals een hijsbalk versterkt de identiteit.

De Klokgevel

- De Klokgevel verwijst naar de huidige klokgevel en dient qua uitstraling, vormgeving en materialisering vergelijkbaar te zijn.
- Balkonnen, aanbouwen, dakkapellen, e.d. zijn uitgesloten.
- Het gebouw staat vol op de grond, zonder ‘poten’/pilaren, e.d.











Stationsgebouw

- Het Stationsgebouw verwijst naar het voormalige station van Opmeer-Spanbroek uit 1922.
- Het Stationsgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met plat dak, is opgebouwd uit baksteen en kenmerkt zich door de lijst rondom het dakvlak.
- Geen galerij, balkons, e.d. op verdieping langs bestaande achtertuinen i.v.m. privacy. Achtertuinen op maaiveld zijn wel mogelijk.
- Het Stationsgebouw onderscheidt zich van de rest van de architectuur.

Koninginneweg 73

- Koninginneweg 73 kan danwel blijven behouden, danwel sloop-nieuwbouw.
- In geval van nieuwbouw dient sterke relatie te zijn met de architectuur van het huidige gebouw, als lintbebouwing-typologie met kopgevel aan Koninginneweg, bij voorkeur met behoud van huidige kapvorm (mansarde-typologie) en 1 bouwlaag met kap.
- In geval van nieuwbouw dient de footprint met opgeschoven/versmalt te worden t.o.v. de silo in verband met het creëeren van een overzichtelijk kruispunt aan Koninginneweg.
- Voorkeur met functie als trafo.
- Geen woning, geen tuin met erfafscheiding.

Hoekpand Breestraat (Breestraat 22)

- Nieuwbouw dient als lintgebouw-typologie uitgevoerd te worden en te verwijzen naar het reeds gesloopte lintgebouw op de hoek van de Breestraat.
- 1 bouwlaag met kap en de mansardekap is daarbij kenmerkend.

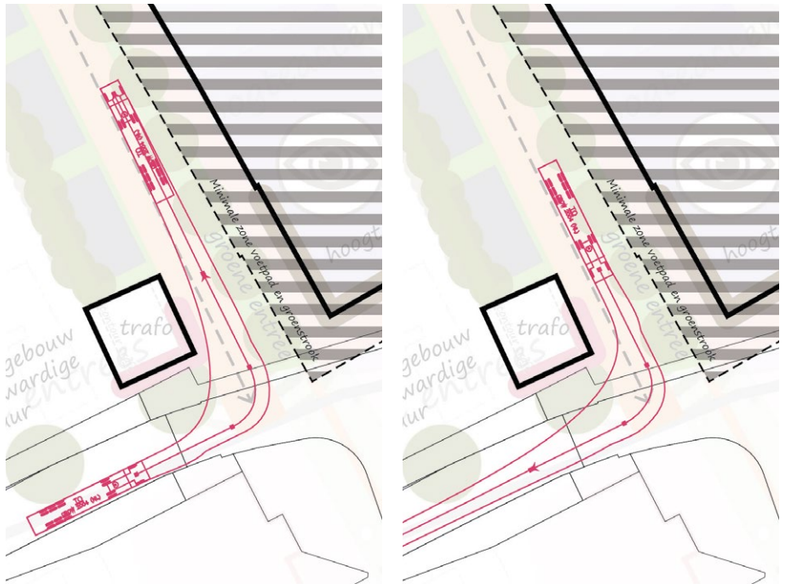








4.6 Mogelijke schets achterterrein



Figuur 31: Draaicirkel vrachtwagen t.h.v. Koninginneweg 73 (in en uitdraaiend)



Figuur 32: Mogelijke schets achterterrein met woningen binnen bouwblok

movares

smart
urban
engineering

Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2024 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn bijna 30 zienswijzen binnengekomen. Hieronder treft u een samenvatting van de ingediende zienswijzen, de beantwoording en of dit tot aanpassing heeft geleidt. Sommige zienswijzen waren vrijwel identiek en zijn daarom in gezamenlijkheid beantwoordt.

Wijzigingsbevoegdheid 1 (Koenis veevoederfabriek)

(meerdere zienswijzen van omwonenden in de omgeving Aardebaan)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
De wijzigingsbevoegdheid kent een uitwerking van een stedenbouwkundig plan met een maximale bouwhoogte van 16,5 m1 en een goothoogte van 11 m1. Wij hebben in de basis weinig moeite met de komst van woningbouw achter onze huizen. Wij zijn hierbij voorstander van het bouwen van betaalbare woningen voor onze eigen inwoners en jeugd. Wel maken wij ons ernstig zorgen over de genoemde bouwhoogte van 16,5 m1. Wij zouden graag van u de toezegging ontvangen dat de goothoogte van 11 m1 en de bouwhoogte van 16,5 m1 geen betrekking heeft op dat deel van het plangebied aan de noordzijde. Wij maken ons zorgen over inkijk op met name de verdieping van onze woning en in onze tuin. Maar ook zaken als toename in schaduwwerking spelen hierbinnen een rol. Wij zijn huiverig over de exacte positionering van balkons en evt. galerijen of gelijke bouwdelen. In deze zone dient de garantie te worden ingebouwd in de wijzigingsbevoegdheid dat hier lager gebouwd zal gaan worden. Wij verzoeken u tot aanpassing van de omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid op dit punt. Wij verzoeken u tevens tot bijstellen van hoofdstuk 6 van het Beeldkwaliteitsplan. Daar hier binnen de regels actief naar wordt verwezen kent deze bij aanname van het bestemmingsplan automatisch rechtskracht toe.	Een maximale goothoogte van 11 m1 en bouwhoogte van 16,5 m1 aan de noordzijde vinden wij ook te hoog in relatie tot de daarachter gelegen woningen. In overleg met de initiatiefnemer zijn de plannen gewijzigd. Inmiddels is ook het stedenbouwkundig kader vastgesteld. Er komen geen woningen achter de Aardebaan. De groenstrook blijft gehandhaafd en wordt doorgetrokken richting de Breestraat.	De Verbeelding en Regels worden hierop aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid 1

(inwoners/winkelier omgeving Breestraat)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Mijn bezorgdheid richt zich met name op de voorgestelde verkeersontsluiting en de gevolgen voor mijn woon-winkelpand. Mijn pand is opgenomen in wijzigingsbevoegdheid 1. Voor de in de gebiedsvisie opgenomen verkeersontsluiting van het Koenis terrein op de Breestraat lijkt mijn woon-winkelpand te zijn vervangen door een inrit. De consequenties voor mijn pand blijven onduidelijk. Ik verzoek u daarom, voordat het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld, meer inzicht te verschaffen in de plannen met betrekking tot mijn eigendom. Graag treedt ik in overleg met de gemeente en/of initiatiefnemer. Ik ben bereid om in overleg te gaan over verkoop van het gehele perceel en een alternatieve woon- en winkelruimte in het ontwikkelgebied. Ik krijg graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid, mede omdat mijn pand grenst aan het te slopen pand aan de Breestraat.	Terechte zorgen. Eerdere tekeningen waren helaas ongelukkig geprojecteerd over uw eigendom. Wij zijn niet voornemens de nieuwe ontsluiting door uw pand te laten aansluiten op de Breestraat. De nieuwe verkeersontsluiting komt op ongeveer 10 meter van betreffend pand. Gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden. Hierover kan op dit moment nog niets concreets worden gezegd.	Met de initiatiefnemer is afgesproken om meer afstand tot het pand aan te houden. Tussen het perceel en de nieuwe ontsluitingsweg komt ongeveer 10 meter afstand. De eigenaar van het inmiddels gesloopte naastgelegen pand heeft een bouwkundige vooropname laten maken en maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat er geen schade aan naastgelegen eigendom ontstaat tijdens sloop-, graaf- en/of saneringswerkzaamheden.

Algemeen

(Dorpsraad)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Wat voor de DSO belangrijk is, dat het een autoluw gebied wordt zoals voorgesteld en buiten het gebied een goede mogelijkheid komt om te parkeren. Belangrijk is een veilige nieuwe ontsluiting vanaf de Breestraat en Koninginneweg naar het centrum en rekening houdend met aan- en afvoer van winkels. Wat wij als DSO belangrijk vinden, is dat bij	Dank voor de opmerkingen. Deze komen overeen met onze visie op het geheel en zijn passend binnen de betreffende bestemmingen. Bij nadere uitwerking van de plannen worden direct belanghebbenden betrokken.	Geen.

de uitwerking van de mogelijke uitvoering van deze plannen van de verschillende delen van het centrumplan ook bewoners en vooral aanwonenden worden betrokken. Zoals bijvoorbeeld het plan Herenweg en het plan van het Koenis terrein. Het terugbrengen van de Wijzend in het centrumplan is misschien toch te ambitieus en te kostbaar. Dit is mogelijk aan te passen door bijvoorbeeld maar een klein ondiep gedeelte van de Wijzend terug te brengen. Minder kostbaar en vooral ook veiliger. Bij het expat hotel (voorheen Amazone) is in het verleden afgesproken, later bij een andere functie, de mogelijkheid tot ombouw naar appartementen door kamers samen te voegen en zo mogelijk uit te breiden. Dit zou dan ook ideaal zijn voor jonge starters of ouderen.		

Wijzigingsbevoegdheid 1

(winkelier Lindengracht)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Graag zou ik aan u mijn interesse kenbaar willen maken over de ontwikkelingen op het Koenis terrein en de daarbij te ontwikkelen detailhandel vierkante meters. Ik zou graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkelingen en mijn interesse aan u en wellicht ook aan de initiatiefnemer kenbaar willen maken.	De winkelier en initiatiefnemer zijn met elkaar in contact gebracht.	Geen.

Wijzigingsbevoegdheid 1

(bewoners Koninginneweg)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Op geen enkele wijze zijn we benaderd door de ontwikkelaar om mee te praten over deze ontwikkeling. Nu ligt er wel een nieuw ontwerp voor de nieuwbouw op het Koenis-terrein bij de gemeente, maar wij	Er is inmiddels contact geweest tussen indieners en projectontwikkelaar. Een goothoogte van 11,0	Door de projectontwikkelaar wordt op 5 november 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

als bewoners weten nog helemaal niets. We zien graag dat door de gemeente alle bewoners rondom het Koenis-terrein worden uitgenodigd op het gemeentehuis om het plan door te spreken. Dit kan voor beide partijen gunstig uitpakken en het toekomstige proces van besluitvorming mogelijk versoepelen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet duidelijk omschreven wat de maximale bouwhoogte / goothoogte mag zijn aan de zijde grenzend met onze woning. Wij eisen dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouwhoogte en goothoogte van het gebouw grenzend aan onze erfgrens maximaal gelijk is aan de huidige woning. Hierbij is tevens de positionering van het gebouw belangrijk. Wat wij toelaatbaar vinden is een goothoogte van 6,0 m, gelijk als wordt toegelaten aan de Breestraat. Grenzend aan onze tuin vinden we 1 bouwlaag maximaal toelaatbaar, i.v.m. privacy / uitzicht / zoninval. Echter een gebouwhoogte van 16,5 m met een goothoogte van 11,0 m, zoals nu beschreven in het ontwerp bestemmingsplan, tegen onze erfgrens is absoluut ontoelaatbaar, en zijn niet aanvaardbaar voor het woon- en leefklimaat, wanneer dit vlak op onze erfgrens wordt gebouwd, met zicht op onze tuin en in onze woning. Wij maken ons uiterst zorgen over onze privacy. Hoe wordt straks voorkomen dat er straks een gebouw wordt gebouwd met zicht in onze tuin en zicht in onze keuken. In het huidige bestemmingsplan wordt onvoldoende beschreven hoe de nieuwe bebouwing gepositioneerd moet worden. Wij eisen dat de inbreuk op onze privacy tot een minimum wordt beperkt. Er moeten dan ook duidelijke regels worden opgesteld waar de bebouwing mag komen te staan ten opzichte van de Koninginneweg en ten opzichte van onze tuin en hoe hoog dit dan mag zijn. Er dient het uiterste te worden gedaan om onze privacy te waarborgen. Dit zal	m en bouwhoogte van 16,5 m direct naast uw woning is inderdaad te hoog. Met een kleine afstand tot aan de tuin een goothoogte van maximaal 6,0 en bouwhoogte van 10,0 m vinden wij acceptabel gezien de huidige bebouwing, breedte van uw tuin, privacy en bezonning. Volgens de bezonningsstudie is er in zomer nog avondzon in de tuin. Laden en lossen gaat plaatsvinden aan de noordzijde van de nieuwe supermarkt. In het verleden zijn er veel historische elementen verdwenen uit het dorp. Een van de kenmerkende silhouetten is de huidige voedersilo. Met dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt geprobeerd om dit kenmerk te behouden. Van verre afstand is Opmeer hiermee ook in de toekomst te herkennen.	De Verbeelding wordt hierop aangepast. Om de privacy te waarborgen komen er geen gevelopeningen of balkons binnen een straal van 2,0 meter vanaf de erfgrens. De projectontwikkelaar heeft contact gezocht me de indiener. De projectontwikkelaar zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning aangeven waar de benodigde installaties behorende bij de winkels komen.

inhouden: - Voldoende afstand tot erfgrens; - Zo laag mogelijk bouwen; - Geen raamkozijnen met inkijk in onze tuin; - Geen balkons met inkijk in onze tuin; - Voorzieningen treffen om inkijk te voorkomen. Op dit moment bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens 3,0 m. Wij vinden dat hier minimaal aan moet worden voldaan en eisen duidelijkheid in het plan betreffende de afstand van de bebouwing tot onze erfgrens. De zoninval / avondzon is op dit moment heerlijk in onze tuin. Pas tegen het einde van de avond verdwijnt de zon achter de bebouwing op het Koenis-terrein. Bij de gebouwhoogtes zoals nu beschreven in het ontwerp bestemmingsplan, zonder verdere eisen aan waar de bebouwing gepositioneerd mag worden, kan het zo zijn dat we straks volledig in de schaduw van de nieuwbouw komen te liggen. Dit zou ons woongenot zeer ernstig aantasten. We zien graag dat hiermee rekening wordt gehouden in de plannen en dat er enkel laagbouw (1 bouwlaag) komt aan de tuinzijde op voldoende afstand van de erfgrens, zodat we ook in de nieuwe situatie kunnen genieten van de avondzon. Tevens eisen we een zonnestudie, zodat we de resultaten hiervan mee kunnen nemen in de bezwaarperiode van het toekomstige bouwplan. In de nieuwe situatie behouden we het recht op overpad. De erfscheiding met het nieuw te ontwikkelen gebouw zal dus zo geplaatst moeten zijn dat ik over het volledige pad kan beschikken, zoals nu het geval is. Mijn voorstel is om het deel van het overpad over te dragen aan ons. Hiermee behouden wij ons pad en worden we in ieder geval deels gecompenseerd voor de zekere afname van ons woongenot in de nieuwe situatie. Verder kunnen we hierdoor ook onze auto op het erf parkeren.		

Op zich hebben we geen bezwaar tegen een tweede supermarkt, mits we geen overlast hebben van deze supermarkt. We willen garanties dat we geen overlast zullen hebben van de installaties behorende bij de supermarkt en van het laden- en lossen. Door het verdwijnen van Koenis ontstaat de mogelijkheid om eindelijk weer eens een mooie bebouwing in het centrum te bouwen. Waarom wordt er dan toch weer een hoogbouw van 22,5 m toegelaten. Dit is niet bepaald in lijn met het dorpse karakter, wat zo gewenst is. Een dorps karakter wordt ons inziens verkregen door zo min mogelijk in de hoogte te bouwen. De mooiste panden in het historisch dorpslint hebben een maximale goothoogte van 6,0 m.		

Wijzigingsbevoegdheid 1

(8 identieke zienswijzen van bewoners Paardenmarkt)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Wij kunnen ons niet vinden in de wijzigingsbevoegdheid 1. Om het centrum autoluw te maken wordt de Paardenmarkt aangewezen als route voor bevoorrading en ontsluiting van het centrum. Hier zijn wij op tegen. De Paardenmarkt is nu een rustige straat met weinig vrachtverkeer. In de voorgestelde situatie gaat het grootste deel van het verkeer dat nu over de Lindengracht rijdt over de Paardenmarkt gaan rijden, hetgeen de verkeersveiligheid, leefbaarheid en stabiliteit van onze woningen niet ten goede komt. De woningen liggen dicht op de weg en zijn op staal gefundeerd. Op dit moment zorgen de door langsrijdende bussen en vrachtauto's veroorzaakte trillingen al voor scheurvorming in onze woningen. Verhoging van de intensiteit van vrachtverkeer leidt tot verdere scheurvorming. Omdat verkeersstromen en de samenstelling hiervan wezenlijk wijzigen	De Paardenmarkt heeft in het huidige bestemmingsplan al een verkeersbestemming. Eventuele toename van verkeer is hierbinnen al toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de Paardenmarkt niet naar route voor bevoorrading meer doorgaand verkeer en meer vrachtverkeer. Enerzijds kan dat nu al. Zie ook het Verkeerscirculatieplan waaruit dit blijkt. Het is niet de bedoeling dat bevoorrading van de nieuwe supermarkt verloopt via de Breestraat. Doorgaand verkeer wordt juist aangemoedigd om de A.C. de Graafweg te	Geen.

dient er naast akoestisch onderzoek ook een gedegen trilling onderzoek te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek zou dan de (on)geschiktheid van de Paardenmarkt als route voor bevoorrading en doorgaand verkeer moeten blijken. Hierbij gaan wij ervan uit dat, voordat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, de resultaten van dit onderzoek door de gemeente worden meegenomen in de vorm van aanpassingen van het plan aangaande de routing van doorgaande en vrachtverkeer.	gebruiken in plaats van de dorpskern. De intensiteit ten gevolge van het bestemmingsplan neemt niet toe. Akoestisch onderzoek is niet relevant bij 30 km/uur wegen. Trilling onderzoek is gezien bovenstaande niet aan de orde.	
Wijzigingsbevoegdheid 6		
Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Wij hebben eerder een zienswijze ingediend tegen de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan van het centrum Opmeer-Spanbroek. Hierbij ontvangt u onze zienswijze tegen wijzigingsbevoegdheid 6 en willen wij alvast een zienswijze indien wat betreft het aankomende bouwplan. Hierdoor worden wij dan compleet ingebouwd als wij niet willen meedoen met het plan. Dat geeft stress en onduidelijkheden. Wij zijn het niet eens met het plaatsen van nieuwe appartementen aan de Herenweg in Spanbroek en het dan hierdoor verwijderen van onze woning. Twee jaar geleden hebben wij onze winkel verbouwd naar woning. Dit als doel om in de toekomst hier zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hierin hebben wij heel veel geïnvesteerd. Toen onze vergunning drie jaar geleden werd verleend door de gemeente zijn de nieuwe plannen van de gebiedsvisie op deze locatie niet vermeld aan ons. Daarom willen we via dit schrijven laten weten dat wij het niet eens zijn met deze veranderingen en wij ook niet verhuizen naar een andere locatie, als dit zo ver zou komen.	Betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan gehaald omdat er niet op tijd een concreet en haalbaar plan ligt waarover ook duidelijke afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar. Betreffende zienswijzen is daarom niet meer van toepassing.	Wijzigingsbevoegdheid 6 is uit het bestemmingsplan gehaald.

Wijzigingsbevoegdheid 6

(6 vergelijkbare zienswijzen bewoners omgeving Herenweg)

Zienswijzen	*Reactie gemeente*	*Aanpassingen*
Op dit moment kijken wij recht uit onze woning uit op 1 bouwlaag. De wijzigingsbevoegdheid "Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 6" opent echter de deur voor bebouwing met een maximale hoogte van 14 meter recht tegenover ons huis. Dit zal betekenen dat wij kunnen worden geconfronteerd met een muur van bebouwing recht tegenover onze woning en een dus aanzienlijke verandering van ons uitzicht. Een dergelijke ingrijpende verandering zal onvermijdelijk ons woongenot aantasten. Planschade zou hierbij voorkomen kunnen worden door de plannen aan te passen. Bebouwing van 14 meter hoog, direct tegenover ons huis, zou aanzienlijke schaduweffecten met zich mee kunnen brengen. In het kader van deze mogelijke impact is het van belang dat de gemeente een grondig onderzoek uitvoert naar de te verwachten schaduwhinder bij de uitvoering van het voorgestelde plan. Tot op heden heeft een dergelijk onderzoek nog niet plaatsgevonden. Belangrijk om te benadrukken is dat een bouwhoogte van maximaal 14 meter eveneens kan leiden tot een verminderde opbrengst van geïnstalleerde zonnepanelen op de tegenoverliggende woningen aan de Herenweg. Om de belangen van de betrokkenen te waarborgen en tot weloverwogen besluitvorming te komen, is het noodzakelijk dat het plan op dit punt wordt herzien. Ook dat het bouwvlak tegenover de woningen verder van de weg wordt geplaatst en bebouwing verder van de woningen af komt te staan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de eerdergenoemde bevoegdheid, is op grond van het plan dienstverlening op de begane grond toegestaan (artikel 22.7 sub 11 van de planregels). Wij maken ons zorgen over het toestaan van	Betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan gehaald omdat er niet op tijd een concreet en haalbaar plan ligt waarover ook duidelijke afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar. Betreffende zienswijzen is daarom niet meer van toepassing.	Wijzigingsbevoegdheid 6 is uit het bestemmingsplan gehaald.

dienstverlening op de begane grond tegenover onze woning. Een mogelijk gevolg hiervan is namelijk dat wij overlast zullen ervaren van het licht van reclame-uitingen recht tegenover onze woning. Er zijn zorgen met betrekking tot invalidenparkeerplaatsen. Wanneer de bestaande parkeerplaats zou komen te vervallen, heeft dit direct nadelige gevolgen. Om deze reden verzoekt mijn cliënt om een zorgvuldige overweging van deze specifieke behoefte bij de verdere ontwikkeling van het plan, met als doel zijn mobiliteit te waarborgen. Tot slot maken wij ons zorgen over mogelijke overlast en schade aan onze woning als gevolg van bouwwerkzaamheden. Vrees bestaat hierbij ook dat nieuwbouw in verschillende fasen wordt gerealiseerd, waardoor lange periode overlast wordt ervaren.		

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering