

NOTA UITERLIJK VAN BOUWWERKEN

GEMEENTE OPMEER 2021

gemeente opmeer

INHOUD

H1 ALGEMEEN 5
1.1. Inleiding 5
1.2. Wet- en regelgeving 6
1.3. Algemene kwaliteitsprincipes 8
1.4. Afwijken, handhaving en excessen 9

H2 KLEINE BOUWPLANNEN 11
2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing) 13
2.2. Erfafscheidingen 14
2.3. Beschoeiingen en grondkeringen 15
2.4. Dakkapellen 16
2.5. Zonnepanelen en -collectoren 17
2.6. Gevelwijzigingen 18
2.7. Na-isoleren gevels en daken 19
2.8. Technische installaties 20
2.9. Rolluiken 21
2.10. Reclame 22

H3 SPECIFIEKE GEBOUWEN 23
3.1. Monumenten en karakteristieke panden 23
3.2. Stolpboerderijen 25
3.3. Agrarische bedrijfsbebouwing 27

H4 GROTE BOUWPLANNEN 29
4.1. Gebiedsindeling 29
4.1.1. Centrum 32
4.1.2. Linten 33
4.1.3. Woongebieden 35
4.1.4. Bedrijventerreinen 37
4.1.5. Sport- en recreatiegebieden 38
4.1.6. Buitengebied 39
4.2. Criteria voor inpassing 41

H5 (HER)ONTWIKKELINGSPLANNEN 43

Bijlagen
1. Algemene kwaliteitsprincipes
2. Monumenten en karakteristieke panden

Colofon

Leeswijzer

Betreft uw bouwplan een vergunningvrij bouwactiviteit?

ja → Er vindt vooraf geen beoordeling plaats bij vergunningvrije bouwwerken. Wel kan er sprake van een exces (zie paragraaf 1.4). Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij de gemeente en de rijksoverheid.

nee ▼

Is er sprake van een klein bouwwerk?

- erfbebouwing (bijgebouw, aanbouw e.d.)
- erfafscheidingen
- dakkapellen
- zonnepanelen en -collectoren
- gevelwijzigingen
- na-isoleren gevels en daken
- technische installaties
- rolluiken
- reclame

ja → Hoofdstuk 2 **KLEINE BOUWPLANNEN**
Voor deze kleine bouwwerken zijn criteria opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Indien nodig kunnen in specifieke en bijzondere situaties ook de criteria voor specifieke gebouwen (H3) en gebieden (H4) worden gebruikt.

nee ▼

Is er sprake van een specifiek gebouw?

- monument of karakteristiek pand
- stolpboerderij
- agrarische bedrijfsbebouwing

ja → Hoofdstuk 3 **SPECIFIEKE GEBOUWEN**
Bij de beoordeling wordt gekeken wat de effecten zijn van het (ver)bouwplan op het uiterlijk van deze specifieke gebouwen en de directe omgeving.

nee ▼

Is er sprake van een groter (ver)bouwplan, niet zijnde een groter (her)ontwikkelingsproject?

ja → Hoofdstuk 4 **GROTE BOUWPLANNEN**
Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de karakteristieken en ambities van het gebied.

nee ▼

Is er sprake van een afwijkend bouwplan, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en/of een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja → Hoofdstuk 5 **(HER)ONTWIKKELINGSPLANNEN**
Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kan worden afgeweken van de criteria of kan een aanvullend beoordelingskader nodig zijn.

1. ALGEMEEN

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam, gezond en veilig zijn. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Het oog wil ook wat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de economische waarde van de gebouwen en versterkt het vestigings- en woonklimaat. Waar mensen samenleven zijn gezamenlijke afspraken nodig. Met deze nota zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

1.1. Inleiding

Deze 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2020' vervangt de 'Welstandsnota 2011' en anticipeert op de aankomende Omgevingswet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of het plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Wanneer een bouwwerk in ieder geval voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' is geregeld in deze nota, maar de gemeente staat open voor uw ideeën en initiatieven. Niet alles is in regels te vatten. Doel van deze nota is dan ook om voldoende mogelijkheden te bieden en met u in gesprek te gaan over het gewenste uiterlijk van uw bouwplan. Deze nota vormt daarom vooral een uitnodiging om met bouwplannen bij de gemeente langs te komen.

U kunt altijd contact opnemen met de gemeente als u iets wilt (ver)bouwen. De gemeente bespreekt graag samen met u de mogelijkheden, ook als uw plan niet gelijk voldoet aan de criteria zoals opgenomen in deze nota. Wij adviseren u daarom om vroegtijdig in gesprek te gaan met de gemeente over uw plannen.

Van 'nee, tenzij …' naar 'ja, mits …'

Bij de beoordeling van bouwplannen verschuiven we onze focus van verbieden ('nee, tenzij …') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits …'), anticiperend op de aankomende Omgevingswet (waarschijnlijk op 1 januari 2022). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Een goed ontwerp is immers niet altijd te vatten in regels maar zal eerder tot stand komen door het gesprek aan te gaan met de gemeente en de omgeving (participatie).

Deze nota verwoordt daarom niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. De taak van de gemeente en de gemeentelijke adviescommissie (voorheen welstandscommissie) is niet om alleen toetsend maar vooral om oplossingsgericht en inspirerend te zijn. Er is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij u als initiatiefnemer. U bent er zelf het meeste bij gebaat dat het bouwwerk een architectonische samenhang vormt en past in de omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.

Overeenkomstig de bedoeling van de Omgevingswet worden planinitiatieven zoveel mogelijk integraal aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente getoetst. Het is dan ook denkbaar dat er ook afwegingen moeten worden gemaakt binnen de verhoudingen tussen welstand enerzijds en bijvoorbeeld duurzaamheid of veiligheid anderzijds.

Verduurzamen van bouwwerken

De gemeente Opmeer vindt dat toepassingen ten behoeve van een duurzame energievoorziening integraal onderdeel zijn van een ontwerp en vanzelfsprekend deel uitmaken van de gebouwde omgeving. Uitgangspunt bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat voldoende mogelijkheden worden gegeven voor duurzame maatregelen aan, bij en op gebouwen met ruimte voor vernieuwing en experiment.

1.2. Wet- en regelgeving

De welstandsbeoordeling is op dit moment geregeld in artikel 12a van de Woningwet (Ww) gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota. Daarnaast heeft deze nota ook betrekking op het beoordelen van eventuele excessen bij bouwwerken (artikel 12, eerste lid en 13a Ww). Met de komst van de Omgevingswet gaat dat veranderen.

Omgevingswet

De Omgevingswet zal waarschijnlijk op 1 januari 2022 in werking treden en vervangt meerdere wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening en deels de Woningwet. De nieuwe wet omvat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet opgenomen. Specifiek is het volgende opgenomen: “bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit”. Daarbij heeft iedereen een zorgplicht voor de fysieke leefomgeving zoals vastgesteld in artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet.

Alle bestemmingsplannen vormen samen met enkele lokale verordeningen vanaf 1 januari 2022 van rechtswege het tijdelijke omgevingsplan. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is de bruidsschat. Dit zijn rijksregels die worden overgeheveld naar het gemeentelijk omgevingsplan. Een van deze regels is de weigeringsgrond dat een bouwwerk niet in strijd mag zijn met ‘redelijke eisen van welstand’ zoals nu geregeld in artikel 2.1 lid d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Gemeenten hebben tot 31 december 2029 de tijd om het nieuwe omgevingsplan voor het hele grondgebied vast te stellen. De gemeente kan bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan nieuwe regels opnemen over het uiterlijk van bouwwerken (welstand). De regels over het uiterlijk van bouwwerken moeten duidelijk maken wanneer een bouwwerk voldoet. Als dat niet zo is, moet de gemeente beleidsregels vaststellen (artikel 4.19 Omgevingswet). De gemeente kan op deze manier kiezen voor objectieve regels in het omgevingsplan voor locaties en bouwwerken. Met die regels is dan te beoordelen of een bouwwerk voldoet aan de regels. De gemeente kan ook kiezen voor een generieke open norm. Zo'n norm houdt in dat het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. In een beleidsregel legt de gemeente dan criteria vast waarmee de beoordeling kan plaatsvinden of het uiterlijk van een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Een welstandsnota, zoals door de gemeenteraad voor 1 januari 2022 is vastgesteld, geldt bij inwerking treden van de wet automatisch als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19. Via de Invoeringswet (art. 4.114) is namelijk geregeld dat bestaande welstandsnota's ongewijzigd blijven bestaan als beleidsregel. Om hierop vooruit te lopen is deze nota betiteld als 'Nota uiterlijk van bouwwerken' in plaats van 'Welstandsnota'. Zodra de Omgevingswet in werking treedt hoeft de gemeenteraad dus geen nieuwe nota vast te stellen.

Relatie met bestemmingsplannen en kruimelgevallenbeleid

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken geregeld in het bestemmingsplan. Het uiterlijk van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt met deze nota geregeld. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet op basis van welstandscriteria worden tegengehouden. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan open laat invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief advies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Bij afwijken van het bestemmingsplan is in beginsel het Kruimelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019 regelend voor wat betreft gebruik, situering en maatvoering. Ook wat het kruimelgevallenbeleid mogelijk maakt kan niet op basis van welstandscriteria worden tegengehouden, tenzij specifiek wordt verwezen naar een welstandsadvies.

Relatie met beeldkwaliteitplannen e.d.

Deze nota is geen statisch document, maar kan aangevuld en aangepast worden vanwege nieuwe ontwikkelingen of inzichten. De gemeente kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan, een aparte welstandsparagraaf of vergelijkbaar beoordelingskader laten opstellen. De procedure en inhoudseisen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 '(Her)ontwikkelingsplannen'. Door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplannen, welstandscriteria of vergelijkbaar beoordelingskader maken onderdeel uit van deze nota. Deze kunnen door de commissie gebruikt worden als (aanvullend) beoordelingskader.

Relatie met erfgoedbeleid

Opmeer heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren. Er zijn 39 rijksmonumenten en 7 provinciale monumenten aangewezen. Hiervoor geldt een apart vergunningstelsel. Het college van b&w beslist over de vergunningverlening, na advies gevraagd te hebben aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed of de gemeentelijke monumentencommissie. Het college van b&w is ook verplicht om, in geval een provinciaal monument advies in te winnen bij de adviseurs van de provincie, zo stelt artikel 2.5.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij de beoordeling wordt bekeken of de bouwwerkzaamheden schadelijk zijn voor de waarden van het monument of het monument ontsieren. Naast monumenten zijn door de gemeente ook meerdere karakteristieke panden geïnventariseerd (zie bijlage 2). Uitgangspunt is om de bestaande historische karakteristiek te respecteren.

Voor een omgevingsvergunning ten aanzien van een bouwactiviteit moet ook advies gevraagd worden aan de commissie. De commissie geeft advies op basis van de voor het gebied geldende beoordelingskaders en de criteria voor monumenten en karakteristieke panden.

1.3. Algemene kwaliteitsprincipes

De beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het bouwwerk in zijn omgeving, het bouwwerk op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de kwaliteitsbeoordeling van alle bouwplannen. De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de in deze nota gestelde criteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes.

Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor bouwwerken of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet (zie paragraaf 1.4). De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het openbaar gebied. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate het openbare gebruik van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- het uiterlijk een relatie heeft met het gebruik ervan, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat bouwwerken en vormen ontstaan die begrijpelijk zijn (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht, zonder dat het te simpel wordt en daardoor de aantrekkingskracht verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken (materiaal, textuur, kleur en licht).

Zie bijlage 1 voor een toelichting op deze principes.

1.4. Afwijken, handhaving en excessen

De criteria kunnen ontoereikend zijn bij situaties die we nu niet voorzien. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de criteria of het advies.

Afwijken van de criteria

Het kan voorkomen dat de criteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de criteria. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. In de praktijk betekent dit dat de aanvraag op grond van de algemene kwaliteitsprincipes (zie paragraaf 1.3) wordt beoordeeld. Ook wanneer een bouwwerk past binnen de criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden van de criteria. De commissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Bijvoorbeeld om gezondheidsredenen of het behalen van klimaatdoelstellingen. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Het college is terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

Handhaving

De gemeente geeft met deze nota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, danwel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het bouwwerk. Als de omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief advies van de commissie, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen, behoudens het college van b&w van het advies afwijkt.

Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze nota. In dat geval spreken we van een exces. Dat betekent dat het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook vergunningvrije bouwplannen die niet vooraf worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Een bouwwerk aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een bouwwerk aan de zijkant van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen. Ook is eerder sprake van een exces in bijzondere welstandsgebieden dan in reguliere gebieden.

Een exces heeft vaak betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*.
  In zijn algemeenheid betekent het visueel of fysiek afsluiten van een gebouw van zijn omgeving dat de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving ernstig verstoord of opgeheven wordt. Voorbeelden zijn het geheel of gedeeltelijk afdichten van ramen en/of kozijnen, het verwijderen van gevelopeningen, het plaatsen van bouwwerken op locaties die juist om openheid vragen.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*.
  Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing zoals de stolpboerderijen. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort bouwwerken kan een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik.*
  Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouwmateriaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.
- *Felle of contrasterende kleuren*.
  Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.
- *Te opdringerige reclames.*
  Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.*
  Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

2. KLEINE BOUWWERKEN

Het merendeel van alle aanvragen voor een omgevingsvergunning betreft een klein bouwplan zoals een schuurtje, een serre, een uitbouw of een dakkapel. Voor deze kleinere bouwplannen zijn een sneltoets met criteria van toepassing die snel duidelijkheid geven of het bouwplan redelijkerwijs past in de omgeving, hetgeen past binnen de doelstelling van de Omgevingswet om procedures te bespoedigen.

Ambtelijke beoordeling

Het bestemmingsplan - of bij afwijking het kruimelgevallenbeleid - treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan of het kruimelgevallenbeleid geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk door ambtenaren beoordeeld aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. In bepaalde gevallen kan het plan alsnog aan de commissie worden voorgelegd, bijvoorbeeld:

- als het bouwplan een negatieve invloed kan hebben op een monument, een karakteristiek pand of een ander specifiek gebouw zoals genoemd in hoofdstuk 3, of;
- als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria, of;
- als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

Trendsetters

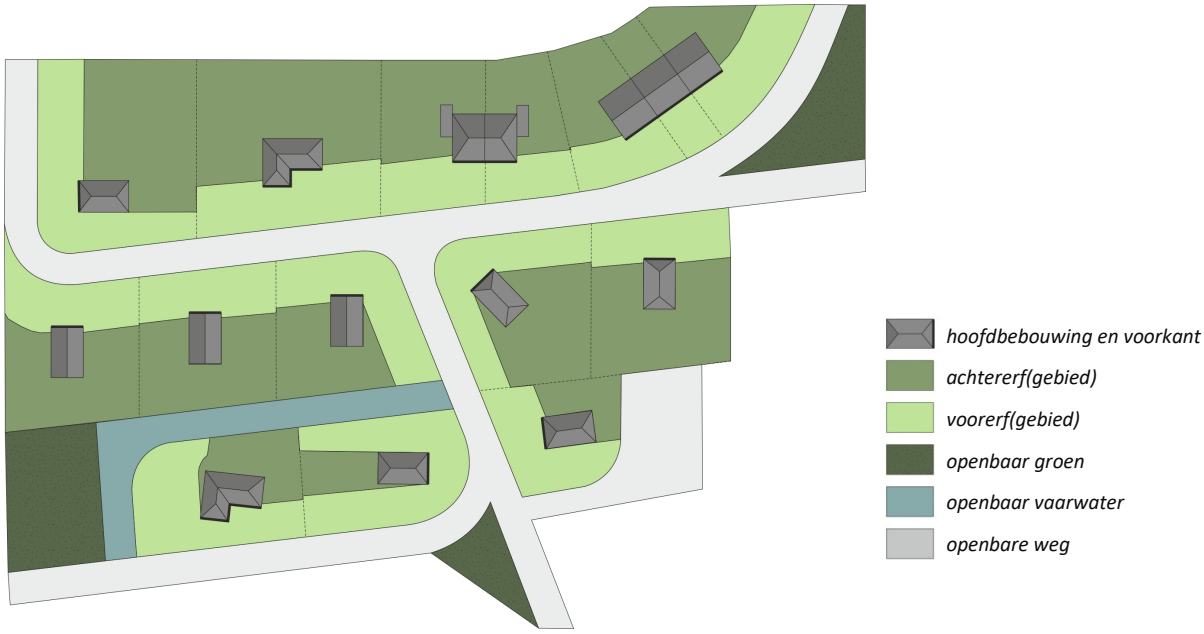
De ruimtelijke samenhang van de openbare ruimte is in veel gevallen gebaat bij een herhaling van gelijkvormige oplossingen. Een bouwplan dat identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de commissie goedgekeurde trendsetter, kan bij voorbaat een positief advies krijgen.

De trendsetter ‘overvleugelt’ de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken, dat wil zeggen dat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn als er sprake is van en aanvraag die nagenoeg identiek is aan een trendsetter.

Voor- en achterkant

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld.

Voor de definitie van het achter- en voorerfgebied sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererfgebied' (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied.



Illustratie achtererfgebied

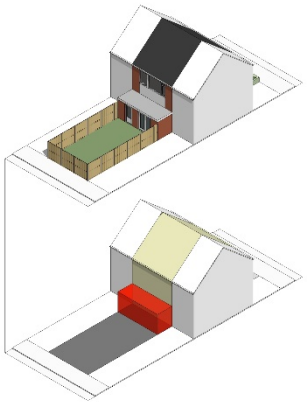
2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing)

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport e.d.
- Losstaand bouwwerk: Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentenkas, e.d.

Criteria aangebouwd bouwwerk

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en het kruimelgevallenbeleid treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen.



Aangebouwd bouwwerk

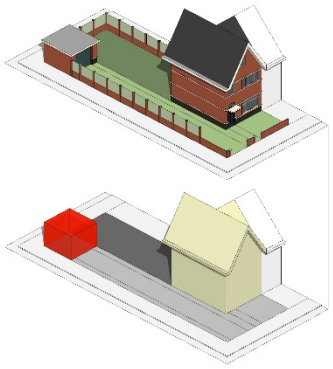
Algemeen
- Gelijk uitvoeren aan een goedgekeurde trendsetter voor een gelijk pand in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.

Vormgeving
- In volume en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afdekken of in het achtererfgebied voorzien van een eenvoudige kap of serredak.
- Aan een voorgevel vormgeven als een erker met open karakter door een lage gemetselde opbouw met kozijnen.
- Gevelgeleding, kapvorm en -richting afstemmen op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur
- Materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitgevoerd als serre of overkapping.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

Criteria losstaand bouwwerk

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en het kruimelgevallenbeleid treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.



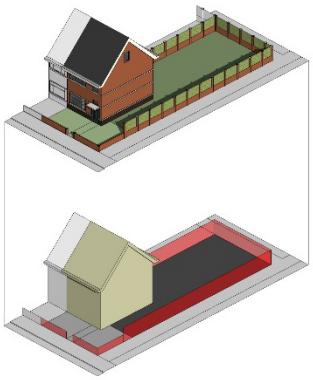
Losstaand bouwwerk

Vormgeving
- In volume en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan een voorkant duidelijk rechthoekig en geen opvallende details.
- Vorm en richting dak afstemmen op hoofdgebouw of anders plat afdekken.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur
- Materiaal gevels afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk of hout.
- Kleur afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten.
- Materiaal en kleur kap afstemmen op het hoofdgebouw, of uitvoeren in betonnen dakpannen, keramische pannen, hout of riet.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

2.2. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.



Erfafscheiding

Criteria

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Maatvoering

- Hoogte achter de voorgevellijn maximaal 2.00 m.
- Hoogte voor de voorgevellijn:
  - maximaal 1.00 m.;
  - bij hoek- of vrijstaande woningen is omwille van afscherming of privacy een kleine 'doorsteek' van een erfafscheiding van maximaal 2.00 m hoog op het voorerf aanvaardbaar, onder de volgende voorwaarden (Kruimelgevallenbeleid 2019):
    - de erfafscheiding wordt gebouwd aan de zijde van de zijgevel van een hoekwoning of vrijstaande woning, grenzend aan het openbare gebied;
    - de erfafscheiding op het voorerf bedraagt maximaal de helft van de diepte van het voorerfgebied met een maximum van 2.00 m gemeten haaks op de voorgevellijn van de woning;

Materiaal en kleur

- Eenduidige samenhangende vormgeving (geen variatie en combinatie van verschillende vormen en materialen in een aaneengesloten erfafscheiding van een perceel).
- Materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk, hout of ander natuurlijk en duurzaam (niet snel verwerend) materiaal.
- Geen toepassing van beton, metaalplaten en kunststof (ook niet met een houtnerf).
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

2.3. Beschoeiingen en grondkeringen

Beschoeiingen en grondkeringen zijn bouwwerken in de vorm van door palen gestutte planken of een gemetselde muur waarmee aarde op zijn plaats wordt gehouden. Damwanden of keerwanden zien wij ook als beschoeiing. Beschoeiing wordt toegepast voor lagere te keren grondhoogten, zoals bijvoorbeeld voor de oeverbescherming van vijvers, grachten en sloten.

Criteria

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en het kruimelgevallenbeleid treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- In beginsel niet in de bebouwingslinten en (grenzend aan) het buitengebied (zie hoofdstuk 4). In die gevallen wordt de vergunningaanvraag altijd voor advies voorgelegd aan de commissie.
- Gelijk uitvoeren aan een goedgekeurde trendsetter op een aangrenzend perceel of perceel in hetzelfde bouwblok.
- Eventuele erfafscheidingen op de beschoeiing voldoen aan de criteria voor erfafscheidingen (paragraaf 2.2).

Plaatsing en maatvoering

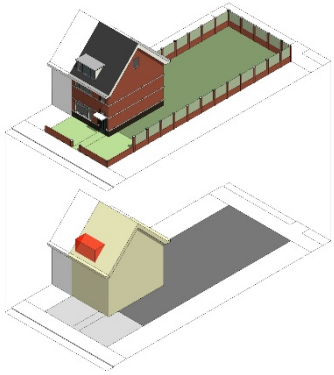
- De beschoeiing volgt de oeverlijn en wordt strak langs de oeverlijn geplaatst.
- De beschoeiing steekt ten hoogste 0.40 meter boven het gemiddelde waterpeil uit.
- Aan de achterkant niet zichtbaar van de openbare weg is een verticale beschoeiing tot 1.00 meter mogelijk.
- Bij een hogere overbrugging van het terrein zoveel mogelijk een glooiende taludlijn boven de beschoeiing behouden en anders trapsgewijs met een verticale stijging van maximaal 1.00 meter en een onderlinge afstand van meer dan 1.00 meter.

Vorm, materiaal en kleur

- Verticaal en voorzien van een rechte horizontale bovenkant *of* meelopend met een glooiende taludlijn.
- Eenduidige samenhangende vormgeving (geen variatie en combinatie van verschillende vormen en materialen in een aaneengesloten beschoeiing of grondkering van een perceel).
- Uitvoering in hout, op hout gelijkend kunststof, steenkorf of metselwerk. Geen betonnen keerwanden of metalen plaatmateriaal/damwanden, tenzij sprake is van een gelijkend en doorlopende beschoeiing/keerwand op het aangrenzende perceel.
- Uitvoering in materiaaleigen kleuren, transparant (vergrijzend) hout of uitgevoerd in een donkere kleur.

2.4. Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.



Dakkapel

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa voor het verhogen van de nok van het dak. Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt altijd aan de commissie voorgelegd. Dit geldt ook voor 'dakkapellen' die direct vanuit de goot worden opgebouwd.

Criteria

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en kruimelgevallenbeleid treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

<u>Algemeen</u>

- Aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning/pand in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.

<u>Plaatsing</u>

- Meerdere dakkapellen regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar) met een minimale tussenruimte van 0.50 m.
- Minstens 0.50 m. en hoogstens 1.00 m. boven de dakvoet of goot.
- Minstens 0.50 m. onder de daknok.
- Minstens 0.50 m. van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak).
- Op het zijdakvlak minstens 1,00 m achter de voorgevel en 0,50 m van de achtergevel.

<u>Maatvoering</u>

- Hoogte:
  - aan de voorkant van het hoofdgebouw maximaal 1.50 m.
  - aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 1.75 m.
- Breedte:
  - aan de voorkant van het hoofdgebouw maximaal 50% van de breedte van het betreffende dakvlak.
  - hoogstens 5.40 m.
- Aan de voorkant van het hoofdgebouw maximaal 50% van het dakoppervlak gebruiken voor dakkapellen en dakramen.

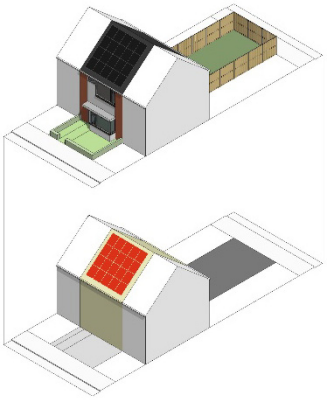
<u>Vormgeving</u>

- Plat afdekken of bij een dakhelling van minstens 45 graden aankappen (niet vanuit de nok beginnen, maar minimaal 2 rijen dakpannen tot aan de nok vrij houden).
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

<u>Materiaal en kleur</u>

- Voorvlak grotendeels van glas, dichte panelen zijn ondergeschikt.
- Materiaal, kleur en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

2.5. Zonnepanelen en -collectoren



Zonnepanelen of -collectoren

Een zonnepaneel of -collector zijn toevoegingen aan een bouwwerk (op dak of aan gevel) die bij plaatsing zichtbaar vanaf het openbaar gebied van invloed zijn op het straatbeeld. Een zonnepaneel is een paneel dat dient voor energieopwekking. Een zonnecollector is een collector die dient voor warmwateropwekking.

Criteria

Plaatsing van zonnepanelen en -collectoren op gebouwen is in veel gevallen vergunningvrij, behalve op monumenten.

Algemeen

- Voor zover vergunningvrij plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is de bouw van een zonnepaneel of -collector als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk.

Plaatsing

- Niet aan gevels.
- Op het dakvlak geplaatst in een regelmatige rangschikking zonder verspringingen.
- De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
- Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.
- Op monumenten:
  - niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied, en;
  - zonder onherstelbare schade reversibel boven op de dakbedekking geplaatst, en;
  - zorgvuldig ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde, en;
  - minstens 0.50 m. van de rand van het dakvlak.
- Op een karakteristiek pand:
  - op het achterdakvlak of het zijdakvlak minimaal 2.00 m. achter de voorgevel.
  - minstens 0.50 m. van de rand van het dakvlak.

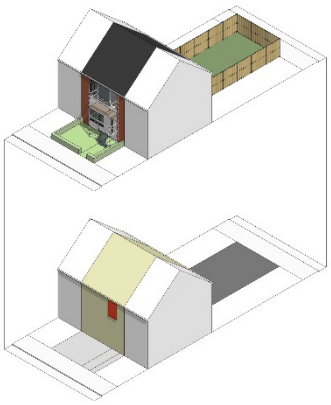
Materiaal en kleur

- Geen opvallend kleurgebruik.
- Op een monument, beeldbepalend pand of in het buitengebied bescheiden hoeveelheid, omvang en zonder glimmende randen.

2.6. Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

Samenhang en ritmiek van een gebouw of van straatwanden dienen behouden te blijven. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout.



Gevelwijziging

Criteria

Deze criteria komen niet aan de orde als het bouwplan vergunningvrij is.

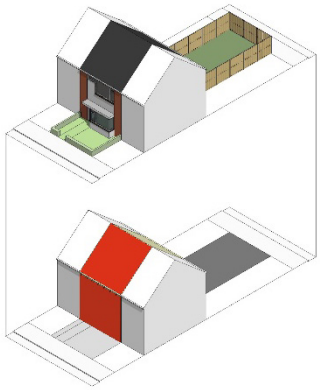
Vormgeving

- In de voorgevel wijziging als zelfstandig element vormgeven en de maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand behouden.
- Geen wijzigingen in geveloriëntatie. Dus bij voorgevels met de voordeur gericht op de belangrijkste openbare ruimte dit zo houden. Expeditieruimten/-toegangen in het centrumgebied aan de achterkant van het gebouw situeren.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren afstemmen op de oorspronkelijke gevel.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

2.7. Na-isoleren gevels en daken



Na-isoleren gevels en daken

Gevelisolatie vermindert het verlies van warmte vanuit de woning naar buiten. Er zijn verschillende manieren van gevelisolatie. Spouwmuurisolatie of binnengevelisolatie is niet zichtbaar vanaf de buitenkant en kan dus zondermeer worden toegepast. Bij het isoleren van de buitenmuren of dakvlakken vanaf de buitenzijde, verandert het uiterlijk van de woning. Dit kan van grote invloed zijn op het straatbeeld.

De criteria hebben betrekking op een individuele toepassing. Uitgangspunt bij een individuele toepassing binnen één samenhangend blok, ensemble of architectuureenheid is dat de doorgaande (dak- en goot)lijnen gehandhaafd blijven, zodat het pand als bindend element in de architectuureenheid blijft functioneren.

Bij een collectieve toepassing wordt de gehele gevelwand in één keer aangepakt waarbij de gevelwand opnieuw wordt vormgegeven. In dat geval is er sprake van een groter bouwplan waarvoor de criteria in hoofdstuk 4 van toepassing zijn. Uitgangspunt is dat collectieve oplossingen de voorkeur hebben.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

<u>Algemeen</u>

- Behoud van samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok.
- Bij panden met een individuele gevelindeling en architectuur is meer keuzevrijheid in de toe te passen gevel- en/of dakafwerking, waarbij na-isolatie kan worden ingezet voor een totale renovatie van het gebouw en een verrijking van het straatbeeld.

<u>Vormgeving</u>

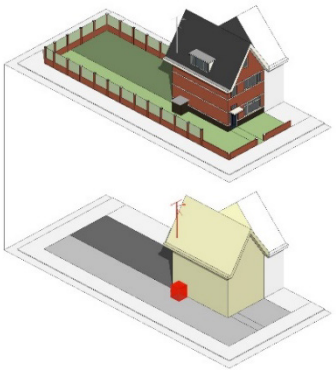
- De hoofdvorm en verhoudingen van het gebouw blijven in grote lijnen intact.
- Nieuwe gevelelementen passen in de ritmiek en samenhang van de gevels van het pand en de gehele gevelwand.
- Dakranden, daklijsten, boeidelen en nokpannen blijven als bindend element in de architectuur-eenheid functioneren.

<u>Materiaal en kleur</u>

- Materialen en kleuren zijn gelijk aan of afgestemd op het hoofdgebouw en belendingen.

2.8. Technische installaties

Kleine installaties voor bijvoorbeeld airconditioning, (schotel)antennes, kleine windturbines, warmtepompen e.d. kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling vanuit het openbaar toegankelijk gebied is een goed middel om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.



Technische installaties

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Bij grotere (ver)bouwplannen zijn installaties geïntegreerd meegenomen in (de architectuur van) het hoofdgebouw.

Plaatsing

- Installatie is inpandig geplaatst en als dat niet kan geplaatst op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied, bijvoorbeeld in de achtertuin, aan de achtergevel of op het achterdakvlak, tenzij uitdrukkelijk ontworpen en/of zorgvuldig ingepast.
- Meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen).
- Bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen danwel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon.

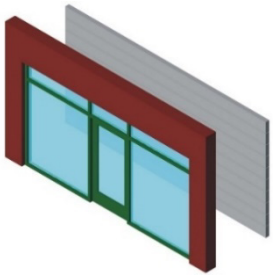
Vormgeving

- De installatie is ondergeschikt en tast de architectuur van het gebouw niet aan.
- Installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven.

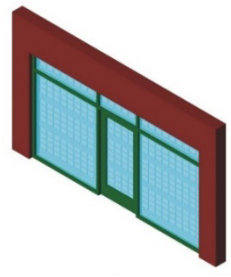
Materiaal en kleur

- De installatie heeft een kleurstelling overeenkomstig of harmoniserend met hoofdgebouw passend in gevel of dakvlak, of zijn uitgevoerd in een zwarte of grijze kleur, of in een andere neutrale niet opvallende kleur.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

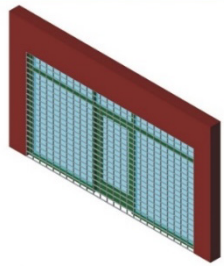
2.9. Rolluiken



Plaatsing minimaal 2.00 m. achter pui.



Plaatsing direct achter pui en minimaal 75% open.



Plaatsing voor pui en minimaal 75% open en op verantwoorde wijze inpassen in gevel.

Rolluiken zijn voorzieningen om glazen puien van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of opgesloten aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

- Gesloten rolluiken zonder doorkijkopeningen minimaal 2.00 m. teruggelegen van de gevel (pui), waarbij na sluitingstijd verlichting aanwezig is tussen de pui en het luik of rolluik.
- Aan de binnenzijde van de gevel (pui), mits:
  - voor minimaal 75% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- Aan de buitengevel, mits:
  - voor minimaal 75% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast (bij getoogde ramen de bovenzones op een verantwoorde manier dichten).
- Ingetogen en/of materiaaleigen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur of gevel.

2.10. Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden is reclame ongewenst en is de gemeente kritischer bij toepassing van de criteria.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Aanvragen voor reclame in het centrum van Opmeer en Spanbroek worden altijd voor advies voorgelegd aan de commissie.

Algemeen

- Alleen reclame met bedrijfsnaam, diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Maximaal één reclame-uiting per gevel, bij complexen één per winkel. Twee vlaggen aan de gevel tellen mee als één reclame-uiting.
- Vlaggen alleen aan de voorgevel. Maximaal twee vlaggen per 3.00 meter van de voorgevelbreedte.
- In centrum Opmeer en Spanbroek, de dorpslinten en op bedrijventerreinen hoogstens één reclame haaks op de gevel en één reclame evenwijdig aan de gevel (de penanten vrijlaten).
- Geen reclame op een monument of een beeldbepalend pand.

Plaatsing

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Aan voorzijde of net onder de luifel.
- Alleen op hoofdbebouwing en bouwlagen met een winkel- of bedrijfsbestemming of publieksfunctie.
- Zo veel mogelijk behouden van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte.
- Niet uitstekend boven de dakrand (niet bovendaks).

Vormgeving

- Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand behouden.
- Reclame als zelfstandig element vormgeven, maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Vormgegeven in (aangelichte) losse letters of teksten met eventueel een logo.
- Vlaggenstok maximaal 2.00 m. lang en vlag zelf maximaal 1.00 x 1.50 m. groot.
- Geen aangelichte reclame in woongebieden, dorpslinten of buitengebied.
- Bevestigingsconstructies, toevoerleidingen etc. zoveel mogelijk uit het oog onttrekken.
- Geen mechanisch bewegende delen, lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht, digitale reclame (led of lcd), daglichtreflecterende reclame of toepassing van laserlicht of projecties.
- Geen overmatig gebruik van opvallende en/of contrasterende kleuren.

Vrijstaand reclame (aanvullend)

- Vrijstaande reclame zoveel mogelijk beperken en terughoudend vormgeven als onderdeel van de terreininrichting.

3. SPECIFIEKE GEBOUWEN

In dit hoofdstuk zijn criteria opgenomen voor gebouwen die vanwege functie of beeldkwaliteit zo specifiek zijn dat daarvoor een eigen uitwerking nodig is. In tegenstelling tot de kleine bouwplannen gaat het veelal om 'relatieve' criteria. Bouwplannen worden aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan in relatie tot het gehele gebouw.

3.1. Monumenten en karakteristieke panden

In Opmeer bevinden zich 43 rijksmonumenten (waarvan 3 archeologisch) en 7 provinciale monumenten (waarvan 1 archeologisch). Naast deze monumenten heeft Opmeer een lijst met karakteristieke panden. Deze objecten hebben geen monumentenstatus, maar wel een hoge historische waarde. Zie bijlage 2 voor een overzicht van alle monumenten en karakteristieke panden.

Uitgangspunt bij monumenten en karakteristieke panden is dat het voortbestaan en de conditie het beste zijn gewaarborgd door ze in gebruik te houden. Nieuwe functies, verbouwingen en herinrichtingen kunnen bijdragen aan een duurzame toekomst, mits deze zich respectvol en logisch voegen in het erfgoed. Dat vraagt altijd om maatwerk en een interpretatie van en reactie op de historische waarden en kwaliteiten.

De beoordeling van ingrepen aan een monument is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving.

Criteria

Voor beoordeling van ingrepen aan monumenten en beeldbepalende panden zijn onderstaande criteria van toepassing. Deze criteria worden altijd bezien in relatie tot aanwezige (redengevende) beschrijvingen van de gebouwen.

Bouwplannen aan of nabij stolpboerderijen worden mede beoordeeld aan de hand van de criteria voor stolpboerderijen (paragraaf 3.2).

<u>Ingrepen of toevoegingen bij monumenten (geldt niet voor beeldbepalende panden)</u>

- Voor monumenten geldt het restauratieve uitgangspunt; 'Nee, tenzij de ingreep of toevoeging de bestaande cultuurhistorische waarde ondersteunt en/of van zeer hoge ontwerpkwaliteit is'.
- Bij monumenten heeft reversibiliteit (omkeerbaarheid) in beginsel de voorkeur boven vaste constructies of constructies die het monument onherstelbaar beschadigen.
- De hierna volgende criteria gelden ook als het realiseren van een bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument, zoals bebouwing op het erf of aangrenzende bebouwing.

<u>Ligging</u>

- De ligging en oriëntatie van de beeldbepalende en monumentale gebouwen behouden, waarbij in beginsel de hoofdgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte.
- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- Een nieuw bouwwerk mag het beeldbepalende pand of monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving.
- Doorzichten op het achterliggende landschap handhaven.

Hoofdmassa en opbouw

- Behouden van hoofdvorm, samenstelling en situering passend bij de structuur van het erf en omgeving.
- Onderscheid tussen de massa's van hoofd- en bijgebouwen behouden of herstellen.
- Bij aanpassingen moeten contouren en silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven, wat onder meer inhoudt dat aan- en opbouwen ondergeschikt zijn aan of opgenomen worden in de hoofdmassa.

Vormgeving

- Ingrepen en aanpassingen uitvoeren in de architectonische vormentaal van het hoofdgebouw en in overeenstemming met de karakteristiek van het gebied. Een hedendaagse interpretatie of contrasterende toevoeging op de historische kenmerken is mogelijk, mits duurzaam, met veel respect en met een hoogwaardige ontwerpkwaliteit uitgevoerd.
- Bij ingrepen en aanpassingen aan de gevel en/of uitbreiding van bebouwing is de oorspronkelijke gevelindeling en detaillering maatgevend.
- Behouden of herstellen van karakteristieke unieke kenmerken, elementen en detailleringen.
- Geen reclame op of aan het gebouw plaatsen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialen gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande historische materiaal van het gebouw en de omgeving, zoals bakstenen gevels, keramische pannendaken en hout voor kozijnen (géén kunststoftoepassingen). Hergebruik van historische bouwmaterialen verdient de voorkeur.
- Kleuren traditioneel in aansluiting op en passend bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- Een hedendaagse interpretatie of contrasterende toevoeging op de historische kenmerken is mogelijk, mits duurzaam, met veel respect en met een hoogwaardige ontwerpkwaliteit uitgevoerd.

Verduurzaming

- Bij ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking bij monumenten zo veel mogelijk zoeken naar alternatieve locaties zoals collectieve voorzieningen elders of op bijgebouwen of onderdelen die geen of minder monumentale waarde hebben (latere aanbouwen).
- Zonnepanelen en -collectoren op monumenten:
  - niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied, en;
  - zonder onherstelbare schade reversibel boven op de dakbedekking geplaatst, en;
  - zorgvuldig ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde, en;
  - minstens 0.50 m. van de rand van het dakvlak.
- Zonnepanelen en -collectoren op beeldbepalende panden:
  - op het achterdakvlak of het zijdakvlak minimaal 2.00 m. achter de voorgevel, en;
  - minstens 0.50 m. van de rand van het dakvlak.
- Ingrepen ten aanzien van duurzame energiebesparing alleen als deze niet zichtbaar zijn en zonder onherstelbare schade aan het beeldbepalende of monumentale gebouw toegepast.
- Overige technische installaties zijn inpandig geplaatst en als dat niet kan geplaatst op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied, bijvoorbeeld in de achtertuin, aan de achtergevel of op het achterdakvlak, tenzij uitdrukkelijk ontworpen en/of zorgvuldig ingepast zonder aantasting van de architectuur en historische waarde.

3.2. Stolpboerderijen

In de gemeente Opmeer komen veel stolpboerderijen voor. De stolp is een piramidevormige boerderijtype die specifiek voorkomt in Noord-Holland vanaf de 16e eeuw. Tot in de 20e eeuw zijn stolpboerderijen gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de dars (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee naar binnen werd gevoerd). Het woonhuis is vaak in het hoofdvolume geïntegreerd en soms, voor een beperkt gedeelte, als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. De darsdeur (grote schuurdeur) is aangebracht binnen het volume waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de dars en de stallen kleine(re) vensters.

Het woonhuis heeft soms een topgevel, van baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn soms fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.
De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderij-type. Alle functies zitten in principe onder een dak. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen regelmatig voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook in ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren stolpen onderling.

Criteria

Voor beoordeling van herbouw en ingrepen aan stolpboerderijen zijn onderstaande criteria van toepassing. Bouwplannen aan of nabij beeldbepalende of monumentale stolpboerderijen worden mede beoordeeld aan de hand van de criteria voor monumenten (paragraaf 3.1). Bij nieuwbouw van stolpwoningen zijn onderstaande criteria richtinggevend.

Stolpboerderij Hoogwoud



Ligging
- De hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De stolp staat vrij op het erf, enigszins teruggelegen van de straat.
- Bijbehorende erfbebouwing zo veel mogelijk vrijstaand en achter de voorgevellijn.

Hoofdmassa en opbouw
- De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met een piramidevormig dak.
- De maat van de plattegrond is karakteristiek en varieert van klein (12 bij 12 meter) tot groot (20 bij 20 meter). De stolp kan ook rechthoekig zijn.
- De dakhelling is tenminste 45°.
- Eventuele zijvleugels en aan- of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume, authentieke staartstukken alleen bij nieuwe stolpen toepassen.
- Grote ingrepen zijn zoveel mogelijk aan één zijde geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.
- Een dakkapel alleen als deze op het voordakvlak en/of achterdakvlak is geplaatst.
- Zonnepanelen en -collectoren alleen op het zijdakvlak en achterdakvlak.
- Dakvensters en zonnepanelen en -collectoren alleen als de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en zijn op een rij geplaatst (geen strookramen).
- Overige niet-oorspronkelijke ingrepen - zoals loggia's[1] - zijn alleen buiten het zicht toegestaan met voorkeur voor de achtergevel en -dakvlak.

Vormgeving
- De stolp heeft een solitair en agrarisch karakter in overeenstemming met die van de streek (geen rijke herenboerderij als in Beemster of overdadige Zaanse gevels).
- Er is duidelijk onderscheid in massa en vormgeving tussen hoofdgebouw en eventuele aan-, uit- en bijgebouwen.
- De voorgevel is rijker dan de zij- en achtergevel en heeft bij voorkeur een topgevel.
- Respecteren van oorspronkelijke gevelkenmerken zoals detaillering van voordeuren, stal- of garagedeuren, hekwerk, bakgoten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen en metselwerk inclusief voegwerk.
- Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc., is gewenst.
- Vensters uitvoeren met stijlen en regels, bij voorbeeld met een wisseldorpel.
- Eventuele splitsing is straatgericht met slechts één voordeur aan de straat.

Kleur- en materiaalgebruik
- Materialen en kleuren zijn authentiek (geen signaalkleuren).
- Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten al dan niet in combinatie met houten delen (eventuele andere materialen zijn hieraan ondergeschikt).
- Dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen of riet. Riet alleen als dat oorspronkelijk ook was toegepast (een dakspiegel is gewenst).
- Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen).
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelend glas, vlakke plaatdeuren.

[1] *Een loggia is een inpandige balkon, een aan drie zijden gesloten buitenruimte welke zich binnen het gevel- of dakvlak bevindt.*

3.3. Agrarische bedrijfsbebouwing

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij om stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een (stolp)boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning. Ook komen verspreid over de gemeente kleinschalige kassen voor.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen vooral achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen/boerderijwoningen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag. Naast een flauw hellende kap als standaard hoofdvorm, zijn er ook steeds meer nieuwe vormen van agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder serrestallen en boogstallen.

De uitvoering van de agrarische bedrijfsbebouwing is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat, doorzichtige kunststof of schaduwdoek. De daken zijn gedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating) of bij de nieuwe vormen ook wel kunststof folie. De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs en tegenwoordig ook wel doorzichtig. Door de lichtgrijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

Criteria

Voor beoordeling van nieuwbouw en ingrepen aan agrarische bedrijfsbebouwing zijn onderstaande criteria van toepassing. Bestemmingsplanregels zijn leidend. Zo is geregeld dat bij het bouwen nabij karakteristieke bebouwing, monumenten en stolpen de gemeente nadere eisen kan stellen aan de inrichting van een bouwvlak ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing in de vorm erfbeplanting en de ligging en situering van bebouwing, indien dit uit oogpunt van de bescherming en de toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland) noodzakelijk wordt geacht.

<u>Ligging</u>

- De landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het buitengebied blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.
- Achter de lijn van de hoofdgebouwen plaatsen in het bebouwingspatroon (zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone) met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten.
- Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk, dus ontwerpen dienen altijd rekening te houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf, waarbij wordt gestreefd naar een ingetogen en compacte plaatsing.
- De lengte van de bedrijfsgebouwen staat bij voorkeur haaks op de weg, waarbij de topgevel/dakvorm zichtbaar is vanaf de weg.

Hoofdmassa en opbouw

- Bedrijfsgebouwen bestaande uit een onderbouw van één laag voorzien van een zadeldak/schilddak hebben de voorkeur.
- Andere stalvormen zijn denkbaar, waarbij het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar een eenvoudige en enkelvoudige hoofdvorm.

Vormgeving

- De architectonische uitwerking is eenvoudig en zorgvuldig met aandacht voor details.
- In de detaillering en uitwerking aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing en de regionale ambachtelijke context.
- Nieuwe invullingen kunnen een moderne uitwerking krijgen op voorwaarde, dat deze respect voor de bestaande bebouwing en de omgeving tonen.
- Hoofdgebouwen hebben een naar de straat gerichte representatieve zijde.
- Bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een horizontale geleding in de langsgevel en een verticale in de kopgevel, waarbij de gevelindeling is afgestemd op de bestaande bebouwing.
- Bebouwing uitvoeren met windveren en bakgoten.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materiaal van de voor- en zijgevels is bij voorkeur traditioneel, waarbij moet worden gedacht aan baksteen en hout (met uitzondering van kassen).
- Materiaal is duurzaam.
- Kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend in het landschap en op het erf (dus geen signaalkleuren).
- Daken van stallen zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen. Zonnepanelen hebben donkergekleurde cellen zonder rand of met een donkergekleurde niet glimmende rand.

Aanvullend advies

- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp.
- Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst.

Agrarische bedrijfsbebouwing



4. GROTE BOUWPLANNEN

Dit hoofdstuk vormt de basis voor beoordeling van alle grotere bouwplannen. Er zijn criteria opgenomen voor nieuwbouw van bijvoorbeeld een nieuwe woning of bedrijfspand of bij een grootschalige verbouwing of een reconstructie van een bouwblok.

Uitgangspunt is om grotere bouwplannen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities. Opmeer is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskenmerken en de criteria. Zie hiervoor paragraaf 1.4.

4.1. Gebiedsindeling en beoordelingsniveaus

Er is onderscheid gemaakt in 6 verschillende gebiedstypen. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op functionele en ruimtelijke eenheid van een gebied.

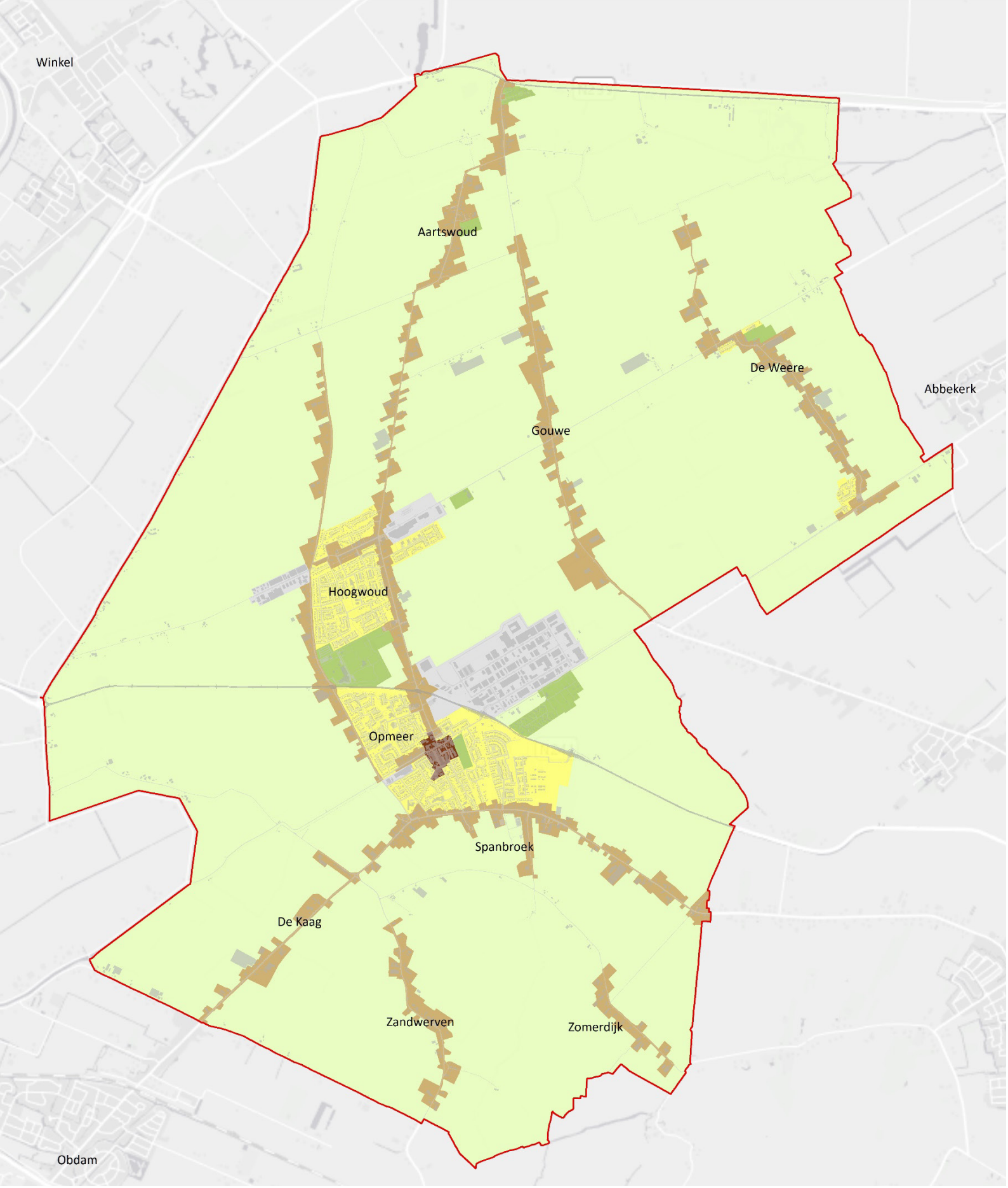
- Centrum
- Linten
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Sport- en recreatiegebieden
- Buitengebied

De verschillende beoordelingsniveaus geven richting aan de mate aan kwaliteitszorg en benodigde regie. Die varieert: sommige situaties vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Het gaat niet om het kwaliteitsniveau maar om het ambitieniveau en de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht. Oftewel: hoe hoog ligt de lat en hoe intensief is de rol van gemeente als regisseur van omgevingskwaliteit.

<u>Bijzonder beoordelingsniveau</u>
Voor deze gebieden is extra aandacht nodig voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitstoezicht wordt gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van de aanwezige of gewenste karakteristieken. Voor de dorpscentra, de linten en het buitengebied is het bijzondere niveau van toepassing. In deze gebieden is de gemeente, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, terughoudender met initiatieven ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.

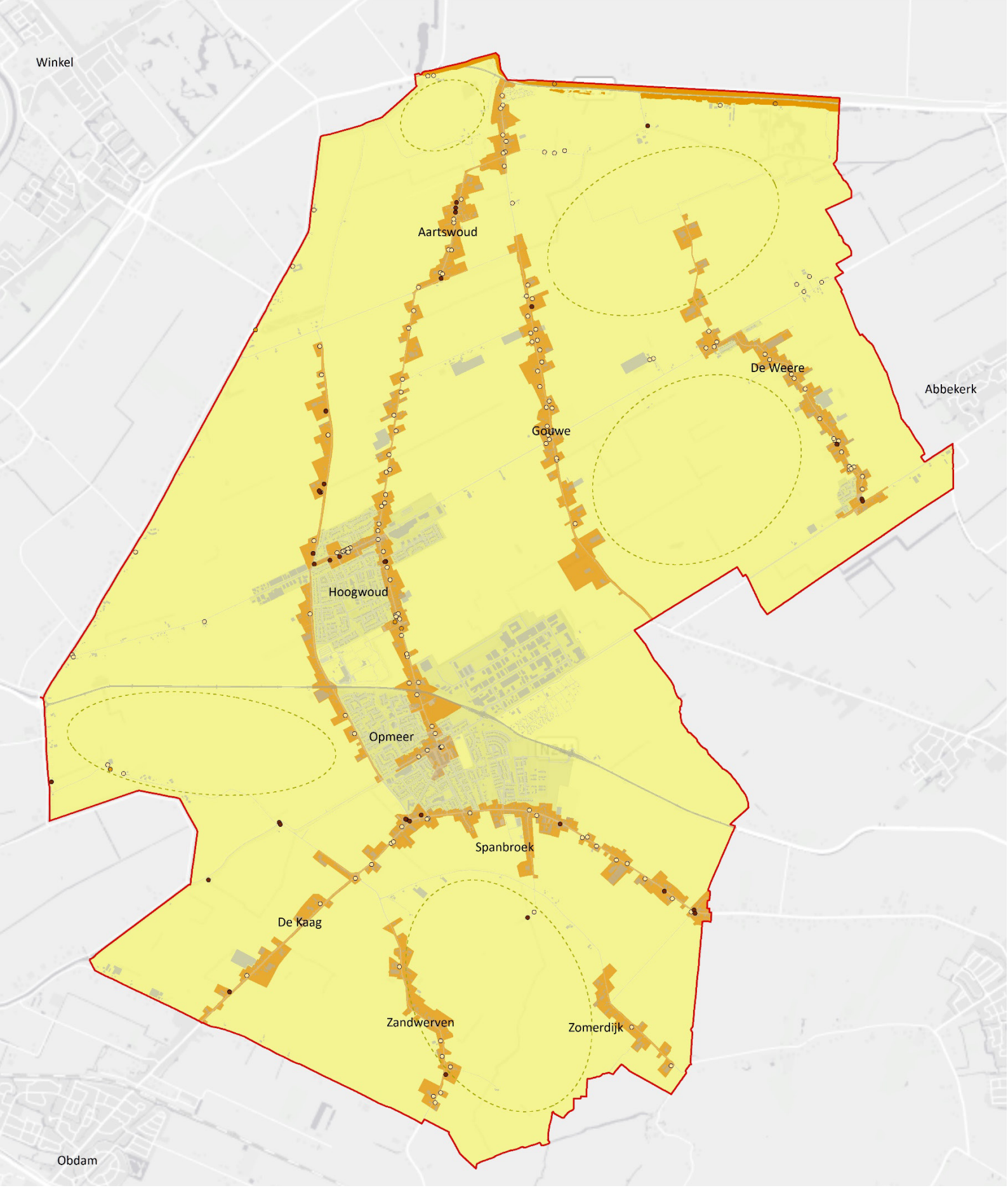
<u>Normaal beoordelingsniveau</u>
Voor deze gebieden is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande, oorspronkelijke of nieuwe karakteristieken. Het toezicht is beperkt tot waardering van de hoofdkenmerken van gebouwen en andere bouwwerken. Voor de woongebieden, bedrijventerreinen en sport- en recreatiegebieden is het normale beoordelingsniveau van toepassing. Voor deze gebieden heeft de gemeente de ambitie initiatieven ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing extra te stimuleren.

Het kan voorkomen dat het uiterlijk van gebouwen in een bepaald gebied invloed heeft op een naastgelegen gebied. Randen van het buitengebied hebben bijvoorbeeld een andere verschijningsvorm dan een woongebied. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van bebouwing aan randen die grenzen aan gebieden met een hoger niveau.



Gebiedsindeling

- Centrum
- Linten
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Sport- en recreatiegebieden
- Buitengebied



Beoordelingsniveaus

- Bijzonder
- Normaal

- Rijksmonument
- Provinciaal monument
- Karakteristiek pand

Landschappelijke waarde door openheid, reliëf en/of bijzonder verkavelingspatroon *(bestemmingsplan Landelijk gebied Opmeer 2014)*

4.1.1. Centrum

Beschrijving

Het centrum van Opmeer en Spanbroek ligt aan de Wuijver, de Koninginneweg en de Herenweg. De Wuiver en de Burgemeester de Leeuwplein vormen de belangrijkste verblijfsruimten in dit winkelgebied, voor het overige is de openbare ruimte functioneel ingericht voor verkeersontsluiting en meerdere parkeerterreinen om de bovenlokale centrumfunctie goed op te kunnen vangen. De inrichting van de openbare ruimte is verzorgd met veel groen. Desondanks is het verblijfskarakter van het centrum niet sterk aanwezig.

Het centrum loopt geleidelijk over in woongebieden doordat er geen duidelijke begrenzing is. De bebouwing varieert in hoogte van één tot vier bouwlagen waarbij aan de Wuiver de plint wordt ingevuld met winkels en andere voorzieningen en de bovenetages met woningen. Overige bebouwing is vooral in gebruik voor woningen. De bebouwing is relatief nieuw en gebouwd vanaf circa 1960. Aan de Lindengracht, de Waterkant en het verlengde van de Wuiver staan een aantal oudere woningen. Opvallend element is de silo en de veevoederfabriek midden in het centrum.

De voorgevels zijn over het algemeen eenvoudig en functioneel vormgegeven. Er is een duidelijk onderscheid tussen winkelfuncties en woonfuncties. De oudere kleinschalige bebouwing aan de Lindengracht, de Waterkant en verlengde van de Wuiver kent een rijkere architectuur met meer sierdetaillering in de voorgevel. Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing is divers maar ingetogen. De hoeveelheid reclame is beperkt tot uitingen op de gevel van de begane grond verdieping, op luifels en in etalages.

Kernkwaliteiten

- De bereikbaarheid en de functionaliteit is afgestemd op de bovenlokale regionale centrumfunctie.
- De uitstraling van de openbare ruimte is verzorgd met veel groen.

Ambities

Gemeente Opmeer streeft er naar om het centrum, dat een bovenlokale regionale functie heeft, te behouden en verder te versterken door centrumvoorzieningen in het centrum onder te brengen met ruimte voor nieuwe kleinschalige detailhandel. De gemeente kijkt daarbij ook naar mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte te verbeteren.

- Centrum met bovenlokale functie behouden en verder versterken.
- Ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte verbeteren.

Centrum





4.1.2. Linten

Opmeer kent veel lintbebouwing. In de lintbebouwing is er onderscheid te maken tussen meer verdichte dorpslinten en de open landelijke linten. De dorpen Hoogwoud, Spanbroek, Aartswoud en De Weere zijn ontstaan als landelijke linten die later steeds dichter bebouwd zijn geraakt tot dorpslinten met eigen voorzieningen. De overige linten zoals Gouwe, Zandwerven, De Kaag en Zomerdijk hebben hun agrarische functie en landelijke uitstraling behouden.

Beschrijving

dorpslint

De dorpslinten zijn de meest dichtbebouwde delen van de linten met wonen als hoofdfunctie. In deze delen van de linten is het agrarische gebruik nog terug te zien. Het lint is opgevuld met nieuwe bebouwing en oude gebouwen hebben nieuwe functies gekregen. Zo zijn meerdere stolpboerderijen omgebouwd tot woningen. De linten zijn aan beide kanten van de weg bebouwd met voornamelijk woonhuizen en enkele voorzieningen. Op een enkele plek zijn tussen de bebouwing nog doorkijken te vinden naar het achterliggende landschap.

In de dorpslinten staat de bebouwing relatief dicht op de straat met een verspringende rooilijn. De voorgevels staan gericht op de straat. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. Er is een grote variatie in bouwstijlen in de dorpslinten, de stijl varieert van stolpen tot relatief nieuwe rijwoningen. De kerken en stolpen in de linten vormen bijzondere elementen doordat ze in massa en vormgeving afwijken van de overige bebouwing.

landelijk lint

De landelijke linten bestaan uit ruime kavels met veelal aan één zijde van de weg bebouwing. Door linten zijn minder dichtbebouwd dan de dorpslinten waardoor veel relatie en zicht is op het landschap. Aan de landelijke linten is de agrarische bedrijvigheid nog duidelijk aanwezig. Boerenerven met woning en schuren worden afgewisseld met vrijstaande woningen.

De bebouwing staat doorgaans wat verder van de weg af en wordt in enkele linten gescheiden van de weg door een sloot, de kavels worden dan ontsloten door bruggen of dammen met duikers. De bebouwing bestaat vooral uit stolpboerderijen met overeenstemmend materiaal- en kleurgebruik. De woningen, behoudens een klein aantal, kenmerken zich door één woonlaag met een kap. In de landelijke linten is veel groen aanwezig in de vorm van bomen en doorzichten naar het landschap.

Kernkwaliteiten

- Landschappelijke setting met hoofdweg, slagenverkaveling en lintbebouwing. Vooral bij de landelijke linten is het agrarische gebruik duidelijk herkenbaar aanwezig.
- Karakteristieke stolpboerderijen met herkenbare hoofdvorm en cultuurhistorische betekenis.
- Kenmerkende bakens zoals de kerktorens en molens aan de linten.
- De open lintstructuur van de landelijke linten, verwevenheid met landelijk gebied met doorzichten naar het achterliggende open landschap.
- De meer besloten lintstructuur met diversiteit en kleinschalige dorpsfuncties van de dorpslinten.

Ambities

De gemeente heeft voor de linten de ambitie de herkenbare uitstraling en karakter zoveel mogelijk te behouden. Waarbij ook het behoud van de aanwezige dorpsvoorzieningen in de dorpslinten. Wel is het streven om het voorzieningsniveau op het gebied van recreatie en toerisme te vergroten. Nieuwe initiatieven mogen niet ten koste gaan van de cultuurhistorische waarden maar dienen eerder de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

- Verbetering ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, waaronder het behouden van doorzichten naar achterliggend landschap.
- Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen (zie criteria in paragraaf 3.2.).
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (zie criteria in paragraaf 3.3.) en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.
- Nieuwbouw alleen aan het lint en gericht op de weg.

Landelijk lint



Dorpslint



4.1.3. Woongebieden

Beschrijving

De woongebieden van Opmeer zijn uitbreidingen van de oorspronkelijke lintbebouwing. Er is een duidelijke opbouw van het dorp te zien door de architectonische en stedenbouwkundige samenhang van de verschillende buurten. In de woonbuurten vindt je vooral geschakelde woningen terug, afgewisseld met vrijstaande woningen. Het merendeel van de woningen bestaat uit twee lagen met een kap. Door het eenvoudige materiaal- en kleurgebruik is sprake van een rustige uitstraling. In de jongere wijken die na 1980 zijn gerealiseerd zijn ruimer in opzet met verschillende bouwstijlen, materialen en kleuren, waardoor deze wijken een dynamischer karakter hebben.

Hoogwoud is ontstaan door het uitbouwen van het dorpslint en het bebouwen van de ruimte tussen twee linten. Het woongebied van Hoogwoud is in de zelfde periode gebouwd als in Opmeer, waardoor er een gelijkenis te vinden is in de bouwstijl en opbouw van de wijken. Ook in Hoogwoud zijn de jongste wijken de meest ruim opgezette en groene wijken.

Kernkwaliteiten

- De eerste dorpsuitbreidingen direct gelegen aan de oorspronkelijke kern zijn geleidelijk gegroeid en gerelateerd aan de historische en/of landschappelijke structuur.
- Identiteit en uitstraling van de grotere planmatige woongebieden zijn herkenbaar aan het tijdsbeeld van de betreffende bouwperiode.
- Over het algemeen is sprake van een kleine schaal met een open en groene stedenbouwkundige opzet.
- De stedenbouwkundige opzet en architectuur zorgen voor samenhang per woonbuurt.
- Grotere voorzieningen (scholen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

Ambities

In de kleine kernen wil de gemeente alleen kleinschalige nieuwbouw ontwikkelen binnen de bestaande bebouwde structuur. In de kern Opmeer-Spanbroek is de gemeente aan het kijken voor grotere inbreidingen binnen de kern. Op vrijgekomen locaties bij bedrijfsverplaatsing kunnen nieuwe woningbouwontwikkelingen plaatsvinden.

- Behoud van dorpse schaal en karakter.
- Kleinschalige inbreidingen met divers aanbod in woningbouw.
- Voorkomen van verrommeling door overdaad en onsamenhangend geheel aan kleine bouwwerken.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.









Diversiteit aan woongebieden met stedenbouwkundige en architectonische samenhang op wijk- en buurtniveau.

4.1.4. Bedrijventerreinen

Beschrijving

De Gemeente Opmeer kent een aantal bedrijventerreinen. Het grootste terrein ligt ten oosten van Opmeer, genaamd De Veken. De andere bedrijfsterreinen zijn kleiner en liggen ten oosten en ten westen van Hoogwoud en aan de van Roozendaalstraat.

Het bedrijventerrein ten oosten van Hoogwoud ligt aan de Oosterboekelweg en bestaat uit een tankstation, een supermarkt, een grootschalig tuincentrum, een aantal opslagloodsen en een parkeerterrein. Het andere bedrijventerrein van Hoogwoud ligt aan de Wester Boekelweg en kent meerdere bedrijfspanden en loodsen. De Veken is het grootste bedrijventerrein en kenmerkt zich door de ruim opgezette structuur met veel groen. Tijdens de ontwikkeling van Veken III is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Het terrein is in duidelijke stroken ingedeeld met vrijstaande bedrijfspanden. De Veken is volledig omringt door een groene omgeving met begroeiing en waterlopen.

De bebouwing is veelal evenwijdig aan de weg gesitueerd en bestaat uit één bouwlaag of twee bouwlagen. De voorgevel is nagenoeg altijd gericht op de openbare weg. Er is over het algemeen sprake van een horizontale gevelopbouw. Hoekpanden hebben soms een hoogte of architectonisch accent. Daken zijn plat of met een flauwe helling vormgegeven. Er is sprake van een verscheidenheid in architectuur, vorm, materiaal- en kleurgebruik. Over het algemeen is de uitstraling functioneel en sober. Tussen de bedrijfspanden zijn enkele bedrijfswoningen te vinden.

Kernkwaliteiten

- De bedrijventerreinen zijn verzorgd, ruim opgezet en landschappelijk ingepast. Alleen het terrein aan de Westerboekelweg behoeft nog landschappelijke inpassing.
- De terreinen hebben een functioneel karakter en daarbij passende uitstraling.

Ambities

De ambitie is gericht op het respecteren van de benodigde functionaliteit en handhaven van een daarbij behorende basiskwaliteit van de bedrijventerreinen.

De ruimtelijke kwaliteit staat ook bij bedrijventerreinen voorop. Dat betekent dat de terreinen en bebouwing zo goed mogelijk stedenbouwkundig en landschappelijk worden ingepast. Vanuit de nabije omgeving moeten de grote panden geen visuele schade vormen voor het landelijke en dorpse beeld.

- Streven naar bepaalde logische structuur, samenhang, herkenning en oriëntatie.
- Uitgangspunt is toepassing van eenvoudige hoofdvormen.
- Voorkomen van verrommeling door overdaad in aan- en bijgebouwen en reclame-uitingen.
- Op zichtlocaties langs hoofdstructuren streven naar meer representatieve bebouwing (herkenbaar en kenmerkend).
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.





Bedrijventerrein De Veken

4.1.5. Sport- en recreatiegebieden

Beschrijving

Er zijn verschillende sportterreinen, vooral in de grootste dorpskernen. Deze terreinen kenmerken zich door open ruimtes (sportvelden) omgeven door een groene rand en vrijstaande bebouwing.

De sportterreinen zijn verschillend van opzet en ligging. De Hoogwoud-Opmeerse Sport Vereniging ligt meer in de bebouwde kern. Het sport- en recreatieterrein de Weijver ligt in een groene omgeving en vormt een bufferzone tussen de kernen Hoogwoud en Opmeer. Dit terrein is een cluster van verschillende accommodaties en verenigingen. In dit gebied ook een grootschalig sportcentrum gelegen. De bebouwing is goed zichtbaar hoewel het complex omringt wordt met begroeiing. Het sportterrein aan de Spanbroekerweg ligt aan de rand van de dorpskern en bevat een sporthal (Oranjehal) en enkele sportvelden. Het terrein van A.G.S.V. in Aartswoud en die van D.W.B. in de Weere liggen aan een dorpslint en hebben een directe relatie met het open landschap.

In de Gemeente Opmeer zijn ook enkele recreatieve terreinen te vinden in de vorm van campings en vakantiewoningen, zoals De Dreef te Opmeer (recreatiepark West-Friesland) en De Bongerd te Aertswoud. Deze terreinen kenmerken zich als kleinschalige vakantiebebouwing in een groene landschappelijke omgeving. Bij de entree van recreatiecentrum West-Friesland zijn wat grotere voorzieningen aanwezig, zoals horeca, tennisbanen en parkeerterrein.

Kernkwaliteiten

- Groene omlijsting en landschappelijke inpassing van sport- en recreatieterreinen.
- Beperkte omvang en schaal aan bebouwde sportvoorzieningen, vooral geclusterd op één plek.
- Kleinschaligheid van recreatieterreinen en vakantieparken.
- Groene buffer met sport- en recreatievoorzieningen tussen Hoogwoud en Opmeer waardoor twee afzonderlijke dorpskernen met eigen karakter behouden blijven.

Ambities

Tussen Hoogwoud en Opmeer ligt het grote recreatieterrein De Weijver. Het terrein biedt plaats aan verschillende sportmogelijkheden en een grote parkzone. De gemeente wilt een duidelijke zonering voor dit gebied. Het gebied zal functioneren als groene buffer tussen de twee kernen en zal onbebouwd blijven.

Eventuele nieuwe recreatieve voorzieningen en ontwikkelingen dienen landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast. De gemeente wilt meer kansen benutten op het gebied van dagtoerisme en recreatie, waarbij ook gekeken wordt naar meer kleinschalige horecafaciliteiten.

- Duidelijke zonering in recreatiegebied De Weijver (gebouwzone, sportveldzone, parkzone). De Weijver als groene buffer tussen Hoogwoud en Opmeer.
- Versterken recreatieve routes en toevoegen gerichte horeca en aanlegsteigers.
- Bekijken mogelijkheden vaarroutes en bereikbaarheid van Opmeer-Spanbroek over het water. Met name gericht op kanovaart.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.

4.1.6. Buitengebied

Beschrijving

Opmeer valt onder de landschapstypologie van het "oude zeekleilandschap". De oude getijdengeulen zijn als verhogingen (kreekruggen) in het oude zeekleilandschap goed te zien in het landschap. Op deze kreekruggen zijn nederzettingen ontstaan die gegroeid zijn tot dorpskernen en bebouwingslinten. Deze linten zijn kenmerkend voor het gebied en zijn ontstaan in de tijd van de ontginning van het veen (vanaf ca. 1000 na Chr.). Het huidige agrarisch gebruik is vooral gericht op bloementeelt, akkerbouw en weideland voor veeteelt. Kenmerkend is de openheid en de weidsheid met vergezichten vanaf de bebouwingslinten. Het landschap wordt behalve de openheid ook gekenmerkt door het opstrekkende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door de stolpboerderijen langs wegen en dijken. Er is sprake van een regelmatige strokenverkaveling in een rechte patroon en in een waaierpatroon rond Spanbroek-Wadway-Wognum. Een deel van het buitengebied is in het recente verleden herverkaveld.

De meeste bebouwing bevindt zich in de kernen en aan de linten. Daarbuiten komt weinig bebouwing voor. In het buitengebied zijn nog enkele vrijliggende agrarische bedrijven en buurtschappen te vinden. Dit zijn clusteringen van een aantal bebouwde percelen. Voorbeelden van buurtschappen zijn Harderwijk, De Kaag, Paradijs en Langereis. Karakteristiek voor het buitengebied zijn de stolpboerderijen. Behalve de vele stolpboerderijen komen ook meerdere andere boerderijen en vrijstaande woningen voor. De erfinrichting is vaak functioneel en herkenbaar als zijnde agrarisch bedrijf met voor op het erf de woning en daarachter de schuren en loodsen. De woonbebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een kap. De schuren en andere agrarische bedrijfsbebouwing bestaat uit grotere rechthoekige gebouwen van één laag met een kap met een flauwe dak. De oudere agrarische gebouwen (boerderijen en tuinderswoningen) zijn over het algemeen zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel. De recentere bouw is doorgaans sober en functioneel gedetailleerd.

Kernkwaliteiten

- De rust en ruimte van het landelijke gebied als contrast met de stedelijkheid van Heerhugowaard, Alkmaar en Hoorn.
- Openheid en weidsheid met vergezichten vanaf de linten.
- Herkenbaarheid van historisch-geografische landschapsstructuren; Westfriese omringdijk, verkavelingspatronen en inversieruggen (kreekruggen). Zie ook de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018).
- Leesbaarheid en beleving cultuurhistorie en agrarische oorsprong door gebouwen (boerderijen, molens), verwevenheid lintstructuren, buurtschappen.
- Karakteristieke stolpboerderijen met herkenbaar hoofdvormen.

Open en weids landschap



Karakteristieke stolpboerderijen



Ambities

Het huidige beleid van de gemeente Opmeer is er op gericht om verstening en verrommeling van de gebieden buiten de bebouwde kom zoveel mogelijk tegen te gaan. Het accent ligt op de openheid van het landschap.

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de openheid, bebouwingslinten, verkavelingspatroon en de vele stolpboerderijen.
- Bescherming van cultuurhistorische waarden en natuurwaarden.
- Concentratie van agrarische bebouwing per percelen. Uitgangspunt hierbij is dat vrijstelling moet kunnen worden verleend indien aangetoond kan worden dat de kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast.
- Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen (zie criteria in paragraaf 3.2.).
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (zie criteria in paragraaf 3.3.) en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.

Landschapskarakteristieken

Kreekrug (verhoging landschap)

Kenmerkende strokenverkaveling in waaierpatroon (Spanbroek)

Natuur-cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen; van oudsher voorkomende bodemreliëfs en dijklichamen.

Landschappelijke waarde door openheid, reliëf en/of bijzonder verkavelingspatroon.

- Stolpboerderij



4.2 Criteria voor inpassing

De criteria zijn van toepassing bij grotere bouwplannen die passen binnen de aanwezige architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke context. Beoordeling vindt altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities zoals opgenomen in de gebiedsuitwerkingen en in eventuele uitwerkingen zoals vastgestelde aanvullingen op deze nota en beeldkwaliteitplannen.

Het bestemmingsplan of omgevingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Het bouwwerk past in of respecteert:
  - de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige context, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoek-situatie e.d.);
  - de toekomstige omgeving (stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitplan, reeds goedgekeurde belendingen).
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).

Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen duidelijk samenhang en richting.
- De massaopbouw komt overeen met de structuur van de plattegronden.
- De plattegronden zijn duidelijk gestructureerd en harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen.

Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan het openbaar gebied.

Daken

- De dakvorm past bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, -ramen, loggia’s etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.

Detaillering

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) bouwstijl.
- Bij renovatie en verbouw is de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.

Materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen.

Duurzaamheid

- Het thema duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning of pand kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de algehele vormgeving.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij de toepassing van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen of dergelijke, passen deze binnen het architectonische concept van het gebouw en/of de stedenbouwkundige of landschappelijk context.
- Voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zijn integraal mee ontworpen.

5. (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Deze nota bevat geen criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Er is dan sprake van een zodanige schaalvergroting of contrast met de omgeving dat deze onvoldoende zijn in te passen binnen de bestaande structuur. Dit is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Het gaat om ontwikkelingen die veelal een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan na in werking treden van de Omgevingswet) nodig hebben, bijvoorbeeld het saneren van een bedrijventerrein om daar woningbouw mogelijk maken. Nieuwe / aanvullende criteria zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplanwijziging nodig is of sprake is van een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en -ambities.

Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe criteria opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar kader. Een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast criteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied bevatten en dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied waarop het beleid van toepassing is;
- een beschrijving van cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke context;
- een beschrijving van de nieuw te verwachten situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de criteria of richtlijnen.

De raad van de gemeente Opmeer wordt betrokken bij de grotere ingrijpende bouwen/of ontwikkelplannen. Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de commissie in staat te stellen de criteria of richtlijnen als toetsingskader te gebruiken is het vooralsnog belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet naar artikel 4.19 van deze Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is, mits anders bepaald, alleen van toepassing in de ontwikkelfase. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelgerichte karakter. Mogelijk vervalt daarmee een deel van de in de ontwikkelfase relevante criteria en zal de commissie beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

BIJLAGEN

Bijlage 1: algemene kwaliteitsprincipes

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Deze criteria zijn opgesteld door voormalig Rijksbouwmeester prof.dr.ir. Tjeerd Dijkstra.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie.

Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties in het ontwerp zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat die passen in de huidige tijd en context.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als bepaalde vormen regelmatig voorkomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te ‘begrijpen’ als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en passen in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Bijlage 2: monumenten en karakteristieke panden

Rijksmonumenten (bron: Monumentenregister Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, 2019)

	PLAATS	ADRES		HUISNR	CATEGORIE (CBS)	OORSPRONKE-LIJKE FUNCTIE	RIJKS-MONNR
1.	Aartswoud	Schoolstraat		45	Kerkelijke gebouwen	Kerk	31783
2.	Aartswoud	Schoolstraat	Bij	45	Kerkelijke gebouwen		31785
3.	Aartswoud	Schoolstraat		4	Agrarische gebouwen		31786
4.	Aartswoud	Kolkweg		2	Molens	Molen	31787
5.	Aartswoud	Schoolstraat		47	Kerkelijke gebouwen	Pastorie(F)	510437
6.	Aartswoud	Schoolstraat	Bij	47	Kerkelijke gebouwen	Pastorie(F)	510438
7.	Aartswoud	Schoolstraat		43	Agrarische gebouwen	Boerderij(M1)	510443
8.	Aartswoud			0			531042
9.	De Weere	Driestedenweg		3	Kerkelijke gebouwen	Kerk	510440
10.	De Weere	Driestedenweg		1	Kerkelijke gebouwen	Pastorie(F)	510441
11.	De Weere	Driestedenweg	Bij	1	Losse objecten, ed.	Hek	510442
12.	De Weere	Driestedenweg		45	Agrarische gebouwen	Boerderij(M1)	510446
13.	Hoogwoud	Burgemeester Hoogenboomlaan		2	Molens	Molen	31788
14.	Hoogwoud	Burgemeester Hoogenboomlaan		22	Openbare gebouwen		31789
15.	Hoogwoud	Gouwe		48	Agrarische gebouwen		31790
16.	Hoogwoud	Koningspade		17	Agrarische gebouwen		31791
17.	Hoogwoud	Koningspade		31	Agrarische gebouwen		31792
18.	Hoogwoud	Langereis		2	Molens	Molen	31793
19.	Hoogwoud	Radboudstraat		1	Kerkelijke gebouwen	Kerk	31794
20.	Hoogwoud	Radboudstraat	Bij	1	Kerkelijke gebouwen		31795
21.	Hoogwoud	Herenweg		46	Gebouwen, woonhuizen	Woonhuis	510425
22.	Hoogwoud	Herenweg	Bij	46	Agrarische gebouwen	Schuur(M)	510426
23.	Hoogwoud	Herenweg	Bij	46	Weg- en waterwerken	Voetgangersbrug	510427
24.	Hoogwoud	Koningspade		23	Agrarische gebouwen	Boerderij(M1)	510433
25.	Hoogwoud	Koningspade		24	Gebouwen, woonhuizen	Woonhuis	510434
26.	Hoogwoud			0	Agrarische gebouwen	Schuur(M)	510435
27.	Opmeer	Hogeweg		1	Gebouwen, woonhuizen		31779
28.	Opmeer	Hogeweg	Bij	1	Weg- en waterwerken		31780
29.	Opmeer	Nieuweweg		2	Molens	Molen	31796
30.	Opmeer	Nieuweweg	Bij	2	Weg- en waterwerken		46967
31.	Spanbroek	Zomerdijk		18	Molens	Molen	31781
32.	Spanbroek	Spanbroekerweg		35	Kerkelijke gebouwen		31797
33.	Spanbroek	Spanbroekerweg		37	Kerkelijke gebouwen	Kerk	31798
34.	Spanbroek	Spanbroekerweg		39	Openbare gebouwen		31799
35.	Spanbroek	Spanbroekerweg		220	Agrarische gebouwen		31800
36.	Spanbroek	Zandwerven		45	Agrarische gebouwen		31801
37.	Spanbroek	Wadway		28	Kerkelijke gebouwen	Kerk	31802
38.	Spanbroek				Archeologisch		47128
39.	Spanbroek	Spanbroekerweg		51	Gebouwen, woonhuizen	Woonhuis	510444
40.	Spanbroek	Spanbroekerweg		188	Kerkelijke gebouwen	Kerk	510445
41.	Spanbroek	Kaag		7	Agrarische gebouwen	Boerderij(M1)	510447
42.	Spanbroek	Wadway		33	Agrarische gebouwen	Boerderij(M1)	510448
43.	Zandwerven				Archeologisch		47129

Provinciale monumenten (bron: Provincie Noord-Holland, 2019)

	PLAATS	ADRES	HUISNR	TYPE	Naam
1.	Aartswoud	Westfriese Omringdijk		Archeologisch	Maantjesland
2.	Hoogwoud	Herenweg	Bij 2	Grenspaal	
3.	Hoogwoud	Herenweg	5 en 7	Kerk	RK Kerk
4.	Hoogwoud-Niedorp	Langereis		Landhoofden (2x)	
5.	Opmeer	Westfriese Omringdijk		Kleiputten	
6.	Opmeer	Westfriese Omringdijk		Dijk	
7.	Opmeer	Lagehoek	Bij 1	Grenspaal	

Karakteristieke panden (Bron: onderzoek Monumenten Advies Bureau, 2012)

Onderstaande lijst van karakteristieke panden (incl. stolpboerderijen) is gebaseerd op een onderzoek naar circa 70 objecten en circa 285 stolpboerderijen uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (MAB) i.o.v. gemeente Opmeer in 2012. De lijst bevat uitsluitende de objecten en stolpboerderijen met een hoge totaalwaarde. Zie voor toelichting en onderbouwing het 'Cultuurhistorisch onderzoek Karakteristieke objecten en stolpboerderijen in de gemeente Opmeer' (december 2012).

	PLAATS	ADRES	HUISNR	TYPE	BOUWPERIODE	MONUMENT
1.	Aartswoud	Braakweg	1	stolpboerderij	1900-1910	nee
2.	Aartswoud	Braakweg	2	stolpboerderij	1890-1910	nee
3.	Aartswoud	Braakweg	4	stolpboerderij	1850	nee
4.	Aartswoud	Schoolstraat	1	stolpboerderij	2000(nieuwbouw)	nee
5.	Aartswoud	Schoolstraat	4	stolpboerderij	1660-1680	RM
6.	Aartswoud	Schoolstraat	6	stolpboerderij	1840-1860	nee
7.	Aartswoud	Schoolstraat	11	stolpboerderij	1900-1950	nee
8.	Aartswoud	Schoolstraat	16a	stolpboerderij	1890-1900	PM
9.	Aartswoud	Schoolstraat	29	stolpboerderij	1847	nee
10.	Aartswoud	Schoolstraat	37	stolpboerderij	1868	nee
11.	Aartswoud	Schoolstraat	43	stolpboerderij	1880-1900	RM
12.	Aartswoud	Schoolstraat	39	woning	1900-1920	nee
13.	Aartswoud	Schoolstraat	54	woning	1922	nee
14.	Aartswoud	Westfriesedijk	2	stolpboerderij	1945-1950	nee
15.	Aartswoud	Westfriesedijk	3	stolpboerderij	1894	nee
16.	Aartswoud	Westfriesedijk	13	stolpboerderij	1850-1920	nee
17.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	5	stolpboerderij	1928	nee
18.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	6	stolpboerderij	1840-1860	nee
19.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	9	stolpboerderij	1909	nee
20.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	18	stolpboerderij	1850-1920	nee
21.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	23	stolpboerderij	1890-1910	nee
22.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	48	stolpboerderij	1965-1975	nee
23.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	50	stolpboerderij	1900-1940	nee
24.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	53	stolpboerderij	1880-1890	nee
25.	Aartswoud	Zuiderzeestraat	10	woning	XIXA	nee
26.	De Weere	Driestedenweg	2	stolpboerderij	1900-1950	nee
27.	De Weere	Driestedenweg	4a	stolpboerderij	1900-1950	nee
28.	De Weere	Driestedenweg	35	stolpboerderij	1921 (voorhuis)	nee
29.	De Weere	Driestedenweg	37	stolpboerderij	1800-1900	nee
30.	De Weere	Driestedenweg	42	stolpboerderij	1800-1900	nee
31.	De Weere	Driestedenweg	43	stolpboerderij	1871	nee
32.	De Weere	Driestedenweg	45	stolpboerderij	1900	RM
33.	De Weere	Driestedenweg	52	stolpboerderij	1800-1900	nee
34.	De Weere	Driestedenweg	61	stolpboerderij	1800-1850	nee
35.	De Weere	Driestedenweg	74	stolpschuur	1800-1900	nee
36.	De Weere	Driestedenweg	113	stolpboerderij	1800-1900	nee
37.	De Weere	Driestedenweg	115	stolpboerderij	1939	nee
38.	De Weere	Driestedenweg	135	stolpboerderij	1800-1900	nee
39.	De Weere	Driestedenweg	137	stolpboerderij	1999	nee
40.	De Weere	Driestedenweg	18	woning	1903	nee
41.	De Weere	Driestedenweg	35	woning	1920	nee
42.	De Weere	Driestedenweg	49	woning	XIXB	nee
43.	De Weere	Driestedenweg	94	stolpboerderij	XIXB	nee
44.	De Weere	Oosterboekelweg	13	stolpboerderij	1800-1900	nee
45.	De Weere	Oosterboekelweg	15	stolpboerderij	1800-1900	nee
46.	De Weere	Oosterboekelweg	19	stolpboerderij	1904	nee
47.	De Weere	Oosterboekelweg	21	stolpboerderij	1800-1850	nee
48.	De Weere	Oosterboekelweg	23	stolpboerderij (onvolledig)	1800-1900	nee
49.	De Weere	Oosterboekelweg	25	stolpboerderij	1671	nee
50.	De Weere	Oosterboekelweg	36	stolpboerderij	ca. 1900	nee
51.	De Weere	Oosterboekelweg	8	woning	ca. 1910	nee
52.	De Weere	Paradijs	2	stolpboerderij	1800-1850	nee
53.	De Weere	Paradijs	5	stolpboerderij	1900-1930	nee
54.	De Weere	Tropweere	1	stolpboerderij	1820-1920	nee
55.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	9	vm. school	1920-1930	nee
56.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	15	woning	1900-1930	nee

57.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	17	woning	1900-1920	nee
58.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	19	woning	1921	nee
59.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	21	woning	1920	nee
60.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	23	woning	1900-1920	nee
61.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	25	woning	1900-1930	nee
62.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	27	woning	1900-1930	nee
63.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	29	woning	1900-1930	nee
64.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	34	woningen	XIXB	nee
65.	Hoogwoud	Burg.Hoogenboomlaan	36		XIXB	nee
66.	Hoogwoud	Gouwe	2	stolpboerderij	1860-1870	nee
67.	Hoogwoud	Gouwe	13	stolpboerderij	1790-1810	nee
68.	Hoogwoud	Gouwe	15	stolpboerderij	1800-1900	nee
69.	Hoogwoud	Gouwe	25	stolpboerderij	1850	nee
70.	Hoogwoud	Gouwe	30	stolpboerderij	1853	nee
71.	Hoogwoud	Gouwe	32	stolpboerderij	1939	nee
72.	Hoogwoud	Gouwe	37	stolpboerderij	1800-1850	nee
73.	Hoogwoud	Gouwe	38	stolpboerderij	1889	nee
74.	Hoogwoud	Gouwe	40	stolpboerderij	1885	nee
75.	Hoogwoud	Gouwe	41	stolpboerderij	1800-1900	nee
76.	Hoogwoud	Gouwe	42	stolpboerderij	1790-1810	nee
77.	Hoogwoud	Gouwe	44	stolpboerderij	1610-1630	nee
78.	Hoogwoud	Gouwe	47	stolpboerderij	1935	nee
79.	Hoogwoud	Gouwe	48	stolpboerderij	1671	RM
80.	Hoogwoud	Gouwe	49	stolpboerderij	1875	nee
81.	Hoogwoud	Gouwe	50	stolpboerderij	1800-1900	nee
82.	Hoogwoud	Gouwe	51	stolpboerderij	1885 (voorhuis)	nee
83.	Hoogwoud	Gouwe	52	stolpboerderij	1800-1850	nee
84.	Hoogwoud	Gouwe	57	stolpboerderij	1915-1925	nee
85.	Hoogwoud	Gouwe	12	woning	XIXB	nee
86.	Hoogwoud	Gouwe	14	woning	XIXB	nee
87.	Hoogwoud	Gouwe	26	woning	XIXA	nee
88.	Hoogwoud	Herenweg	18	stolpboerderij	1875 (voorhuis)	nee
89.	Hoogwoud	Herenweg	36	stolpboerderij	1800-1900	nee
90.	Hoogwoud	Herenweg	40	stolpboerderij	1850	nee
91.	Hoogwoud	Herenweg	46	stolpboerderij	1868 (voorhuis)	RM
92.	Hoogwoud	Herenweg	48	stolpboerderij	1862	nee
93.	Hoogwoud	Herenweg	76	stolpboerderij	1749	nee
94.	Hoogwoud	Herenweg	77	stolpboerderij	1800-1820	nee
95.	Hoogwoud	Herenweg	78	stolpboerderij	1872	nee
96.	Hoogwoud	Herenweg	82	stolpboerderij	1870	nee
97.	Hoogwoud	Herenweg	83-85	stolpboerderij	1890-1910	nee
98.	Hoogwoud	Herenweg	87	stolpboerderij	1900-1910	nee
99.	Hoogwoud	Herenweg	90-90a	stolpboerderij	1920	nee
100.	Hoogwoud	Herenweg	95	stolpboerderij	1901	nee
101.	Hoogwoud	Herenweg	96	stolpboerderij	1916	nee
102.	Hoogwoud	Herenweg	98	stolpboerderij	1800-1900	nee
103.	Hoogwoud	Herenweg	104	stolpboerderij	1800-1900	nee
104.	Hoogwoud	Herenweg	105	stolpboerderij	1800-1850	nee
105.	Hoogwoud	Herenweg	9	woning	XIXB	nee
106.	Hoogwoud	Herenweg	11	woning	ca. 1915	nee
107.	Hoogwoud	Herenweg	12	stolp	XIXA	nee
108.	Hoogwoud	Herenweg	61	café	XIXA, oudere kern	nee
109.	Hoogwoud	Herenweg	65	woning	ca. 1900	nee
110.	Hoogwoud	Herenweg	69	woning	1888	nee
111.	Hoogwoud	Koningspade	11	stolpboerderij	1920-1930	nee
112.	Hoogwoud	Koningspade	17	stolpboerderij	1620-1690	RM
113.	Hoogwoud	Koningspade	22	stolpboerderij	1830	nee
114.	Hoogwoud	Koningspade	23	stolpboerderij	1890-1910	RM
115.	Hoogwoud	Koningspade	28	stolpboerderij	1840-1860	nee
116.	Hoogwoud	Koningspade	31	stolpboerderij	1857	RM
117.	Hoogwoud	Koningspade	34	stolpboerderij	1910-1930	nee
118.	Hoogwoud	Koningspade	36	stolpboerderij	1871	nee
119.	Hoogwoud	Koningspade	3	stolp	XIXB	nee
120.	Hoogwoud	Langereis	33	stolpboerderij	1890-1910	nee
121.	Hoogwoud	Langereis	36	stolpboerderij	n1800-1850	nee
122.	Hoogwoud	Langereis	21	woning (vm school)	XIXd	nee
123.	Hoogwoud	Middelweg	10	woning	ca. 1910	nee
124.	Hoogwoud	Middelweg	26	kerk	1862-1865	nee
125.	Hoogwoud	Oosterboekelweg	7	stolpboerderij	1850-1870	nee

126.	Hoogwoud	Westerboekelweg	1	stolpboerderij	1970-1980	nee
127.	Hoogwoud	Westerboekelweg	2-4	stolpboerderij	1800-1900	nee
128.	Hoogwoud	Westerboekelweg	18	stolpboerderij	1878	nee
129.	Opmeer	Breestraat	2	stolpboerderij	2002 (herbouw)	nee
130.	Opmeer	Breestraat	13	stolpboerderij	2000 (herbouw)	nee
131.	Opmeer	Breestraat	15	stolpboerderij	1878	nee
132.	Opmeer	Koninginneweg	50	woning	XXa	nee
133.	Opmeer	Koninginneweg	85	woning	XIXA, oudere kern	nee
134.	Opmeer	Lagehoek	1	stolpboerderij	1815-1825	nee
135.	Opmeer	Lagehoek	3	stolpboerderij	1900-1920	nee
136.	Opmeer	Middelweg	4	stolpboerderij	1800-1820	nee
137.	Opmeer	Middelweg	8	stolpboerderij	1840-1860	nee
138.	Opmeer	Middelweg	25	stolpboerderij	1814	nee
139.	Opmeer	Pade	14	stolpboerderij	1890-1910	nee
140.	Opmeer	Pade	16	stolpboerderij	1934	nee
141.	Opmeer	Waterkant	34	woningen	1900-1935	nee
142.	Opmeer	Waterkant	36		1900-1935	nee
143.	Opmeer	Waterkant	38		1900-1935	nee
144.	Spanbroek	Grote Zomerdijk	51	stolpboerderij	1820	nee
145.	Spanbroek	Grote Zomerdijk	57	stolpboerderij	1860-1900	nee
146.	Spanbroek	Kaag	7	stolpboerderij	1875-1900	RM
147.	Spanbroek	Kaag	11	stolpboerderij	1870-1890	nee
148.	Spanbroek	Kaag	19	stolpboerderij	1850-1900	nee
149.	Spanbroek	Kaag	21	stolpboerderij	1950	nee
150.	Spanbroek	Spanbroekerweg	8	stolpboerderij	1870-1890	nee
151.	Spanbroek	Spanbroekerweg	10	stolpboerderij	1890-1910	nee
152.	Spanbroek	Spanbroekerweg	12	stolpboerderij	1880	nee
153.	Spanbroek	Spanbroekerweg	112	stolpboerderij	1870-1890	nee
154.	Spanbroek	Spanbroekerweg	143	stolpboerderij	1800-1900	nee
155.	Spanbroek	Spanbroekerweg	196	stolpboerderij	1876	nee
156.	Spanbroek	Spanbroekerweg	199	stolpboerderij	1890-1910	nee
157.	Spanbroek	Spanbroekerweg	200	stolpboerderij	1642	nee
158.	Spanbroek	Spanbroekerweg	208	stolpboerderij	1899	nee
159.	Spanbroek	Spanbroekerweg	210	stolpboerderij	1889	nee
160.	Spanbroek	Spanbroekerweg	213	stolpboerderij	1850-1920	nee
161.	Spanbroek	Spanbroekerweg	220	stolpboerderij	1790-1810	RM
162.	Spanbroek	Spanbroekerweg	222	stolpboerderij	1800-1900	nee
163.	Spanbroek	Spanbroekerweg	25	woning	1865	nee
164.	Spanbroek	Spanbroekerweg	60	woning	1912	nee
165.	Spanbroek	Spanbroekerweg	62	woning	1912	nee
166.	Spanbroek	Spanbroekerweg	156	woning	1880	nee
167.	Spanbroek	Het War	2	stolpboerderij	1750-1800	nee
168.	Spanbroek	Wadway	33	stolpboerderij	1877	RM
169.	Spanbroek	Zandwerven	2	stolpboerderij	1890-1910	nee
170.	Spanbroek	Zandwerven	12	stolpboerderij	1892	nee
171.	Spanbroek	Zandwerven	38	stolpboerderij	1916	nee
172.	Spanbroek	Zandwerven	39	stolpboerderij	1890-1900	nee
173.	Spanbroek	Zandwerven	40	stolpboerderij	1850-1920	nee
174.	Spanbroek	Zandwerven	45	stolpboerderij	1675	nee
175.	Spanbroek	Zandwerven	47	stolpboerderij	1850-1920	nee
176.	Spanbroek	Zandwerven	49	stolpboerderij	1860	nee
177.	Spanbroek	Zandwerven	50	stolpboerderij	1878	nee
178.	Spanbroek	Zomerdijk	20	stolpboerderij	1890-1910	nee

COLOFON

Deze **Nota uiterlijk van bouwwerken Opmeer 2021** werd opgesteld in opdracht van gemeente Opmeer door Mooi Noord-Holland i.s.m. SCHOUT ruimtelijke vormgeving en beleid.

Mooi Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar

SCHOUT rv&b
Resedastraat 9, 4818 GR Breda

Copyrights
© gemeente Opmeer en Mooi Noord-Holland. Alle rechten voorbehouden.

Contact
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Gemeente Opmeer.

Uitgave
Gemeente Opmeer, concept februari 2021

Contact
Bezoekadres: Klaproos 1, 1716 VS Opmeer
Postadres: Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek
Telefoon: 0226 - 363 333
Mail: gemeente@opmeer.nl

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

gemeente opmeer