

Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Koggenland 2023

Voorwoord

Voor u ligt de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit” gemeente Koggenland 2023.

Deze nota is opgesteld naar aanleiding van de op 17 januari 2022 door de gemeenteraad van Koggenland in meerderheid van de gemeenteraadsleden aangenomen motie: “inperking taken en werkzaamheden welstandscommissie en Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit Koggenland.

De nota Ruimtelijke kwaliteit, beoordelingsregels voor bouwwerken, geeft uitvoering aan de inhoud van de aangenomen motie.

Met de nota worden de taken en werkzaamheden door de “welstandscommissie” (Stichting Mooi Noord-Holland) voor het overgrote deel neergelegd bij de ambtelijke organisatie en de afhandeling van de aanvragen/verzoeken past binnen de mandaatregeling van ambtelijke afdoening en het organisatorisch geregelde gestructureerde overleg.

De beoordelingskaders zoals die in deze nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn opgenomen geven de ambtelijk organisatie handvaten om de binnengekomen plannen c.q. verzoeken zorgvuldig, snel en kwalitatief goed te beoordelen. Zijn het plannen c.q. verzoeken die binnen de in de motie aangegeven categorie vallen, onder de punten 1 tot en met 6 van de motie, dan zullen deze worden voorgelegd aan de welstandscommissie Stichting Mooi Noord-Holland.

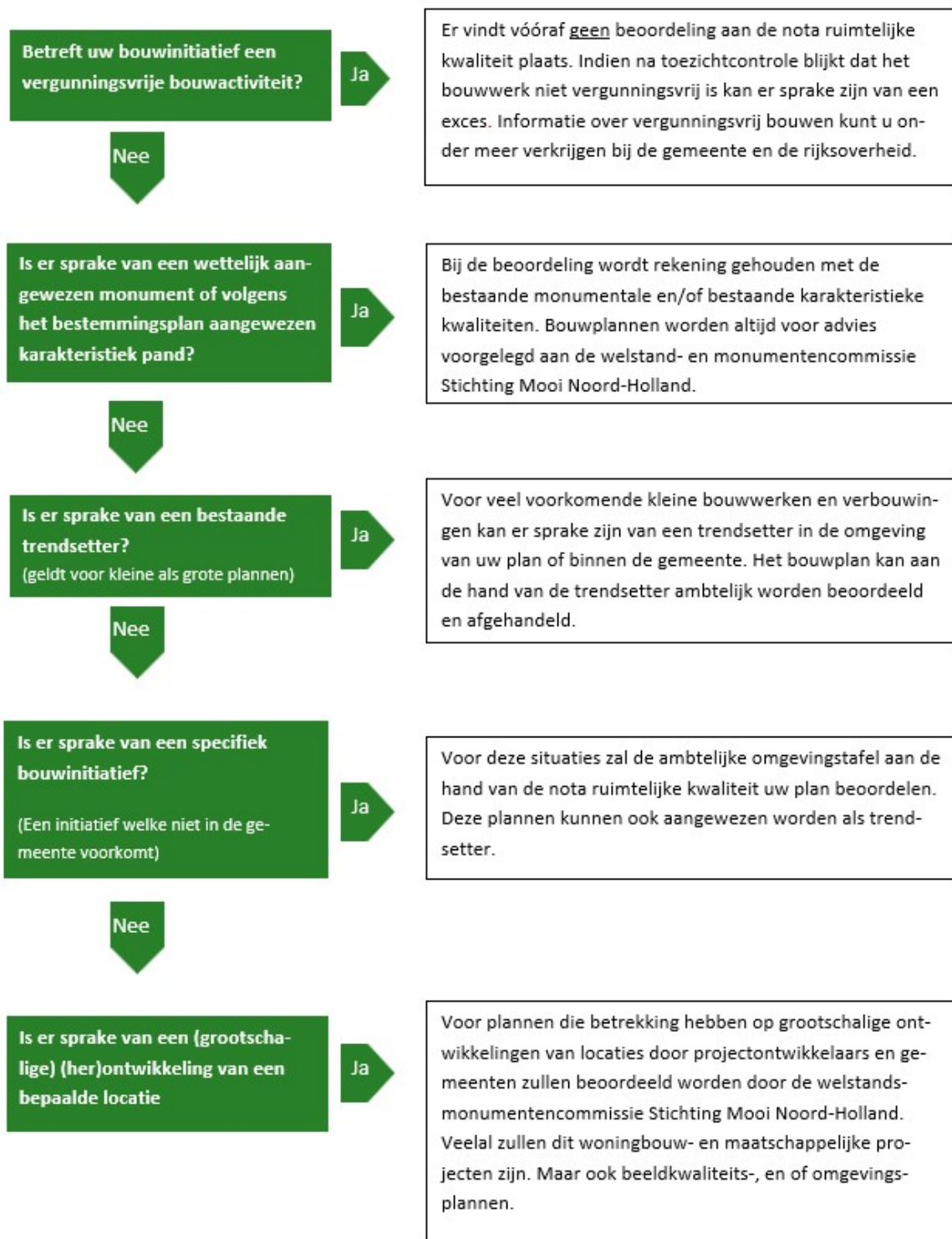
Om de benodigde handvaten voor de ambtelijke organisatie te kunnen geven is gemeend dat er binnen het grondgebied van de gemeente Koggenland geen onderscheid meer wordt gemaakt in verschillende beoordelingsgebieden. Een versimpeling komt overeen met de motie. Door het hanteren van één beoordelingskader, regulier, is het voor de burger en de ambtelijke organisatie duidelijk waaraan beoordeeld moet worden.

Bij de beoordeling van plannen, verzoeken wordt zo veel als mogelijk is gewerkt met trendsetters. Dit kunnen bestaande zijn en of nieuw aan te wijzen trendsetters. Dit geldt in eerste instantie ook voor het toepassen van trendsetters bij excessen.

Door meer te werken met trendsetters wordt onduidelijkheid voor initiatiefnemers weggenomen. De rechtsgelijkheid wordt hiermee beter en communicatie wordt eenvoudiger.

Ook het toepassen van verschillende materialen (duurzame), kleurstellingen en bepaalde (afwijkend van traditie) vormen van bebouwing wordt in deze nota ruimte voor gegeven.

Stroomschema planbeoordeling



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.3 Uiterlijke verschijningsvormen, materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken in relatie met de bebouwde omgeving en de openbare ruimte
- 1.2 Doel en uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke kwaliteit
- 1.3 Gebruik van de nota Ruimtelijke Kwaliteit

2. Ruimtelijke kwaliteit

- 2.1 Gemeentelijk beleid
- 2.2 Wettelijk aangewezen Monumenten en bestemde karakteristieke panden

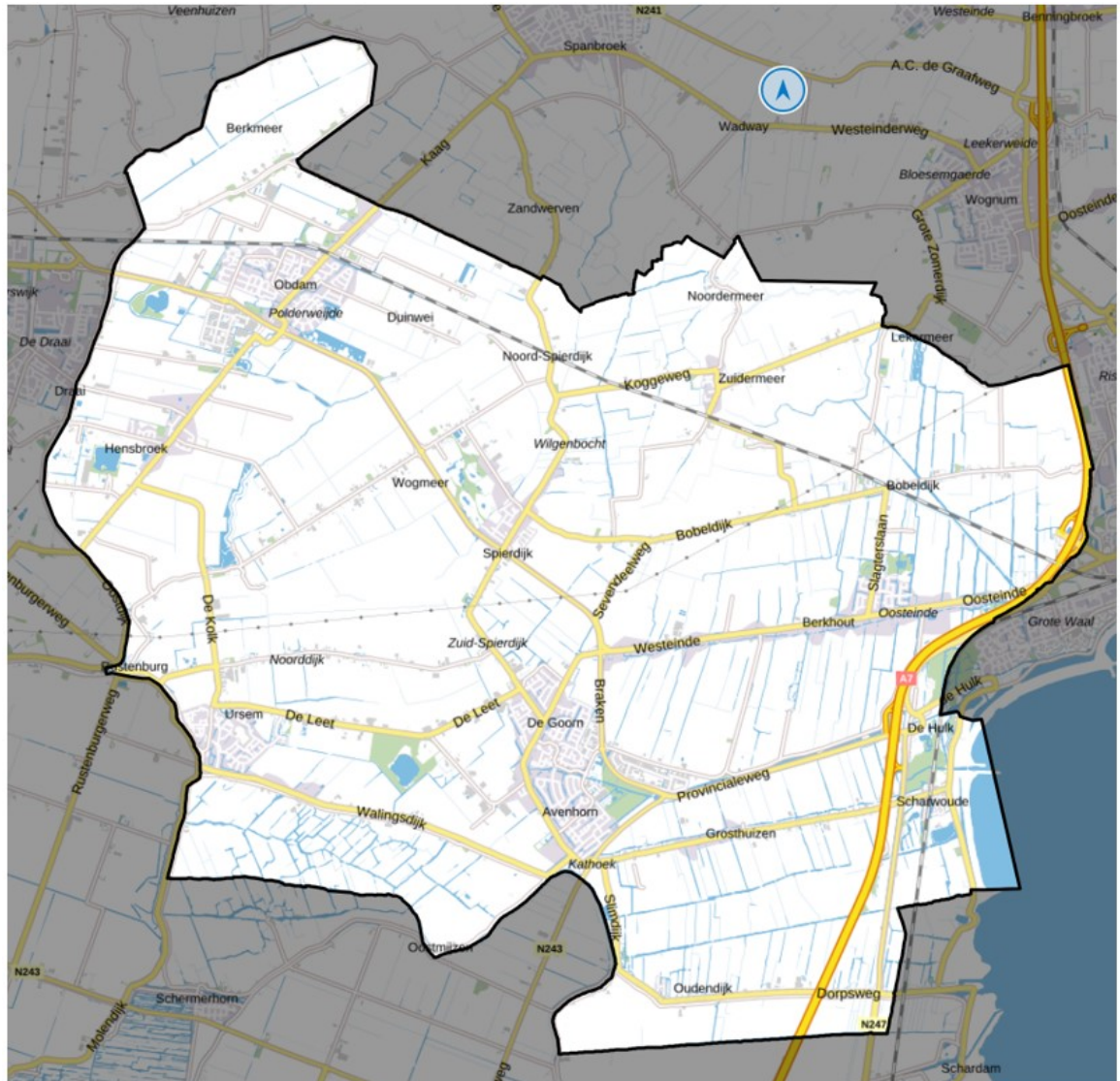
3. Reguliere beoordelingsregels

4. (her) ontwikkelingsprojecten, beeldkwaliteits-, omgevingsplannen

5. Handhaving en excessen



Molen en bijbehorende bouwwerken te Obdam (beschermd monument inclusief ensemble)



gemeentegrens Koggenland waarbinnen de reguliere beoordelingsregels gelden

1. Inleiding

De gemeente Koggenland omvat het uitgestrekte groene gebied tussen Heerhugowaard, Opmeer, Alkmaar (voormalige gemeente Schermer) en Hoorn. De huidige welstandsnota, welke gebruikt wordt voor de beoordeling van de uiterlijke verschijningsvorm, materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken wordt vanaf 2004 gebruikt. Hierin zijn kaders en criteria opgenomen voor verschillende gebieden en bouwwerken, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuren. De omschreven (beleids)regels zijn niet alleen bedoeld om een oordeel over een bouwplan te motiveren, maar eveneens is het een handreiking bij het maken van bouwplannen.

De Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Koggenland 2024 is vooral bedoeld om initiatiefnemers meer vrije keuzes te laten hebben in de uiterlijke verschijningsvormen, te gebruiken materiaal- en kleurgebruik (geen neon-kleuren) van bouwwerken die men wilt te realiseren. Maar daarbij wel opgemerkt daar waar het gaat om grootschalige (her)ontwikkelingslocaties (gemeente en projectontwikkelaars) en wettelijke aangewezen (Rijks-, Provinciale) monumenten de beoordeling ervan over te laten aan de Welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland.

1.1. Uiterlijke verschijningsvormen, materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken in relatie met de bebouwde omgeving en de openbare ruimte

Toezicht op de uiterlijke verschijningsvorm, materiaalgebruik en kleuren van bouwwerken is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken op één of andere manier het aanzicht van de gemeente (de bebouwde omgeving en de openbare ruimte) ontsieren.

Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning en of verzoek wordt in dit licht beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met het aanzicht van de gemeente. De inhoud van deze nota Ruimtelijke kwaliteit is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm (vorm, materiaal en kleur) en de plaatsing van een bouwwerk op de specifieke locatie ter voorkoming van de ontsiering van het aanzicht van de gemeente. Het te realiseren bouwwerk zal zowel op zichzelf als in relatie met zijn omgeving worden beoordeeld.

De meeste inwoners zien het nut er van in mee te werken aan de kwaliteit van hun leefomgeving, door het niet te laten verslechteren maar juist naar een hedendaags kwalitatief hoger niveau te tillen.

Veel irritaties over het toezicht kunnen worden weggenomen door vóóraf duidelijke kaders en beoordelingsregels kenbaar te maken. Met deze nota Ruimtelijke kwaliteit geeft de gemeente Koggenland aanvragers inzicht in de wijzen van afhandeling en de beoordelingsgrondslag.

Na het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de beoordelingsgrondslag geregeld in de omgevingsvisie en vormt deze nota de beleidsregels voor de uiterlijke verschijningsvorm, materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 14.9 van de Omgevingswet.

1.2. Doel en uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Koggenland is opgesteld vanuit het standpunt dat de lokale overheid (gemeente) het belang van een voor z'n bewoners aantrekkelijke bebouwde en gezonde (leef)omgeving dient te behartigen, maar ook vanuit de wens van minder regels.

Aantrekkelijke bebouwde omgeving

De uiterlijke verschijningsvorm vormt samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving waar inwoners en bezoekers in verblijven. Dit betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk op zich geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde gezonde (leef)omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat binnen de gemeente Koggenland.

Het doel van het toezicht is om, in alle openheid, een gezonde bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente.

De nota geeft de inwoners bij het realiseren van hun (bouw)wensen de mogelijkheid om de waarden binnen het grondgebied van de gemeente een rol te laten spelen. Natuurlijk kan dat zijn met een traditionele ontwikkeling, maar net zo goed met een moderne bijzondere ontwikkeling (bijzonder contrast). Door het hele grondgebied van de gemeente te bestempelen als regulier beoordelingsgebied wil de gemeente de inwoners en overige belanghebbende duidelijkheid verschaffen hoe de gemeente staat tegenover de realiseren van bouwwerken binnen de gemeente.

Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in een vroeg stadium worden ingelicht over de reguliere beoordelingsregels die een rol zouden kunnen spelen bij de voorgestane ontwikkeling.

Geen abstracte uitgangspunten en gebiedscriteria meer, maar invulbare vrije inzichten die zich verhouden in de lijn van de bebouwde omgeving. Waarbij door toepassing van trendsetters de ambtelijk toetsing versimpeld is en de afhandeling vlotter verloopt. En daarmee ook de doorlooptijd van de procedure wordt verkort.

Evaluatie nota Ruimtelijke Kwaliteit

De nota ruimtelijke Kwaliteit zal om de 2 jaar worden geëvalueerd. Dit zal plaatsvinden met de gemeenteraad. Besproken zal worden wat ging goed en wat ging fout en waar kan en moet het beter.

1.3. Gebruik van de nota Ruimtelijke Kwaliteit

De nota Ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. Op grond van de Omgevingswet en overeenkomstig de aangenomen motie van 17 januari 2022 heeft de gemeenteraad gekozen voor versimpeling van beoordelingsregels en daarmee een ambtelijke toetsing van bouwwerken en korte efficiënte procedures. Bovendien moet de nota in B1 taal leesbaar zijn, begrijpelijk maar tegelijkertijd inspirerend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit levert een ge-

laagde nota op, waarin vrijheid wordt gegeven aan verschijningsvormen van bouwwerken, maar in materiaal- en kleurgebruik (geen neon).

Gebruik in praktijk en hardheidsclausule

In de praktijk zal de nota niet als 'leesboek' worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de beoordelingsregels voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de bij wet geregelde vergunningsvrije bouwwerken.

Voor een dakkapel aan de voorzijde van het hoofdgebouw bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van het stroomschema in de nota en of bij de gemeente navragen of er in de straat een trendsetter is aangewezen. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan de nota.

Wil de planindieners een andere verbijzonderde dakkapel of ander soortig bouwwerk dan kan hij daarover in overleg treden met de gemeente. Het bouwplan wordt dan, eventueel in de vorm van een principeverzoek ambtelijk besproken bij de ambtelijke intakeafdeling Ruimtelijke Kwaliteit. Past de dakkapel in de omgeving van de locatie, (uiterlijke verschijningsvorm, materiaal- en kleurgebruik) dan kan deze voor de omgeving als trendsetter worden aangemerkt.

Voor de plannen die betrekking hebben op aangewezen wettelijke (Rijks-, Provinciale) monumenten zullen deze beoordeeld worden door de welstands- en monumentencommissie. De omgevingswet verplicht de gemeente namelijk een "gemeentelijk adviescommissie" in te stellen voor plannen die betrekking hebben op die aangewezen wettelijke monumenten.

De beoordelingsregels in deze nota dienen tevens om bouwplannen die in uiterlijk verschijningsvorm een ernstige verstoring zijn van het aanzicht van de gemeente Koggenland te weren. Dat is primair de functie van het toezicht. Maar liever zien wij in Koggenland dat bouwplannen worden gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met de (leef) omgeving van de locatie waar het plan dient te worden gerealiseerd. En de nota als middel wordt gebruikt om na te denken over de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwwerk in zijn omgeving.

Patstelling

Indien er een patstelling ontstaat tussen:

- a. de gemeente en de aanvrager/verzoeker over het ingediende bouwplan zal het bouwplan alsnog ter beoordeling voorgelegd worden aan de welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland.
- b. het advies vanuit de ambtelijke omgevingstafel en de aanvrager/verzoeker zal het bouwvoornemen voorgelegd worden aan de welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland.
- c. de welstands- en monumentencommissie en de aanvrager/verzoeker kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de welstands- en monumentencommissie.

In de praktijk betekent dit dat het college, in acht nemende de inhoud van het advies van de welstands- en monumentencommissie, in het belang van de aanvrager/verzoeker gemotiveerd kan afwijken en daarvoor in de plaats alsnog de gewenste uiterlijke verschijningsvorm van het bouwwerk passend te vinden in de omgeving van de betreffende locatie.

Juridische status

Deze nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Koggenland 2023 is een algehele herziening van de geldende welstandsnota.

De nieuwe nota heeft tot de inwerkingtreding van de nieuwe wet Omgevingswet de juridische status van welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet, en wordt ook als zodanig behandeld in het besluitvormingstraject. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgt deze nieuwe nota automatisch de status van "beleidsregels voor de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken", als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Daarnaast vormt de nieuwe nota een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor de uiterlijk verschijningsvorm van bouwwerken conform artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow). De beoordelingsregels in deze nota worden gebruikt bij de advisering over en beoordeling van bouwactiviteiten en voor activiteiten met betrekking tot monumenten en karakteristieke panden. De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor de inwoners van de gemeente Koggenland maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Inwoners en bedrijven weten dan waar zij aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzonder situaties mag het college wel afwijken (gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid). Dit bepaald in artikel 4:84 Awb.

2. Ruimtelijk kwaliteit

De invulling van de ruimtelijke kwaliteit van Koggenland speelt zich af op zowel de hoge als de lagere schaalniveaus. Daarnaast is er specifiek aandacht voor de rol van de wettelijke monumenten en bestemde karakteristieke panden in relatie met de openbare ruimte.

2.1. Gemeentelijk ruimtelijk beleid

De regels in de geldende bestemmingsplannen zijn de spil van het ruimtelijk beleid bij de gemeente. Daarnaast wordt voor nieuwe ontwikkelingen gewerkt aan gebiedsvisies, stedenbouwkundige plannen en zijn er diverse beeldkwaliteitsplannen, zoals Polderweijde (Obdam), Hofland II (Obdam), Vredemaker Oost fase IV en V (De Goorn), De Tuinen (Ursem), woningtypes voor De Leveling / De Overhaal (Avenhorn), Locatie Het Veer (Avenhorn), De Omloop (Zuidermeer). Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm van de openbare ruimte wordt aangesloten op de beleidsregels zoals die verwoord zijn in het groenbeleidsplan en de parkeernormen en inrichting vereisten van de openbare ruimte.

Bestemmingsplannen (Omgevingsplannen) / Omgevingswet

De gemeente Koggenland is een grote plattelandsgemeente met een uitgestrekt landelijk gebied en met langgerekte bebouwingslinten (Berkhout/Grosthuisen). De bestemmingsplannen die binnen de gemeente Koggenland gelden, blijven voor de gemeente Koggenland van kracht. Na het inwerking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn de geldende bestemmingsplannen verworden tot één tijdelijk omgevingsplan (Bruidsschat) en is er geen sprake meer van bestemmingsplannen. In artikel 2.4 van de Omgevingswet staat dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast moet stellen. De gemeente Koggenland heeft er voor gekozen om voor 1. de kernen een omgevingsplan op te stellen en 2. een omgevingsplan voor het landelijke gebied. Het omgevingsplan zal alle bestaande bestemmingsplannen (tijdelijke omgevingsplan) voor deze gebieden gaan vervangen.

De nieuwe Omgevingswet brengt alle spelregels die gelden voor de fysieke leefomgeving bij elkaar in één wet. In Nederland gelden er op dit moment 26 verschillende wetten voor bijvoorbeeld ruimte, wonen, infrastructuur, water, milieu en natuur die invloed hebben op jouw leefomgeving.

Stedenbouw

Stedenbouwkundige plannen kunnen in de gemeente gebruikt worden als kader voor het opstellen van bestemmingsplannen. Stedenbouwkundige plannen worden doorgaans geleverd door stedenbouwkundige bureaus. In de bestemmingsplannen zijn regels opgenomen die recht doen aan de kwaliteit van een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig beleid van de gemeente bestaat dan uit het in goede banen leiden van gewenste bouwplaninitiatieven die zowel binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan passen of middels een afwijkingsprocedure waaraan alsnog medewerking kan worden verleend. Bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen wordt afstemming met de welstands- en monumentencommissie geïnitieerd. De gemeente zet bij stedenbouwkundige plannen de beeldvorming van het ontwerp in relatie met de (leef)omgeving van de locatie waar het plan betrekking op heeft. Daarnaast speelt de diversiteit van uiterlijke verschijningsvormen (typologie), materiaal- en kleurgebruik van de woongebieden een rol.

2.2. Wettelijk aangewezen Monumenten en bestemde karakteristieke panden

Wettelijke monumenten in Koggenland zijn aangewezen door Rijk en Provincie en geregistreerd. De gemeente zet voor het behoud van het aanzien van historisch waardevolle panden in op beoordeling door de welstands- en monumentencommissie.

Wettelijk aangewezen Rijks-, en Provinciale Monumenten

Koggenland heeft 32 rijks- en 7 provinciale wettelijk aangewezen monumenten, waaronder de Westfriese Omringdijk. Monumentenadviezen worden gevraagd aan de erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland. Bij wijzigingen aan het pand is een omgevingsvergunning vereist. Het college van Burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning nadat advies is gevraagd aan de verantwoordelijke minister. Bij de beoordeling van het plan wordt bekeken of de bouwwerkzaamheden schadelijke gevolgen hebben voor de waarden van het monument en of het monument ontsieren. Ook dient voor de verlening van de omgevingsvergunning toetsing plaatsvinden door de welstands- en monumentencommissie. De toetsing geschiedt aan de hand van de beoordelingsregels onder het kopje "wettelijk aangewezen monumenten en bestemde karakteristieke panden".

Bestemde karakteristieke panden

De gemeente heeft een lijst met 92 bestemde karakteristieke panden. Binnen de gemeente leeft de wens om de bescherming van deze karakteristieke panden op eenvoudige, maar effectieve wijze te regelen. Het doel is met name om de verschijningsvorm, het 'uiterlijk' van karakteristieke panden, te be-

schermen. Voor de verwezenlijking van dat doel zijn onder het hoofdstuk wettelijk aangewezen monumenten en bestemde karakteristieke panden beoordelingsregels opgenomen. Ook in het bestemmingsplan worden de bestemde karakteristieke panden genoemd en zijn er regels voor de instandhouding ervan opgenomen.

3. Reguliere beoordelingsregels

Algemeen

De reguliere beoordelingsregels (algemene) vormen het uitgangspunt waarop alle bouwplannen/verzoeken worden beoordeeld, ongeacht in welk gebied van het grondgebied van de gemeente Koggenland deze is gelegen. De praktijk zal moeten blijken of bij het hanteren van deze nota Ruimtelijke kwaliteit zowel de beoordelingen van bouwplannen als de uitwerkingen in het veld voldoende ruimte biedt aan de inwoners/burgers/ondernemer/projectontwikkelaars. In bijzondere situaties, zoals wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door zijn bijzonderheid als trendsetter aangewezen kan worden.

De reguliere beoordelingsregels zijn minimaal geformuleerd en kunnen worden toegepast op alle te realiseren bouwwerken. Waarbij een leidende rol is weggelegd voor TRENDSETTERS.

TRENDSETTERS

Trendsetters zijn bouwwerken die passen in de omgeving en in uiterlijke verschijningsvorm geen afbreuk doen aan het aanzicht van de gemeente. Zowel in vorm, materiaal-, kleurgebruik, de locatie als op/aan het bouwwerk.



Dakkapel voorzien als voorbeeld van een Trendsetter



Aan-/uitbouw, dakkapel en bijgebouw als voorbeeld van een trendsetter.



Aan-/uitbouw als voorbeeld van een trendsetter

Specifieke bouwinitiatieven

Indien er sprake is van een specifiek bouwinitiatief, welke nog niet aanwezig is in de gemeente en niet is aangewezen als trendsetter, zal het plan besproken worden bij de ambtelijke intaketafel. Hierbij zal gekeken worden naar de inhoud van de nota Ruimtelijke kwaliteit en zal het initiatief bekeken worden op zijn eigen merites in combinatie met de omgeving waarin het specifieke bouwinitiatief gerealiseerd dient te worden. De ambtelijke intaketafel heeft de mogelijkheid het uiteindelijke specifieke bouwplan na realisatie aan te wijzen als trendsetter.



50 kW onderstation Liander als specifiek bouwinitiatief



Schuurwoning als specifiek bouwinitiatief (goothoogte 3 m / nokhoogte 5 m.)



Boerderijshuur voor wonen als specifiek bouwinitiatief

Wettelijk aangewezen monument (rijks-, provinciaal) / bestemde karakteristieke panden

Bouwinitiatieven die betrekking hebben op wettelijke aangewezen rijks-, en of provinciale monumenten en bestemde karakteristieke panden binnen de gemeente Koggenland worden direct voor advies voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland. De reguliere beoordelingsregels zijn bij dit onderwerp **niet** van toepassing.



Voormalig raadhuis te Obdam

Herontwikkelingen en of grootschalige ontwikkelingen

Bouwinitiatieven welke geïnitieerd zijn door de gemeente zelf en of door een samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaar en of door een projectontwikkelaar zelf worden ten alle tijden voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland. De reguliere beoordelingsregels zijn bij dit onderwerp **niet** van toepassing.



Nieuwbouwontwikkelingen



Reguliere beoordelingsregels

Aansluiting op de omgeving

- de ruimtelijke karakteristieken van het bouwplan vinden aansluiting met de omgeving waar het plan is gelegen.
- enige samenhang met de bestaande bebouwing is gewenst, maar geen must indien het hier om een specifiek plan.
- voor het buitengebied respect voor de verkavelingsstructuur (erfgoed).
- samenhang met het openbare ruimte.
- de overige inrichting van de locatie maakt onderdeel uit van het bouwplan.

Bouwmassa bouwwerken

- de bouwwerken zijn zorgvuldig vormgegeven waar in minder en meerdere een bij en hoofdvorm is te onderscheiden.
- afdekking van bouwwerken zijn passend bij het karakter van het gehele bouwwerk.

Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal- en kleurgebruik sluiten aan op het karakter van het bouwwerk.

- eigentijdse (bouw)materialen kunnen worden toegepast en sluiten aan op het karakter van het bouwwerk
- eigentijdse kleuren (behalve fluorescerende neon) kunnen worden toegepast. Accenten aan bouwwerken zijn mogelijk.

Reguliere beoordelingsregels op specifieke onderdelen

Voor de gemeente Koggenland is het aanzicht van de gemeente dermate belangrijk dat voor bepaalde specifieke onderdelen, welke snel tot ontsiering van het aanzicht zou kunnen leiden, specifieke reguliere beoordelingsregels zijn opgesteld.

Luifels, markiezen, reclameborden, zonweringen

Toevoegingen aan gevels zoals luifels, markiezen, reclameborden en zonweringen op zorgvuldige wijze in de bouwstructuur van het pand opnemen en bescheiden gedetailleerd.

Watergangen

(omschrijving van onderstaande delen wordt verwezen naar de begrippenlijst, bijlage 1)

Oeverbeschoeiingen

- materiaal- en kleurgebruik is keuze van de initiatiefnemer/aanvrager/verzoeker. Wenselijk is aan te sluiten bij bestaande oeverbeschoeiingen nabij de locatie en of omgeving.

Vlonders

- materiaal- en kleurgebruik is keuze van de initiatiefnemer/aanvrager/verzoeker. Wenselijk is aan te sluiten bij bestaande vlonders nabij de locatie en of omgeving.

Bij een vlonder dient u rekening te houden met de volgende uitgangspunten:

- een vlonder mag niet worden gerealiseerd op gronden met bijzondere landschappelijke of natuurlijke waarden zoals deze zijn bepaald in gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk beleid (www.ruimtelijkeplannen.nl)
- een vlonder voldoet aan de geldende algemene regels van de **Keur** van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (www.hhnk.nl)
- in aanvulling op die algemene regels van de Keur geldt voor de gemeente bij dit geformuleerde uitgangspunt dat de bovenzijde van een vlonder maximaal 30 centimeter boven het hoogst gehanteerde streefpeil van het oppervlaktelichaam ligt.
- een vlonder bestaat uit een horizontaal vlak, al dan niet ondersteund door palen. Eventuele niet-horizontale delen van het bouwwerk mogen niet boven de bovenzijde van het horizontale vlak uitkomen
- eenduidige samenhangende vormgeving (geen variatie en combinatie van verschillende vormen en materialen in een aaneengesloten beschoeiing of grondkering van een perceel).

Botenhuizen

- materiaal- en kleurgebruik is keuze van de initiatiefnemer/aanvrager/verzoeker. Wenselijk is aan te sluiten bij bestaande botenhuizen nabij de locatie en of omgeving.
- dak afgedekt en passend bij de overige bebouwing op het perceel en of omgeving.

NB.

De reguliere beoordelingsregels vervangen **niet** de geldende bestemmingsplanregels/regels van het omgevingsplan.

4. (her)ontwikkelingsprojecten

De nota Ruimtelijke kwaliteit geeft **geen** beoordelingsregels voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten.

Veelal zijn dergelijke projecten voorafgegaan door stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen (omgevingsplannen), beeldkwaliteitsplannen en of gebiedsvisies. Het zijn vaak ontwikkelingen die door een projectontwikkelaar of gemeente of een samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaar geïnitieerd zijn.

Dergelijk initiatieven hebben een proces doorlopen van vooroverleg, afstemming welstandscommissie en de van toepassing zijnde ruimtelijke procedure.

Afhandeling door

Indien zulke herontwikkelingen aan de gemeente kenbaar worden gemaakt zullen deze worden afgehandeld door de welstands- en monumentencommissie.

Omgevingsvergunning activiteit bouwen als vervolgstap

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure komt de stap van het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De afhandeling van deze aanvragen zal ambtelijk plaatsvinden.

Herhalingsplannen van grootschalige woningbouwontwikkelingen

De gemeente Koggenland is géén voorstander van repeterende grootschalige woningbouwplannen. Dit om de éénheidsworst van woonwijken te voorkomen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat grootschalige woningbouwontwikkelingen ieder een eigen karakter hebben, passend in de omgeving van de locatie van het plan.

Toevoeging naar aanleiding amendement gemeenteraad Koggenland, 18 december 2023

4 A Uitzondering

Een uitzondering op deze werkwijze zijn de **vrije sector kavels** bij (her)ontwikkelingsprojecten. Natuurlijk gelden voor deze woningen ook stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen, (omgevingsplannen), beeldkwaliteitsplannen en of gebiedsvisies. Bij dergelijke initiatieven zal het proces van vooroverleg en afstemming ambtelijk plaatsvinden en niet door de welstandscommissie.

5. Handhaving en excessen

De gemeente geeft met deze nota Ruimtelijke kwaliteit beoordelingsregels voor het toezicht op de kwaliteit van het grondgebied en het aanzicht van de gemeente. De inhoud van de nota maakt onderdeel uit van het integraal gemeentelijk handhavingsbeleid en de daarbij behorende beleidscyclus: jaarlijks worden op basis van evaluatie en risicoanalyse de prioriteiten en doelstellingen bepaald, alsmede het daaruit voortvloeiend handhavingprogramma.

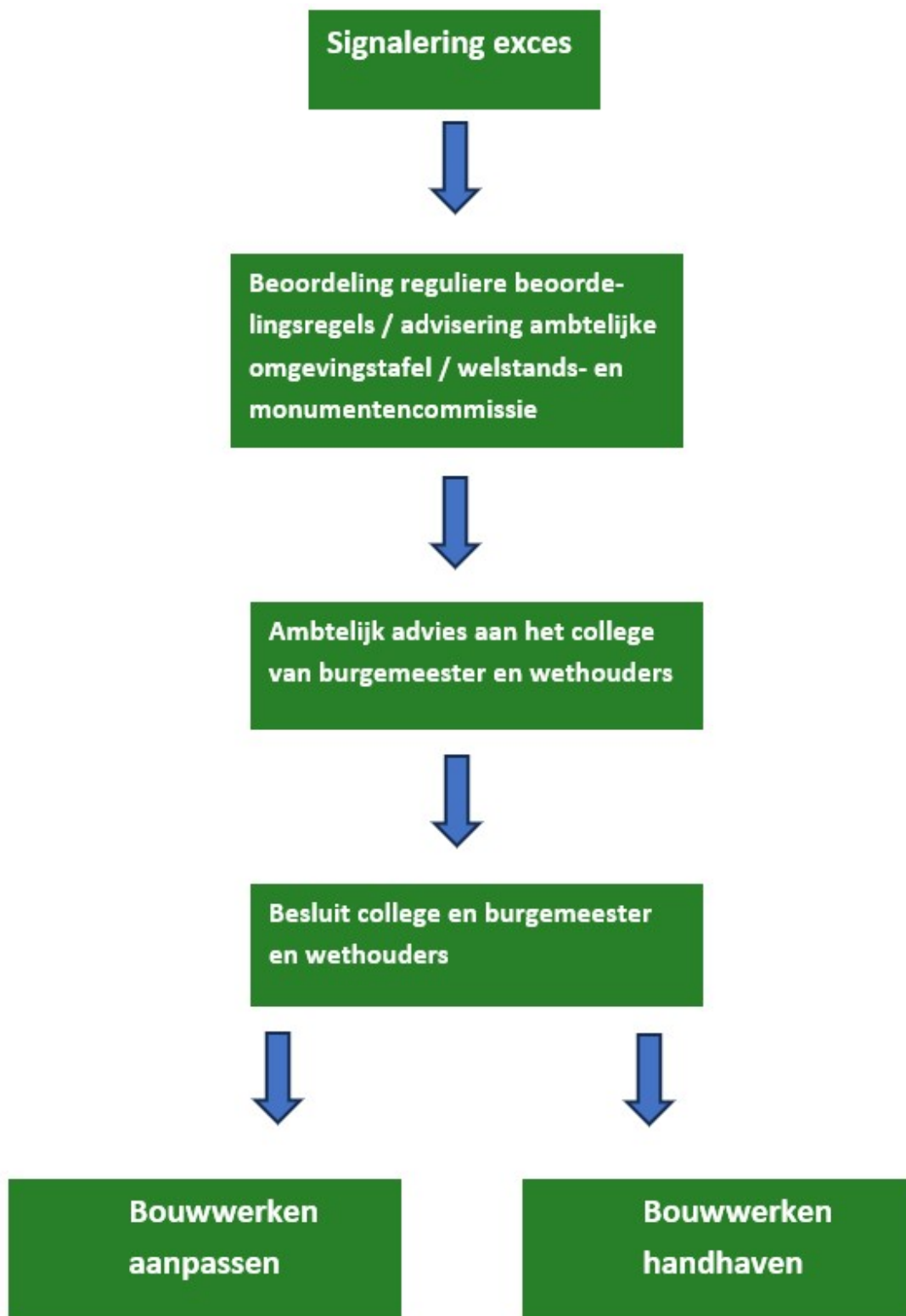
Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd (bouwvergunningvrije bouwwerken) moeten aan minimale beoordelingsregels voldoen ter bescherming van het aanzicht van de gemeente.

Beoordelingsregels bij excessen

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling "dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in de uiterlijke verschijningsvorm, materiaal- en kleurgebruik in relatie met de omgeving waarin het bouwwerk zich bevindt". En een ontsiering is van het aanzicht van de gemeente.



Stroomschema bij een exces



Bijlage 1. Begrippenlijst

Aanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Achtererfgebied of achterkant: Voor de definitie van achter- en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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. Het achtererfgebied begint dus altijd op 1.00 meter achter de voorgevel. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan openbaar groen, wegen, paden en vaarwater.

Daarmee ook bedoelend de achterkant die ook bestaat uit de achtergevel en het dakvlak aan de achterkant van een gebouw. En de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde is gelegen in het achtererfgebied.

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

Band/Gevelband: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen. Bebouwing Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingstypologie: Indeling in een aantal soorten gebouwen met gemeenschappelijke eigenschappen.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijbehorend bouwwerk: functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een bepaalde vorm van een dak.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van een bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Bonte kleuren/afwisseling: veelkleurigheid, samenstelling van meerdere opvallende kleuren of vormen.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

Bouwlaag: begane grondlaag of verdieping van een gebouw.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bovendorpel: Bovenste horizontale regel van een deur-, raamkozijn of raam.

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Cultuurhistorische waarde: Een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daklijst: Dakrand, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal. Hoogste punt van een schuin dak.

Dakloggia: Een uitsparing in een dakvlak die meestal dient om in de kap buitenruimte te realiseren.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw: Toevoeging van een bouwmassa op het platte dak van een gebouw. Dakraam Raam in een dak.

Dakrand / daklijst: Omtimmerde dakgoot, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakuitbreiding: Een toevoeging aan de bouwmassa

Dakvlak: Vlak of hellend (deel van het) dak van een gebouw.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Dwarskap: Kap, dwars gelegen op de kap van het hoofdgebouw of haaks op de voorgevel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmings- of omgevingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Erf(af)scheiding: Bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van en buurerf of van de openbare ruimte.

Erker: Ondiepe uitbouw met veel glas, die buiten de gevel steekt.

Erfgoed: Alle objecten, gebouwen en gebieden die van cultuurhistorische waarde zijn, ook de niet wettelijk beschermde.

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Geleding: verticale of horizontale indeling van de gevel bijvoorbeeld door middel van inspringingen

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Getrapt: Trapsgewijs, in stappen, telkens iets meer.

Gevelbeeld: Het uiterlijk van de gevel.

Gevelkozijn: Raamwerk in de gevel, bestaande uit twee stijlen met een boven- en onderdorpel, waarin glas, een deur of raam wordt aangebracht.

Gevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen (dit gaat om de ligging t.o.v. de weg, maar - anders dan bij rooilijn - ook t.o.v. openbaar groen).

Geveltop: Top van een naar boven verjongende gevel. Goot Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gevelwand: meerdere - min of meer geschakelde - panden die de begrenzing vormen van een straat- of pleinruimte.

Goothoogte: Afstand tussen goot en maaiveld. Gootklos Zie klossen.

Groenstructuur: Ruimtelijke opbouw met een onderlinge samenhang van het groen in een bepaald gebied en of locatie.

Hanenkam: Een taps toelopende rollaag boven een raam- of deuropening waarbij het midden van de strek laag duidelijk verhoogd is.

Historiserend: Gebaseerd op historische stijlenmerken.

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoekaccent: Verbijzondering op de hoek van een gebouw. Hoek en kilkeper Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn verschijningsvorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Horizontale opbouw: Gevelopbouw van beneden naar boven.

Hovenverkaveling: Verkaveling waarbij verschillende, los van elkaar staande, bebouwing is georganiseerd rond een centrale groene ruimte.

Inbreiding: Het bouwen tussen bestaande bebouwing.

Kaakberg: Hooiberg, m.n. een met twee verdiepingen waarvan de onderste dient als schuur of stal.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dak vlakken.

Kilkeper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken (inwendige hoek).

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop(gevel): Bij een huizenrij is dit de eerste en de laatste gevel aan weerszijden, de kop van de rij. Bij vrijstaande woningen worden de gevels aan de korte kant van het gebouw kogevels genoemd.

Korrelgrootte: Schaal van de parcellering en bebouwing.

Kroonlijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

Langskap: Schuine kap evenwijdig aan de gevel.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Loggia: Inpandig balkon door uitsparing in gevel.

Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Makelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop. Doel van de makelaar is tweezijdig: verbinding van de windveren en verfraaiing van de gevel.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnenscherm.

Massa: volume/omvang van een gebouw of bouwdeel.

Materialisering: De middelen waarmee gebouwen of openbare ruimte worden vormgegeven.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Middenstuk: De horizontale opbouw per pand bestaat in het algemeen uit een driedeling. Deze bestaat uit een plint met ingangspartij op de begane grond, een middenstuk met de woonverdiepingen, en een dakbekroning.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur. Of: het smalle gedeelte van een muur tussen twee gevelopeningen (bv. tussen twee hoge vensters of deuren) of tussen gevelopening en de hoek van een gebouw. Zie ook: penant.

Monument: onroerende zaak dat vanwege de cultuurhistorische waarde door het rijk, provincie of gemeente is aangewezen tot monument krachtens de Erfgoedwet.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok: Hoogste lijn of punt van een schuin dak; horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanaf 1 januari 2024: vergunning bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijke karakteristiek: Het karakter van een gebouw bij op richting.

Openbaar (toegankelijk) gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een bouwwerk.

Ornament: Niet-zelfstandig versieringselement, dienend om een voorwerp of gebouw op te luisteren.

Ornamentiek: Versiering.

Overkapping: Plat of schuin dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering: Indeling in percelen.

Particulier opdrachtgeverschap: worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren

Patina: Zichtbare ouderdomskenmerken waardoor het oppervlak van oude (kunst) voorwerpen zich onderscheidt van dat van nieuwe voorwerpen van hetzelfde materiaal, resp. de nabootsing daarvan.

Penant: Het smalle gedeelte van een muur tussen twee gevelopeningen (bv. tussen twee hoge vensters of deuren) of tussen gevelopening en de hoek van een gebouw. Muurdam.

Perceel: Stuk grond waarvoor één rechtsorde geldt, dat wil zeggen dezelfde eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht heeft.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout, meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plastiek: Sterke ruimtewerking door vooruit- of terugspringende bouwdelen of gebogen vlakken, bijvoorbeeld erkers, balkons, aanbouwen enz.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw of een duidelijk te onderscheiden onderste horizontale laag van een gebouw, bijvoorbeeld een plint met bergingen.

Profiel: Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering: Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

Pui: Gevelzijde van de onderbouw van een gebouw, veelal onderscheiden van de rest door gebruik van een ander materiaal (hout, aluminium etc.) met glas.

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Renovatie: Vernieuwing. Aanpassing van een bouwwerk aan de tegenwoordige eisen van elementair woongenot.

Restauratie: Werkzaamheden gericht op ontstorend behoud, herstel en bescherming van gebouwen met cultuurhistorische waarde.

Reversibel: omkeerbaar naar oorspronkelijke hoedanigheid zonder onherstelbare schade.

Risaliet: Deel van een voorgevel dat vooruitspringt, minstens één raamtravee breed en over de gehele hoogte doorlopend.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Roede: Tussenregel van een glasraam.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmings- of omgevingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Roede: Een samenstel van gebieden die op grond van stedenbouwkundige en ruimtelijke kenmerken een vergelijkbare verschijningsvorm hebben.

Schaal: Het begrip van relatieve grootte, vooral van één element tot een ander of van één element tot het geheel; ook, een object of gebied dat in evenredige verhouding staat tot het object of dat gebied.

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Setback: Teruggelegen bovenste verdieping soms voorzien van dakterras.

Signaalkleuren: Felle in het oog springende kleuren, ook primaire kleuren worden hieronder gerekend.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Souterrain: Onderhuis, benedenverdieping die gedeeltelijk lager dan het straatniveau (maaiveld) ligt.

Speklaag: Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stedenbouwkundige structuur: ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied: de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimte ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd.

Stolpboerderij: Noord-Hollands boerderijtype met een min of meer vierkante vorm en een piramidevormig dak.

Storend zichtbaar: afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Streekeigen: architectuur, erfinrichting en beplanting die typerend is voor de streek

Suskast: Ventilatioerooster met omkasting ten behoeve van natuurlijke ventilatie waarin geluid van buiten wordt geabsorbeerd, zodat zowel voldoende ventilatiecapaciteit alsook afdoende geluidwering wordt gerealiseerd.

Systeembouw: Bouw volgens een bepaald systeem, bijvoorbeeld beton elementenbouw, stapelbouw, houtskeletbouw, montagebouw.

Talud: Helling, glooiing, schuinte van het zijvlak van aardwerken, dijken, spoorbanen, vestingwerken.

Textuur: de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Topgevel: Bovenste geveldeel dat naar boven toe verjongd is. Een topgevel staat meestal aan de korte zijde van een gebouw of vormt de hoofdgevel van een risaliet.

Travee: Begrip bij de vlakverdeling van gevels. De afstand tussen twee opeenvolgende steunpunt-assen in de lengterichting van een gebouw.

Trendsetter: een eerder ontwikkeld soortgelijk (standaard) bouwplan, waarover de commissie een positief advies heeft uitgebracht dat als uitgangspunt gehanteerd kan worden bij een bouwblok, ensemble of buurt met een vergelijkbare architectuur.

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB): De reden dat Agrarische gebouwen leeg komen te staan is vaak een samenloop van omstandigheden. Er is bijvoorbeeld geen bedrijfsopvolger of er zijn (hoge) investeringen nodig om aan wet- en regelgeving te blijven voldoen. Deze locaties worden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) genoemd.

Venster: Een (licht)opening in de muur van een gebouw.

Verdieping: Bouwlaag, verdiepingen: meerdere bouwlagen.

Vergunningvrije bouwwerken: Bouwwerken die zonder vergunning te realiseren zijn.

Verkaveling: De manier waarop een gebied in stukken, kavels geheten, is verdeeld.

Verticaliteit: In verhouding veel hoger dan breed; het laten domineren van de verticale lijnen.

Visuele eenheid: Zichtbaar samenhangend geheel.

Vlonder: Is een watergerelateerde constructie aan, boven of op het water die bedoeld is om mensen en gebruiksvoorwerpen te dragen en of om aan te leggen.

Voegwerk: De voegen van een gemetselde muur.

Voerf: Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelgrens.

Voorgevel/voorkant: De bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: als bedoeld in het bestemmings- of omgevingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorerf(gebied) en voorkant: Het gebied wat niet behoort tot het achtererfgebied. Zie achtererfgebied.

Welstands- en monumentencommissie Stichting Mooi Noord-Holland: onafhankelijke en niet-commerciële adviesorganisatie op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie in Noord-Holland.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Wisseldorpel: Van oorsprong bij schuiframen. Onderregel van het bovenraam en bovenregel van het onderraam.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zichtlijn: Een zichtlijn kan afhankelijk van de context en het schaalniveau een van de volgende twee betekenissen hebben:

Denkbeeldige lijn waarlangs objecten of ruimte zichtbaar zijn of waarmee een visuele verbinding wordt gelegd. Deze lijnen hebben in de regel een stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis, die samen kan hangen met bijzondere punten of panden en daarmee gevolgen kan hebben voor de architectuur.

Denkbeeldige lijn die definieert welk bouwwerk of welke delen van bouwwerken vanuit de openbare ruimte wel of niet zichtbaar zijn, waarbij te denken valt aan schuren, technische installaties en dakuitbreidingen.

Bijlage 2. Overzicht monumenten en karakteristieke panden

Bijgewerkt tot en met 4-12-2019 door M. van der Haar.

Verklaring afkortingen

RM = Rijks Monument (32)

PM = Provinciaal Monument (7)

KP = Karakteristiek pand (92)

Let op! Dorpsstraat 110 en 112 zijn in 2016 door de provincie afgevoerd als provinciaal monument. Deze worden in het omgevingsplan opgenomen als beeldbepalend pand!

No.	Straatnaam en huisnummer	Postcode	Plaats	Functie	Status
1.	Baarsdorpermeer 37	1652 CZ	Zuidermeer	Stolpboerderij	KP
2.	Beetskoogkade 2	1631 DP	Oudendijk	Stoomgemaal	PM
3.	Berkmeerdijk 18	1713 KX	Obdam	Molen	RM
4.	Bobeldijk 117	1647 CM	Berkhout	Stolphoeve	KP
5.	Bobeldijk 13	1647 CD	Berkhout	Woonhuis	KP
6.	Bobeldijk 130	1647 CM	Berkhout	Stolpboerderij	KP
7.	Bobeldijk 132	1647 CM	Berkhout	Stolpboerderij	KP
8.	Bobeldijk 22	1647 CE	Berkhout	Stolpboerderij	RM
9.	Bobeldijk 28	1647 CE	Berkhout	Stolpboerderij	KP
10.	Bobeldijk 75	1647 CJ	Berkhout	Stolpboerderij	KP
11.	Bobeldijk 91/91a	1647 CK	Berkhout	Stolpboerderij (gesplitst)	KP
12.	Bobeldijk 93-94-95-96	1647 CK	Berkhout	Enkele woningen, kleine stolp en arbeiderswoning	KP
13.	Braken 9	1713 GC	Obdam	Molen	RM
14.	De Burg 1	1648 JT	De Goorn	Stolpboerderij	KP
15.	De Goorn 40	1648 JP	De Goorn	Woonhuis	KP
16.	De Goorn 50	1648 JR	De Goorn	Voormalig Kloostercomplex Maria-Oord	KP
17.	De Goorn 54	1648 JR	De Goorn	Voormalige RK Rosaschool	KP
18.	De Goorn 69	1648 JS	De Goorn	RK Kerk	KP
19.	Dorpsstraat 100	1713 HL	Obdam	Woonhuis	KP
20.	Dorpsstraat 106	1713 HL	Obdam	Voormalig gemeentehuis	RM
21.	Dorpsstraat 11	1713 HA	Obdam	Stolpboerderij	KP
22.	Dorpsstraat 111	1713 HD	Obdam	Woonhuis	RM

23.	Dorpsstraat 132	1713 HL	Obdam	Cafe/woonhuis	KP
24.	Dorpsstraat 149	1713 HE	Obdam	Pastorie	PM
25.	Dorpsstraat 151	1713 HE	Obdam	RK Kerk	PM
26.	Dorpsstraat 156	1713 HM	Obdam	Spoorwegstation	PM
27.	Dorpsstraat 207	1713 HG	Obdam	Woonhuis	KP
28.	Dorpsstraat 23	1713 HA	Obdam	Stolpboerderij	KP
29.	Dorpsstraat 36	1713 HJ	Obdam	Voormalige pastorie	KP
30.	Dorpsstraat 38	1713 HJ	Obdam	N.H. Kerk	KP
31.	Dorpsstraat 77	1713 HC	Obdam	Stolpboerderij	KP
32.	Dorpsstraat t.o.v. 1		Obdam	Grenspaal	RM
33.	Dorpsweg 104	1711 RM	Hensbroek	Woonhuis	KP
34.	Dorpsweg 118	1711 RM	Hensbroek	Woonhuis	KP
35.	Dorpsweg 21	1711 RD	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
36.	Dorpsweg 24	1631 DE	Oudendijk	Kerk en toren	RM
37.	Dorpsweg 51/51a	1711 RE	Hensbroek	Voormalig raadshuis Hensbroek	KP
38.	Dorpsweg 59	1711 RG	Hensbroek	Stolpboerderij	RM
39.	Dorpsweg 61	1711 RG	Hensbroek	Woonhuis	KP
40.	Dorpsweg 67	1711 RG	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
41.	Dorpsweg 67/67a	1631 DH	Oudendijk	Stolpboerderij	RM
42.	Dorpsweg 70	1711 RK	Hensbroek	Schoolwoning	KP
43.	Dorpsweg 8	1711 RJ	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
44.	Dorpsweg 81	1711 RG	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
45.	Dorpsweg 83	1631 DH	Oudendijk	Woonhuis met stolp- schuur	KP
46.	Drechterlandsedijk 18	1645 RH	Ursem	Woonhuis	KP
47.	Drechterlandsedijk 34	1645 RJ	Ursem	Woonhuis	KP
48.	Grosthuisen 103	1633 ER	Avenhorn	Woonhuis	KP
49.	Grosthuisen 128	1633 ES	Avenhorn	Woonhuis	KP
50.	Grosthuisen 28	1633 EL	Avenhorn	Stolpboerderij	KP
51.	Grosthuisen 30	1633 EL	Avenhorn	Stolpboerderij	KP

52.	Grosthuisen 40	1633 EM	Avenhorn	Stolp en woonhuis	KP
53.	Grosthuisen 41	1633 EM	Avenhorn	Stolp	KP
54.	Grosthuisen 52	1633 EM	Avenhorn	Stolpboerderij	RM
55.	Grosthuisen 53	1633 EM	Avenhorn	Stolpboerderij, schuur rechts naast de woning is geen monument – 15-12-2021 RCE)	RM
56.	Grosthuisen 54	1633 EM	Avenhorn	kop-romp-boerderij	KP
57.	Grosthuisen 68	1633 EN	Avenhorn	Voormalig gemeentehuis	KP
58.	Grosthuisen 69	1633 EN	Avenhorn	Herenhuis	KP
59.	Grosthuisen 73	1633 EP	Avenhorn	Voormalige onderwijzerswoning	KP
60.	Het Hoog 19	1633 GE	Avenhorn	Woonhuis met voormalig bankgebouw	KP
61.	Het Hoog 3, 4 en 6	1633 GE	Avenhorn	Woonhuis	KP
62.	Kathoek 13	1633 GB	Avenhorn	Voormalig dijkmagazijn	KP
63.	Kerkebuurt 137	1647 MD	Berkhout	Woonhuis	KP
64.	Kerkebuurt 164	1647 ME	Berkhout	Woonhuis	KP
65.	Kerkebuurt 170	1647 ME	Berkhout	Voormalig gemeentehuis	KP
66.	Kerkebuurt 172	1647 ME	Berkhout	Kerk, toren en baarhuisje	RM
67.	Kerkebuurt 188	1647 MG	Berkhout	Woonhuis	KP
68.	Kerkebuurt 190	1647 MG	Berkhout	Rentenierswoning	KP
69.	Kerkpad 1	1645 VN	Ursem	Voormalig pastorie	KP
70.	Kerkpad 4	1645 VN	Ursem	Kerk, toren , baarhuisje	RM
71.	Kerkweg 2	1711 RS	Hensbroek	N.H. Kerk	RM
72.	Kerkweg bij 2	1711 RS	Hensbroek	Kerktoeren	RM
73.	Koggeweg 1	1652 PC	Zuidermeer	Stolpboerderij	RM
74.	Koggeweg 6	1652 PC	Zuidermeer	Stolp	KP
75.	Mijzerdijk		Ursem/Avenhorn	Grenspaal	KP
76.	Molenpad 6	1711 SG	Hensbroek	Molen	RM
77.	Noorddijkerweg 1	1645 VB	Ursem	Kerk	PM
78.	Noorddijkerweg 11	1645 VB	Ursem	Stolpboerderij	RM
79.	Noorddijkerweg 134	1645 VH	Spierdijk	Tuindershuis	KP

80.	Noord-Spierdijkerweg 207	1643 NP	Spierdijk	Stolp	KP
81.	Noord-Spierdijkerweg 210	1643 NP	Spierdijk	Ensemble van twee stolpen	KP
82.	Noord-Spierdijkerweg 211	1643 NP	Spierdijk	Stolpboerderij	KP
83.	Noord-Spierdijkerweg 214	1643 NP	Spierdijk	Boerderij	KP
84.	Obdammerdijk 11	1713 RA	Obdam	Stolpboerderij	KP
85.	Obdammerdijk 8	1713 RA	Obdam	Molen	RM
86.	Oosteinde 107	1647 AG	Berkhout	Boerderij	RM
87.	Oosteinde 133	1647 AH	Berkhout	Stolpboerderij 29-6-20 geact. omschrijving	PM
88.	Oosteinde 74	1647 AD	Berkhout	Boerderij	KP
89.	Oudelandsdijkje 7	1711 SB	Hensbroek	Molen	RM
90.	Plempdijk 2	1704 DD	Obdam	Stolpboerderij	KP
91.	Scharwoude 12	1634 EA	Scharwoude	Bedrijfshal	KP
92.	Scharwoude 13	1634 EA	Scharwoude	Voormalige onderwijzerswoning	KP
93.	Scharwoude 49	1634 EB	Scharwoude	Voormalige rentenierswoning	KP
94.	Scharwoude 7	1634 EA	Scharwoude	Voormalige pastorie	KP
95.	Scharwoude 8	1634 EA	Scharwoude	Kerktoeren, Doophek (Klok=RM)	RM
96.	Slimdijk 1	1631 DB	Oudendijk	Herenhuis	KP
97.	Slimdijk 4	1631 DB	Oudendijk	Schuur	KP
98.	Slimdijk 8	1631 DB	Oudendijk	Woning	KP
99.	Slimdijk 9	1631 DB	Oudendijk	Schuur	KP
100.	Spierdijkerweg (bij begraafplaats)		Spierdijk	Heilig hartbeeld, toegangsbrug en kruisbeeld	KP
101.	Spierdijkerweg 103-105 A t/m E	1641 LW	Spierdijk	Oorspronkelijk tehuis voor bejaarden	KP
102.	Spierdijkerweg 106-107	1641 LW	Spierdijk	R.K. Kerk (106) en Pastorie (107) (orgel =RM)	RM
103.	Spierdijkerweg 121	1641 LX	Spierdijk	Stolpboerderij	RM
104.	Stationsweg 4	1634 EC	Scharwoude	Spoorwegstation en toiletgebouw	RM
105.	Verlaatsweg 22	1643 LW	Spierdijk	Stolp	KP
106.	Verlaatsweg 71	1643 LZ	Spierdijk	Boerderij	KP
107.	Walingsdijk (nabij Zeugenpad)		Ursem	Banpaal	RM

108.	Walingsdijk 10	1645 RN	Ursem	Woonhuis	KP
109.	Walingsdijk 93	1645 RM	Ursem	Pannekapberg	KP
110.	Walingsdijk141	1633 RZ	Avenhorn	Dijkwoning	KP
111.	West 1	1633 JA	Avenhorn	Herenhuis	KP
112.	West 19	1633 JB	Avenhorn	Kerk en toren	RM
113.	West 19	1633 JB	Avenhorn	N.H. Kerk	RM
114.	West 20	1633 JB	Avenhorn	Voormalige Dorps- school met woning	KP
115.	West 5	1633 JA	Avenhorn	Herenhuis	KP
116.	West 87a	1633 JG	Avenhorn	Stolpboerderij	KP
117.	Westeinde 242	1647 MK	Berkhout	Stolpboerderij	KP
118.	Westeinde 276	1647 MN	Berkhout	Stolpboerderij	RM
119.	Westeinde 314	1647 MR	Berkhout	Woonhuis	RM
120.	Westfriese Omringdijk			Dijk	PM
121.	Wogmeer 42	1711 SR	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
122.	Wogmeer 73	1711 SX	Hensbroek	Stolpboerderij	KP
123.	Wogmeer 88/88a	1643 NH	Spierdijk	Stolpboerderij	RM
124.	Zuidermeerweg		Zuidermeer	Natuurstenen grens- paal	RM
125.	Zuidermeerweg 35	1652 CT	Zuidermeer	Stolpboerderij	KP
126.	Zuidermeerweg 37	1652 CT	Zuidermeer	Woonhuis	KP
127.	Zuidermeerweg 5	1652 CR	Zuidermeer	Stolpboerderij	KP
128.	Zuidermeerweg 55, 57,	1652 CV	Zuidermeer	Kerk en bijbehorende gebouwen/pasto- rie/Woonhuis	KP
129.	Zuidermeerweg 56	1652 CV	Zuidermeer	R.K. Kerk	KP
130.	Zuid-spierdijkerweg 81	1641 LE	Spierdijk	Stolpboerderij	KP
131.	Zwarteweg 8a	1713 HT	Obdam	Voormalige bollen- schuur	KP