

# NOTA uiterlijke bouwwerken

Waterland 2018





# Inhoud

## Inhoud

## Voorwoord

## Artikel A: algemene bepalingen

<b>1. Algemeen .....</b>	<b>6</b>	<b>4. Specifieke gebouwen.....</b>	<b>40</b>
1.1. Inleiding .....	6	4.1. Algemeen.....	40
1.2. Wettelijk kader .....	8	4.2. Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden .....	40
1.4. Duurzaamheid.....	10	4.3. Stolpboerderijen.....	42
1.5. Relatie met andere beleidsterreinen .....	11	4.4. Agrarische bedrijfsbebouwing.....	44
1.6. Algemene kwaliteitsprincipes .....	13	4.5. Woonboten .....	46
<b>2 Gebiedsindeling Waterland .....</b>	<b>14</b>	<b>5. Grote bouwplannen.....</b>	<b>48</b>
2.1. Gebiedsindeling .....	14	5.1. Algemeen.....	48
2.2. Beoordelingsniveaus.....	14	5.2. Criteria .....	48
2.3. Historische kernen .....	18	<b>6. (Her)ontwikkelingsprojecten .....</b>	<b>50</b>
2.4. Dorpslinten .....	22	6.1. Algemeen.....	50
2.5. Woongebieden .....	25	6.2. Procedure .....	50
2.6. Bedrijventerreinen.....	26	<b>7. Afwijken, handhaving en excessen .....</b>	<b>51</b>
2.7. Landelijk gebied .....	27	7.1. Mogelijkheden om af te wijken .....	51
<b>3. Kleine bouwplannen .....</b>	<b>28</b>	7.2. Handhaving.....	51
3.1. Algemeen .....	28	7.3. Excessen .....	51
3.2. Bijbehorende erfbebouwing .....	29		
3.3. Dakkapellen .....	30		
3.4. Dakopbouwen op een kap .....	31		
3.5. Erfafscheidingen .....	32		
3.6. Reclame-uitingen .....	33		
3.7. Dakramen .....	35		
3.8. Zonnepanelen en -collectoren .....	36		
3.9. Na-isoleren van gevels en daken .....	38		
3.10. Overige kleine duurzame installaties.....	39		

## Artikel B: slotbepalingen

### Bijlage 1: begrippenlijst

### Colofon

## Voorwoord

Waterland is beroemd vanwege het groene landschap met daarin het mooie stadje Monnickendam en de schilderachtige dorpen. Om hier zorgvuldig mee om te gaan en deze schoonheid te bewaren voor latere generaties voert de gemeente welstandsbeleid. Tegelijk vragen de klimaatverandering en de benodigde energietransitie om aanpassing van de gebouwde omgeving. Zonnepanelen, warmtepompen en isolatie zullen moeten zorgen voor verduurzaming van onze gebouwen, zonder te veel schade aan te richten aan ons erfgoed.

Deze Nota uiterlijk bouwwerken Waterland 2018 is nadrukkelijk een uitnodiging aan onze inwoners en andere initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te gaan over de manier waarop veranderingen aan bouwwerken of nieuwbouw passend zijn in Waterland. Ik hoop dat deze nota handvatten biedt bij de verduurzaming van onze gemeente, zonder aan kwaliteit in te boeten.

Laura Bromet  
Wethouder gemeente Waterland

# Artikel A

## Algemene bepalingen

De raad van de gemeente Waterland,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018;

overwegende dat het gewenst is een nieuw Nota uiterlijke bouwwerken (voorheen welstandsnota)  
vast te stellen en daarin criteria op te nemen ten aanzien van duurzaamheid;

gelet op artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet,

### B E S L U I T :

Vast te stellen de bijgaande Nota uiterlijke bouwwerken Waterland 2018.

# 1. Algemeen

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam 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. Deze Nota uiterlijk bouwwerken 2018 vervangt de Welstandsnota van 2013.

## 1.1. Inleiding

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.

*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. Er is dus meer mogelijk als u in een vroeg stadium het gesprek aangaat.*

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.

### Kapstokbeleid

Deze compacte en volledige beleidsnota legt een basis. Hierin zijn de belangrijkste ambities, aandachtspunten en criteria opgenomen. Voor sommige gebieden, thema's of ontwikkelingen kan het beleid aangevuld en/of uitgewerkt worden. Deze uitwerkingen worden gebaseerd op de uitgangspunten zoals benoemd in deze nota en worden in samenspraak met inwoners en ondernemers van Waterland opgesteld.

Met de vaststelling van deze nota heeft de gemeente een eerste slag gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Maar de ambitie ligt hoger. Iedere kern heeft zijn eigen karakteristiek en structuur. Daarom is vooral in beschermde stads- en dorpsgezichten en bij monumenten maatwerk nodig als het gaat om duurzame ingrepen aan een gebouw. In een gesprek over uw bouwplan kan dat uitgewerkt worden. Ervaringen met bouwplannen kunnen leiden tot een evaluatie en aanpassingen van deze nota.

### Verduurzaming

Duurzaamheid heeft een belangrijke plek in het omgevingsbeleid van de gemeente. Eén en ander in lijn met de Duurzaamheidsagenda Waterland (2015). Met deze duurzaamheidsagenda zet de gemeente onder andere in op zonne-energie, met name in de gebouwde omgeving. Uitgangspunt voor het welstandstoezicht is dat voldoende mogelijkheden worden gegeven voor duurzame maatregelen aan, bij en op gebouwen met ruimte voor vernieuwing en experiment.

Daarnaast zet de gemeente volop in op informeren en adviseren ten aanzien van verduurzamen van panden. Ook voor monumenten. Daarom is begin 2017 gestart met het project 'Verduurzaming monumenten' en is een online platform 'De Groene Menukaart' gelanceerd. Hier kunnen monumenteneigenaren en geïnteresseerden eenvoudig inspiratie op doen over alle mogelijkheden om historische panden te verduurzamen met respect voor de historische waarden.

### 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 (2021). 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.

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 Monumenten- en Welstandscommissie is dan 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 architectonisch geheel vormt en past in de omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.



Het Paard van Marken (bron: collectie Mooi in Noord-Holland)



## 1.2. Wettelijk kader

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Deze nota bevat criteria voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten of waarvan de gemeente wil meewerken aan een afwijking (art. 2.12 Wabo) van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft deze nota betrekking op excessen bij bouwwerken die vergunningsvrij zijn.

### Omgevingswet

De Omgevingswet zal na 2021 in werking treden en vervangt meerdere wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening en deels de Woningwet. Deze nieuwe wet omvat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan zal het bestemmingsplan vervangen en gaat meer bevatten dan alleen regels over een goede ruimtelijke ordening. Met het opstellen van deze nota is rekening gehouden met de bedoelingen van de Omgevingswet. Deze nota vormt een basis voor het omgevingsplan of concreter voor beleidsregels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

## 1.3. De praktijk

Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Voordat zij een besluit nemen kunnen zij advies vragen aan de Monumenten- en Welstandscommissie (commissie). De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de commissie is opgenomen in het 'Reglement van Orde op de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland', dat door de gemeenteraad is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening.

Het college mag zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke commissie of dat toetsing ambtelijk wordt uitgevoerd. Vooral de kleinere bouwplannen worden beoordeeld door een daarvoor aangewezen en gemandateerde ambtenaar op basis van criteria zoals opgenomen in [hoofdstuk 3](#).

Bij twijfel of als de criteria ontoereikend zijn kan een aanvraag alsnog voor advies worden voorgelegd aan de commissie. De gemandateerde ambtenaar kan het advies ook op zich nemen als de commissie dat specifiek aangeeft. Dat kan bijvoorbeeld bij plannen die in hoofdlijnen door de commissie al zijn beoordeeld of in gevallen waar het oordeel van de commissie als bekend mag worden beschouwd.

De volgende plannen kunnen voor advies worden voorgelegd aan de commissie:

- plannen die betrekking hebben op monumenten of als er sprake is van een ander specifiek gebouw (zie [hoofdstuk 4](#));
- grotere plannen die in grote mate deelnemen aan en van grote invloed zijn op het openbaar gebied (vanaf het niveau van een nieuwe woning) (zie [hoofdstuk 5](#));
- nieuwe ontwikkelingen die de bestaande structuur doorbreken of in architectuur sterk afwijken van de omgeving (zie [hoofdstuk 6](#));
- excessen, handhaving, bezwaar en beroepszaken (zie [hoofdstuk 7](#)).

U kunt overigens altijd terecht bij de gemeente voor inlichtingen over de interpretatie van de criteria zoals opgenomen in deze nota. Neemt u daarvoor contact op met bouw- en woningtoezicht via (0299) 658 585 of [bouwtoezicht@waterland.nl](mailto:bouwtoezicht@waterland.nl).

Wenst u voorafgaand aan de verdere uitwerking van uw bouwplan een advies van de commissie, dan kunt u een zogenaamd 'verzoek om vooroverleg' indienen. via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt ook een formulier downloaden vanaf onze website, waar u meer informatie vindt over een verzoek om vooroverleg. In het aanvraagformulier staat omschreven wat u minimaal moet indienen bij een verzoek om vooroverleg.

Als uw bouwplan ruimtelijk haalbaar wordt gevonden, dan wordt het plan voorgelegd aan de commissie. De welstandscommissie vergadert iedere twee weken op maandagmiddag. U bent van harte welkom om tijdens de vergadering van de commissie uw bouwplan mondeling toe te lichten.



Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk? (kijk op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of u een vergunning nodig heeft)

▽ ja

nee ▶

Er vindt vooraf geen beoordeling plaats bij vergunningvrije bouwwerken. Wel kan er sprake van een exces (zie hoofdstuk 6).

Is er sprake van een:

- bijbehorende erfbebouwing;
- dakkapel;
- dakopbouw;
- erfafscheiding;
- reclame-uiting;
- dakramen;
- zonnepanelen en -collectoren;
- na-isoleren gevels en daken;
- kleine duurzame installaties?

▽ nee

ja ▶

### Hoofdstuk 3 KLEINE BOUWPLANNEN

Voor deze kleine bouwwerken zijn criteria opgenomen waarmee ambtelijk wordt nagegaan of het uiterlijk van het bouwwerk past in de omgeving.

**In geval van een beschermd stads- of dorpsgezicht, een monument of ander specifiek gebouw zoals genoemd in hoofdstuk 4 kan het bouwplan voor advies voorgelegd worden aan de Monumenten- en Welstandscommissie.** De commissie maakt dan ook gebruik van de criteria voor specifieke gebouwen en houdt rekening met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities.

Is er sprake van een specifiek gebouw, zoals:

- monument, beeldbepalend of waardevol pand;
- stolpboerderij;
- agrarische bedrijfsbebouwing;
- woonboot?

▽ nee

ja ▶

### Hoofdstuk 4 SPECIFIEKE GEBOUWEN

Het bouwplan kan voor advies worden voorgelegd aan Monumenten- en Welstandscommissie. De commissie kijkt wat de effecten zijn van het plan op het uiterlijk van deze specifieke gebouwen en de directe omgeving door rekening te houden met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten.

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

▽ nee

ja ▶

### Hoofdstuk 5 GROTE BOUWPLANNEN

Grotere plannen worden voor advies voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie. Zij beoordeelt het plan aan de hand van de algemene criteria in relatie tot de karakteristieken, kernkwaliteiten en ambities van het gebied (zie hoofdstuk 2).

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

ja ▶

### Hoofdstuk 6 (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kan een nieuw of aanvullend beoordelingskader nodig zijn.

## 1.4. Duurzaamheid

De duurzaamheidsagenda (mei 2015) is het instrument dat de acties van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid bundelt en structureert. De gemeente wil met deze duurzaamheidsagenda een bijdrage leveren aan een schonere en gezondere leefomgeving. De gemeente zet in op lokaal opgewekte duurzame energie en energiebesparing en heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. In de duurzaamheidsagenda zijn meerdere speerpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De speerpunten van de duurzaamheidsagenda zijn:

- Energiebesparing en duurzame energie: De gemeente zet vooral in op zonne-energie en stelt duurzaamheidseisen aan nieuwbouwprojecten.
- Een duurzame gemeente: Het verduurzamen van de gemeentelijke bedrijfsvoering en vastgoed.
- Grondstoffen en recycling: Het bijdragen aan hergebruik van nuttige grondstoffen door gescheiden in te zamelen en het verminderen van het totaal huishoudelijk afval in kg/inwoner.
- Duurzame mobiliteit: Het omlaag brengen van uitstoot van verkeer en vervoer.
- Openbaar groen en landelijk gebied: Het stimuleren en vergroten van de biodiversiteit en het stoppen van vervuiling van water en natuurschoon.

Waterland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Een grote slag kan worden gemaakt met het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door het na-isoleren van gevels en daken. Daarnaast wil de gemeente een groot deel van de energiebehoefte duurzaam opwekken, met name uit zonne-energie in de gebouwde omgeving.

Tegelijkertijd is het de ambitie om de karakteristiek van monumenten, de beschermde stads- en dorpsgezichten en waardevolle landschappen te behouden en te beschermen. Er zal bij inpassing van duurzame maatregelen bij, op of aan monumenten dan ook een grote mate aan zorgvuldigheid nodig zijn. Uitgangspunt zijn inpassende oplossingen, en als dat niet mogelijk is omkeerbare maatwerkoplossingen en/of alternatieven die passen bij het historische karakter. Maar dat geldt vooral voor monumenten en de historische gebiedsdelen van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Voor de nieuwere gebiedsdelen in de beschermde gezichten is meer ruimte voor gestandaardiseerde duurzame maatregelen, zoals in de relatief jongere woongebieden op Marken.

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

## 1.5. Relatie met ander beleid

Welstandtoezicht staat niet op zichzelf. Het past in een breder geheel van maatregelen en beleidsstukken gericht op ruimtelijke kwaliteit. Voor een effectief kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. De omgevingsvisie vormt een belangrijke basis, maar ook bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen vormen belangrijke instrumenten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit.

### Omgevingsvisie Waterland 2030

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de '[Omgevingsvisie Waterland 2030](#)' vastgesteld. De term omgevingsvisie verwijst alvast naar de nieuwe Omgevingswet. Ook onder deze wet is het opstellen van een omgevingsvisie verlicht. De kernprincipes van de omgevingsvisie zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

In de visie is niet (exact) vastgelegd wat waar mag. Of een ontwikkeling passend is, hangt af van het antwoord op de vraag of de ontwikkeling bijdraagt aan de kernprincipes van de gemeente en de identiteit van het betrokken gebied. Zij vormen de onderlegger voor ontwikkelingen. De identiteit van Waterland is per deelgebied vastgesteld.

### Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

De uiterlijke vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt met deze nota geregeld. Criteria 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. Uiteraard moet in zo'n geval deze nota of vastgestelde uitwerkingen zoals beeldkwaliteitplannen daartoe de argumentatie leveren.

### Beeldkwaliteitplannen e.d.

Deze nota uiterlijk bouwwerken is geen statisch document, maar kan aangevuld worden vanwege nieuwe ontwikkelingen of inzichten. De gemeente kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan, een aparte welstandsparagraaf of vergelijkbaar laten opstellen. De procedure en inhoudseisen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 '(Her)ontwikkelingsprojecten'.

Door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplannen, welstandscriteria of vergelijkbaar maken onderdeel uit van deze nota. Deze kunnen gebruikt worden als beoordelingskader door de Monumenten- en Welstandscommissie.

## Erfgoed

Het cultureel erfgoed is van groot belang voor onze gemeente, zowel in historische, ruimtelijke als economische zin. In Waterland staan 320 rijksmonumenten, 134 gemeentelijke monumenten, 16 provinciale monumenten en 3 archeologische rijksmonumenten. Naast beschermde monumenten heeft Waterland 37 waardevolle panden en zijn nog eens 398 beeldbepalende panden aangewezen. Ook kent de gemeente Waterland 4 Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten; kern Monnickendam, kern Broek in Waterland (noord), dorpslint Zuiderwoude en het gehele eiland Marken.

De Monumenten- en Welstandscommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over vergunningaanvragen voor monumenten.

Voor de zorg van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten heeft de gemeente de brochure '['Waardevol Waterland'](#) (2013) opgesteld. Hierin wordt helder uitleg gegeven aan de regelgeving en de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het uiterlijk van monumenten en panden in beschermde gezichten.

In gemeente Waterland staan een groot aantal rijksmonumenten, waaronder deze voor de regio kenmerkende houten woonhuis uitgebouwd tot boerderij in Broek in Waterland (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).



## 1.6. Algemene kwaliteitsprincipes

De beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw 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 objecten 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 hoofdstuk 7). 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).

## 2. Gebiedsindeling Waterland

De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving wordt bepaald door de reeds aanwezige stedenbouwkundige opbouw, landschappelijke elementen, cultuurhistorie en architectuur. Het functioneel gebruik is van invloed op de uitstraling en elke bouwperiode heeft stedenbouwkundige en architectonische idealen met zich mee genomen, waarmee per gebied de basis is gelegd voor een eigen identiteit.

### 2.1. Gebiedsindeling

Er is onderscheid gemaakt in 5 verschillende (type) gebieden. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op functionele en ruimtelijke eenheid van een gebied. Het betreft de volgende gebieden:

- Historische kernen
- Dorpslinten
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Landelijk gebied

Aan de hand van de karakteristieken zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen ([hoofdstuk 5](#)) bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan. Waterland 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 de mogelijkheden in [hoofdstuk 7](#).

### 2.2. Beoordelingsniveaus

De verschillende niveaus 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 de omgevingskwaliteit.

#### Bijzonder beoordelingsniveau

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 het gehele buitengebied, de historische kernen en de dorpslinten is het bijzondere niveau van toepassing.

In geval van beschermd stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat er extra aandacht is voor de cultuurhistorische waarden. De gemeente heeft voor deze gebieden bestemmingsplannen opgesteld ter bescherming van deze waarden. Hiervoor is aanvullend toezicht nodig gericht op bescherming van de cultuurhistorische karakteristieken, waaronder met name de historische structuur en architectuur. Voor de zorg van monumenten en beschermd stads- en dorpsgezichten heeft de gemeente de brochure '[Waardevol Waterland](#)' (2013) opgesteld.

#### Normaal beoordelingsniveau

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 (dorsuitbreidingen) en de bedrijventerreinen is het normale beoordelingsniveau van toepassing.





Zicht op nieuwbouw in Zuiderwoude in herkenbare Waterlandse stijl.

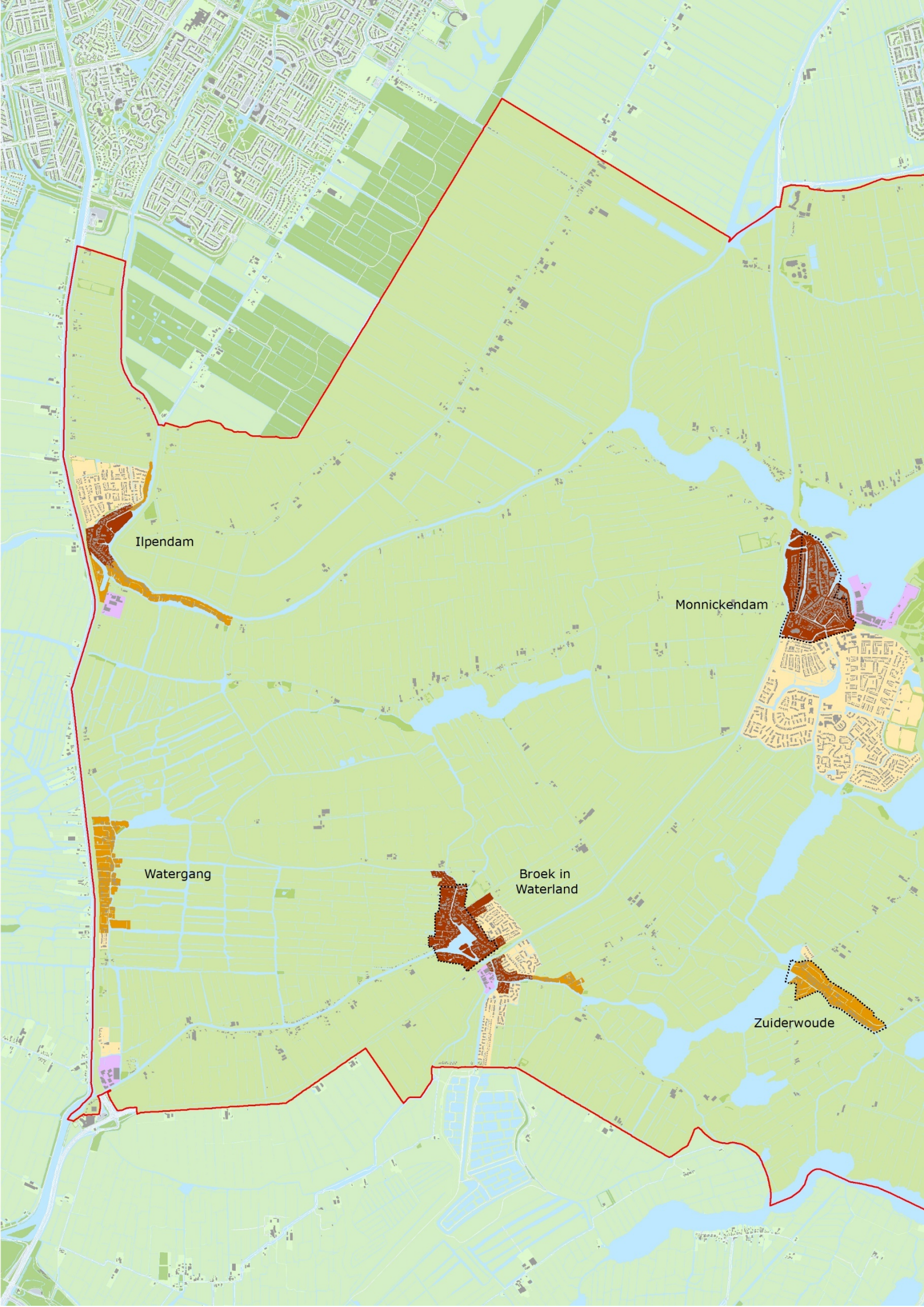
### Randen en overgangsgebieden

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 niet direct dat op bijvoorbeeld een bedrijventerrein dezelfde eigenschappen verwacht mogen worden als van een aangrenzend buitengebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het gestelde niveau, waardoor hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van bebouwing aan randen die grenzen aan gebieden met een hoger niveau.

*Bij de beoordeling van bouwwerken gelegen aan de rand van gebieden wordt altijd rekening gehouden met de uitstraling en het beoordelingsniveau van het naastgelegen gebied.*





Ilpendam

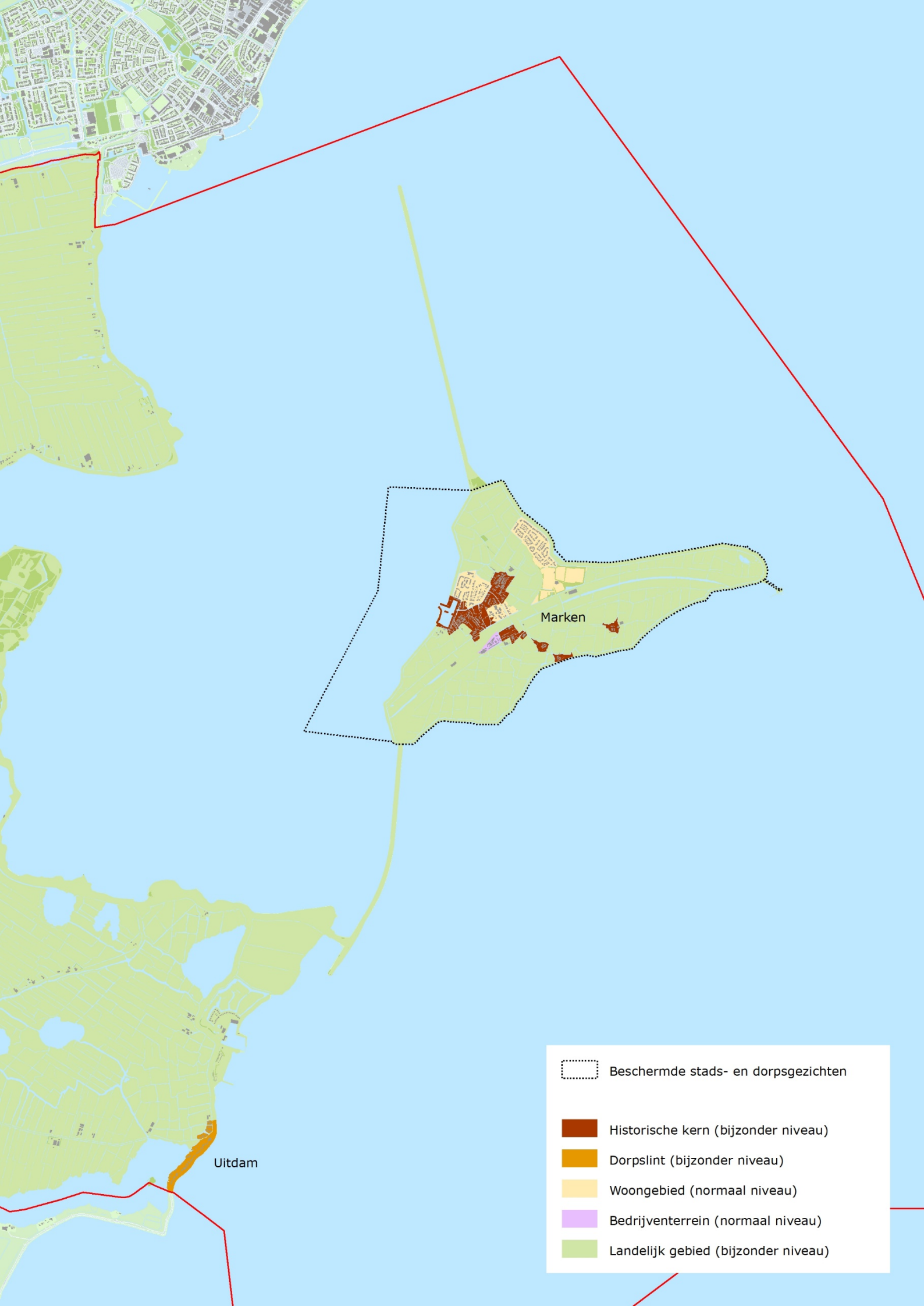
Monnickendam

Watergang


Broek in  
Waterland


Zuiderwoude







 Beschermd stads- en dorpsgezichten

 Historische kern (bijzonder niveau)

 Dorpslint (bijzonder niveau)

 Woongebied (normaal niveau)

 Bedrijventerrein (normaal niveau)

 Landelijk gebied (bijzonder niveau)

## 2.3. Historische kernen

De gemeente Waterland telt meerdere kernen met elk een eigen historisch karakter en stedenbouwkundige structuur. Deze paragraaf gaat het over de historische kernen Monnickendam, Broek in Waterland, Ipendam en Marken. Sommige kernen zijn voor het grootste gedeelte aangewezen als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. De overige kernen zijn veelal langgerekte dorpslinten; zoals Zuiderwoude, Uitdam, Watergang, et cetera (zie daarvoor [paragraaf 2.4.](#)).

Algemeen kenmerkend voor de historische kernen is de kleinschaligheid, de organisch gegroeide structuur en karakteristieke eigenheid en kenmerkende bebouwing. Het silhouet en aanzicht vanuit het landelijk gebied wordt voor een groot deel bepaald door de kerktorens een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.

De ruimtelijke structuur is bepalend voor de beleving van de verschillende dorpskernen. Monnickendam is iets meer stedelijk met een meer besloten structuur met smalle diepe percelen, terwijl Broek in Waterland grotere percelen kent met meer openheid. Ipendam ontleent zijn karakteristiek vooral aan een verdichte langgerekte lintstructuur met bebouwing direct aan het smalle straatprofiel van de Dorpsstraat. En op Marken zijn de hoger gelegen werven bepalend. Elke kern heeft zo zijn eigen karakteristieke identiteit.

### Monnickendam

Het gebied wordt omsloten door de Zuidervesting, de Vestinggracht, de Zesstedenvaart, het Noordeinde, de Haringburgwal en 't Prooyen. Het grootste deel valt onder het beschermd stadsgezicht 'Monnickendam'.

De oorspronkelijke stedelijke structuur is bewaard gebleven. Deze structuur wordt bepaald door drie oorspronkelijke hoofdstraten: Noordeinde, Zuideinde en Kerkstraat (De Zarken). Daarnaast vormt de haven samen met de Middendam een belangrijke structuurdrager en karakteristieke plek in Monnickendam. Ook de grachten, 't Zand, het Bloemendaal, Lindengracht en Nieuwe Zijds Burgwal zijn voor het karakter van Monnickendam van groot belang.

Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is nog duidelijk herkenbaar door de lange smalle percelen haaks op deze hoofdassen en een stegenpatroon in dezelfde richting. De bebouwing kenmerkt zich door individuele panden binnen aaneengesloten gevelwanden in een strakke rooilijn. Hier en daar wordt de strakke rooilijn onderbroken door een bijzondere functie (bijvoorbeeld de kerk) die enkele meters achter de rooilijn ligt.

Langs de hoofdstraten zijn de schaal en maat van de bebouwing doorgaans groter dan in de zijstraten. De gebouwen zijn hier opgebouwd uit maximaal drie bouwlagen, terwijl in de zijstraten het aantal lagen één of twee met kap is.

Haven van Monnickendam



De meeste gebouwen staan haaks op de weg en hebben een zadeldak vaak voorzien van bijzondere topgevel of wolfseind met gedetailleerd vormgegeven daklijst. Vooral de panden aan de hoofdstraten zijn rijk gedetailleerd (o.a. sierlijsten). Sommige delen van de stad kennen een hogere beeldbepalende waarde vanwege bijzondere functie van gebouwen (bijv. Raadhuis) en/of statige achttiende eeuwse huizen.

De bebouwing bestaat overwegend uit gemetselde gevels en keramische dakpannen. In de kleinere straatjes en steegjes wordt (meestal voor zijgevels) ook hout gebruikt. Kenmerkend is de compactheid van de bebouwing en de laag gelegen stoepen als gevolg van dijkophogingen hoger gelegen rijweg.

#### Broek in Waterland

Broek in Waterland bestaat uit lintbebouwing langs de Erven, Leeteinde, Roomeinde, Havenrak, Dorpsstraat, Molengouw en het Zuideinde. De oorspronkelijke organisch gegroeide lintstructuur is bewaard gebleven. Kenmerkend zijn de doorzichten tussen de panden op het achterliggende erf en naar het open weidegebied. Het grootste deel ten noorden van de N247 valt onder het beschermd dorpsgezicht 'Broek in Waterland'.

De hoofdstructuur bestaat uit een open water 't Havenrak waarop een aantal vaarten samen komen (Molengouw, Zesstedenvaart, 't Dee, Broekervaart). Aan 't Havenrak en langs de verschillende vaarten zijn bebouwinglinten ontstaan. De doorgaans vrij ruime percellen liggen deels haaks (bijvoorbeeld langs Havenrak) en deels onder een bepaalde hoek (bijvoorbeeld langs De Erven) op de hoofdwegen. De verspringende rooilijnen en de verscheidenheid in bebouwing hebben tot gevolg dat de dorpskern een gevarieerd straatbeeld heeft. In het hart van de oude kern staat een aantal bijzondere gebouwen: de Nederlands Hervormde Kerk en een oud schoolgebouw.

Kenmerkend zijn de karakteristieke houten woningen. Ook bakstenen panden uit de achttiende, negentiende en vroeg twintigste eeuw zijn veelvuldig aan te treffen in de oude kern. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één woonlaag met een kap.

Er komen zowel lijstgevels en topgevels, als daarvan afgeleide varianten voor. De gebouwen zijn meestal rijk gedetailleerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in de versierde topgevels of gevellijsten.

Het materiaalgebruik is doorgaans hout en steen. Voor de dakbedekking zijn keramische dakpannen (rood en zwart) gebruikelijk. Broeker grijs en Bentheimer (voor beschot), groen of wit (voor ramen) en gebroken wit (voor lijstwerk) zijn kleuren die voor bebouwing in de dorpskern kenmerkend zijn.

#### Ipendam

De dorpskern Ipendam ligt ingeklemd tussen de oude loop van het Noord-Hollands Kanaal en de Purmerringvaart. Beide wateren komen in de oude kern samen en bepalen in belangrijke mate het beeld.

In de Dorpsstraat komen diverse functies voor die variëren van maatschappelijke voorzieningen tot winkels en recreatie. Richting het noorden (De Noord) en het zuiden (Monnickendammerrijweg) krijgt de woonfunctie de overhand en neemt de dichtheid van de bebouwing af. Kenmerkend is dat de dorpskern is ontstaan door de geleidelijke groei en verdichting van lintbebouwing. In tegenstelling tot de dorpslinten staan de gebouwen overwegend vlak naast elkaar, met de gevel naar de straat gericht en veelal direct aan de weg. In enkele gevallen wordt de woning door een kleine voortuin van de weg gescheiden.

Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Veelal een zadeldak afgewisseld met een mansarde- of schilddak. De diversiteit aan bebouwing, kapvormen en de sporadisch verspringende rooilijnen geven het straatbeeld een gevarieerd karakter. Bijzondere functies (kerken, dorpshuis, brandweer) wijken af van de schaal en de maat van de woonbebouwing.

De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is metselwerk, de kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is traditioneel en bestaat voornamelijk uit aardtinten, wit en af en toe een kenmerkende kleur voor houten geveldelen (groen, blauw etc).



## Marken

De dorpskern Marken bestaat uit meerdere verspreid liggende, circa 2.00 meter hoge werven. Marken bestaat van oorsprong uit 27 van dit soort werven, met een concentratie aan bebouwing en steile taluds in een verder open kleipolderlandschap. Kleinere overgebleven werven zijn Wittewerf, Zereiderpad, Grotewerf, Rozewerf en Moeniswerf. Tot dorpskern uitgegroeide en aaneengegroeide werven zijn: de Kets, 't Fort, Buurt I, Buurt II, Buurt III, Buurt IV, Havenbuurt, Moskou en Siberie. Het hele eiland Marken is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het patroon van de werven wordt gevormd door een onregelmatige blokverkaveling met kleine percelen. Het bebouwingspatroon van het merendeel van de werven is terug te brengen tot een vierkant met twee elkaar kruisende paden, waarbij in iedere hoek ruimte is voor een aantal huizen.

Het bebouwingspatroon in de Kerkbuurt daarentegen kenmerkt zich door een ovale basisvorm. Haaks op de hoofdweg zijn de woningen in rijen gesitueerd. De structuur van de Kets is grillig en van de Havenbuurt wordt voor een groot deel bepaald door de karakteristieke rechthoekige haven met de hoge steiger in het midden nog altijd afgestemd op de bottervloot van de Marker visserij.

Karakteristiek voor Marken is dat, behalve een stenen voeting, de woning uit hout is opgetrokken. De onderkant van de voorgevel bestaat meestal uit hout op een stenen plint. Daarboven bevinden zich schuiframen met een roedeverdeling. Het bovenschot bestaat uit verticaal aangebrachte planken waarin meestal een raam of luik is aangebracht. De planken aan de zijkan-ten van de woning zijn horizontaal aangebracht. De ingang bevindt zich in principe in de voorgevel, maar kan zich ook in één van de zijgevels bevinden.

Op Marken zijn vier verschillende typen woningen te vinden: de lage woning, de verhoogde woning, wonin- gen gedeeltelijk op palen gebouwd en woningen ge- heel op palen gebouwd. De oudste huizen zijn zwart geteerd. De nieuwere woningen, uit de negentiende eeuw, zijn groen of grijs geverfd. Soms zijn de uithol- lingen in het rabatprofiel wit geverfd. De kozijnen, windveren, makelaars en waterborden zijn wit ge- verfd. De dakpannen zijn overwegend rood. Kenmer- kend zijn ook de kleine schuurtjes (klompenhokken) die geheel in de stijl van de karakteristieke Marker wo- ningen zijn gebouwd.



Karakteristieke werven op Marken met de typische houten Markerwoningen uitgevoerd in verschillende typen.



### Kernkwaliteiten

- Oorspronkelijke hoofdstructuur en kleinschaligheid in bebouwing.
- Individuele eigenheid, structuur en karakteristiek van de verschillende kernen.
- Monnickendam: een stedelijke verkavelingspatroon met gesloten gevelwanden en smalle diepe percelen haaks op de hoofdwegen.
- Broek in Waterland: een dorpse lintstructuur met ruime percelen, diversiteit in bebouwing, kenmerkende houtbouw (veelal in Broekergrijs) en doorzichten tussen de panden naar het open weidegebied
- IJpendam: een dorpse lintstructuur met diversiteit in bebouwing aan een smal straatprofiel met overwegend bebouwing direct aan de straat.
- De werven op Marken met een concentratie aan karakteristieke houten Markerwoningen, die door de hogere ligging boven het open grasland uitsteken.
- De Kerkbuurt op Marken met een zeer eigen ovale structuur met een hoofdweg en haaks daarop smalle stegen en karakteristieke straatbeeld van aaneengesloten houten Markerwoningen.

### Ambities

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken (zie ook de redengevende omschrijvingen behorende bij de Rijksbeschermden stad- en dorpsgezichten).
- Per kern respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.
- Behouden van de doorzichten en geleidelijke overgang vanuit Broek in Waterland naar het open weidegebied en voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.
- De opwekking van duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op gebouwen is in beginsel toegestaan (zie [paragraaf 3.8](#)), waarbij in de beschermde stads- en dorpsgezichten een afweging wordt gemaakt ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden. Geen windturbines.
- Bij nieuw- of verbouw in de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen, tenzij sprake is van een gevel(deel) of dakvlak die geheel niet zichtbaar is vanaf openbaar gebied. Dan zijn hout gelijkende materialen en detailleringen ook mogelijk.

### Beoordelingsniveau

Voor de historische kernen is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken.

## 2.4. Dorpslinten

Naast de drie kernen Monnickendam, Broek in Waterland en Marken (zie [paragraaf 2.3.](#)) kent de gemeente Waterland meerdere dorpslinten met een langgerekte organische gegroeide structuur. De van oorsprong landelijke linten zijn uitgegroeid tot zelfstandige dorpen met eigen voorzieningen. De dorpslinten bestaan uit Zuiderwoude, Ilpendam, Uitdam, Watergang en Molenhouw ten zuiden van Broek in Waterland. Het dorpslint Zuiderwoude is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Over het algemeen is de verwevenheid van dorpslinten met het omliggende landschap kenmerkend. De ruimere kavels, de doorzichten tussen bebouwing, de diverse stolpboerderijen en het vaak agrarische straatbeeld versterken het landelijke karakter. Halverwege de twintigste eeuw vinden, aansluitend aan de bestaande lintbebouwing, uitbreidingen plaats met kleine woonbuurten (zie [paragraaf 2.5.](#)), zoals bij Ilpendam.

### Zuiderwoude

Het dorpslint loopt evenwijdig aan de verkaveling van het veenweidelandschap van Binnenbraek en ligt te midden van een aantal Aeën en Dieën (inbraakgeulen en meren). De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het langgerekte bebouwingslint en de samenkoms van enkele wegen en vaarwegen bij de kerk. De ondiepe bouwpercelen staan loodrecht op de weg en worden strak begrensd door de weg en een kavelsloot achter de bebouwing.

In Zuiderwoude is sprake van vrijstaande bebouwing met tussen de bebouwing vaak doorzichten naar het achterliggende landschap. Bij het Dijkeinde wordt de structuur gekenmerkt door een grotere openheid en een meer landelijk karakter.

De lintbebouwing bestaat overwegend uit arbeidershuisjes en stolpboerderijen. De bebouwing is klein van schaal met overwegend één bouwlaag met kap. Er komen zowel zadeldaken, schilddaken en piramidedaken voor. Tussendoor staat zo nu en dan een pand met twee bouwlagen met vaak een steile kap en een enkele kaakberg (hooihuisboerderij).

De verspringende rooilijnen geven het lint een afwisselend straatbeeld: sommige woningen staan dichters langs de weg en sommige worden door een voortuin van de weg gescheiden.

De meeste gebouwen zijn opgetrokken met de karakteristieke houten gevelbekleding. In sommige gevallen wordt het hout gecombineerd met metselwerk: de eerste bouwlaag bestaat dan uit steen, terwijl de topgevel met hout is bekleed. Incidenteel komt het voor dat de woning of gebouwen met een bijzondere functie zoals de school in zijn geheel uit baksteen (soms ook met stucwerk) bestaat. De daken zijn met keramische dakpannen bekleed. Kenmerkend is het gevarieerde kleurgebruik, namelijk licht en donker groen, licht grijs en beige.

### Watergang

De hoofdstructuur van Watergang bestaat uit dorpsbebouwing langs de smalle Dorpsstraat. Deze straat vormt de centrale as van het dorp, met haaks daarop enkele zijstraatjes. Karakteristiek zijn de vele watergangen, de kleine ophaalbruggen en de vele doorzichten naar het achterliggende open landelijke gebied.

Langs de Dorpsstraat is sprake van lintbebouwing, bestaande uit kleine arbeiderswoningen, stolpboerderijen, enkele karakteristieke kaakbergen (hooihuisboerderij) en voorraadschuren. Door de individuele gebouwen op een ruime kavel en verspringende rooilijnen heeft het lint een gevarieerde bebouwingsstructuur. De bebouwing in de tussenstraatjes bestaat uit rijtjeswoningen en enkele vrijstaande woningen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met meestal een zadeldak en staan meestal haaks op de weg. In Watergang komt in beperkte mate nieuwbouw voor. Enkele stolpboerderijen zijn opnieuw opgetrokken. De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is metselwerk, de kozijnen zijn van hout. Enkele woningen hebben een karakteristieke houten bekleding. Het kleurgebruik is traditioneel, voornamelijk aardtinten.



### Uitdam

De hoofdstructuur bestaat uit de Uitdammer Dorpsstraat met aan weerszijden lintbebouwing en evenwijdig lopende de Waterlandse Zeedijk. Het westelijk deel van het lint is vrij transparant met meerdere doorzichten naar het achterliggende open landschap en de Uitdammer Die. Aan de oostelijke zijde zijn er enkele doorzichten naar de Waterlandse Zeedijk. De bebouwing is divers met kleinere arbeiderswoningen en een enkele stolpboerderij. De sterk verspringende rooilijnen geven het straatbeeld een gevarieerd karakter.

De woningen hebben doorgaans een grote voortuin, omdat ze veelal achter op de kavel staan. Oorspronkelijk waren de woningen georiënteerd op de hogere Waterlandse Zeedijk. Later is de Uitdammer Dorpsstraat aangelegd door de toenmalige achtertuinen van de woningen. Hierdoor zijn de zogenaamde 'overtuinen' ontstaan.

De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een zadeldak. Incidenteel komen ook woningen met twee bouwlagen voor. De nokrichting is zowel haaks op als evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen en deels hout, de kozijnen zijn van hout. Ook komen er variaties voor waarbij de eerste bouwlaag metselwerk en de topgevel van hout is. Het kleurgebruik is traditioneel.

### De Noord en Monnickendammerrijweg (Ilpendam)

Tot dit gebied behoort de bebouwing langs De Noord, de Monnickendammerrijweg, het Molenpad en een klein gedeelte langs het Havenpad. Ze vormen de uitlopers van de lintstructuur van Ilpendam langs de Purmerringvaart.

De lintbebouwing bestaat overwegend uit kleine woningen van één bouwlaag met zadeldak en enkele stolpboerderijen. Vanuit de dorpskern Ilpendam zijn de voortuinen nog relatief klein, maar worden groter richting het landelijk gebied. Bijzondere kwaliteiten zijn de doorzichten naar het landelijk gebied.

De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is metselwerk, de kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is traditioneel en bestaat voornamelijk uit aardtinten.

### Molengouw (Broek in Waterland)

Molengouw is een belangrijke toegangsweg van en naar Broek in Waterland en vormt een dorpslint met voornamelijk eenzijdig bebouwing. De percelen zijn ondiep en worden begrenst door de weg aan de voorzijde en het water Molengouw aan de achterzijde. Aan de noordzijde is sprake van vrij zicht over het open landschap.

Kleuren als lichte Bentheimer, lichtgroen en grijs zijn kenmerkend voor de Waterlandse houtbouw. In Broek in Waterland is tevens sprake van een eigen Broeker grijs.



Aan de zuidzijde zijn op sommige plekken doorzichten naar het water en landschap. Aan het einde van de Molengouw bevindt zich een cluster van twee stolpboerderijen en drie ruime nieuwbouwwoningen van twee lagen met kap in een herkenbare stijl van de Waterlandse houtbouw.

De bebouwing aan het lint bestaat overwegend uit één bouwlaag met een zadeldak. De nokrichting is zowel haaks op als evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen en deels hout, de kozijnen zijn van hout. Ook komen er variaties voor waarbij de eerste bouwlaag metselwerk en de topgevel van hout is. Het kleurgebruik is traditioneel.

#### Kernkwaliteiten

- Landschappelijke setting met hoofdweg, lintbebouwing en vaak evenwijdig daarachter een waterloop.
- Individuele eigenheid, structuur en karakteristiek van de verschillende linten.
- Een open lintstructuur, verwevenheid met landelijk gebied met doorzichten naar het achterliggende open weidelandschap.
- Kleinschaligheid en diversiteit aan lintbebouwing met afwisselend arbeiderswoningen, stolpboerderijen, enkele kaakbergen en kenmerkende houten gevelbekleding.
- Karakteristieke stolpboerderijen en kaakbergen met herkenbaar silhouetten.

#### Ambities

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Per dorpslint respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.
- Behouden van de doorzichten tussen bebouwing naar het open weidegebied en voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.
- Beperken van bebouwing in de 'overtuinen' in Uitdam.
- De opwekking van duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op gebouwen is in beginsel toegestaan (zie [paragraaf 3.8](#)), waarbij in de beschermde dorpsgezichten een afweging wordt gemaakt ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Geen windturbines.
- Bij nieuw- of verbouw in de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen, tenzij sprake is van een gevel(deel) of dakvlak die geheel niet zichtbaar is vanaf openbaar gebied. Dan zijn hout gelijkende materialen en detailleringen ook mogelijk.

#### Beoordelingsniveau

Voor de dorpslinten is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijk waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap.

Kenmerkend voor de dorpslinten is de sterke verwevenheid met het waterrijke landschap.

Foto's links: Zuiderwoude. Foto rechts: Watergang.



## 2.5. Woongebieden

Rond de historische kernen en dorpslinten hebben meerdere uitbreidingen met woningen plaatsgevonden. Deze uitbreidingen kenmerken zich door het woonkarakter en vaak stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

Bij de dorpsuitbreidingen van Ipendam, Broek en Waterland en Marken is sprake van organisch gegroeide uitbreidingen achter de historische kernen of -linten. Vanwege de schaal van de uitbreidingen is geen sprake van duidelijk afgebakende wijken. Ze volgen eerder de onderliggende historische en landschappelijke structuur dan nieuwe ontworpen stedenbouwkundige concepten. Aan de architectuur is vaak wel een bouwperiode afleesbaar.

De grotere stadsuitbreidingen ten zuiden van Monnickendam zijn herkenbaar aan de meer planmatig opzet met een meer samenhangende ontworpen stedenbouwkundige structuur, inrichting en bebouwingsbeeld. De verschillende bouwperiodes zijn goed herkenbaar aan de opzet van de wijk en de architectuur.

De bebouwing bestaat vooral uit rijwoningen, tweeronder-één-kap en vrijstaande woningen. Daarnaast staan er in de wijk Markgouw enkele portiek- en galerijflats tot 5 lagen hoog. De meeste woningen zijn opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen met een traditionele zadeldak. Soms komen afwijkende kapvormen voor. In het algemeen is sprake van metselwerk (voornamelijk in aardkleuren) en houten of kunststof kozijnen. In de recentere woningbouw worden ook andere materialen zoals hout als gevelmateriaal gebruikt.

### Kernkwaliteiten

- Identiteit en uitstraling van grotere woonwijken zijn herkenbaar door het architectuurbeleid uit de periode dat ze gerealiseerd zijn. De stedenbouwkundige opzet en architectuur is bepalend voor de samenhang.
- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.
- De dorpsuitbreidingen zijn meer geleidelijk gegroeid en gerelateerd aan de historische en/of landschappelijke structuur.

### Ambities

- Behouden van de aanwezige ritmiek, herhaling en samenhang op wijk-, buurt- of bouwblokniveau.
- Respecteren van bouwstijl passend bij de betreffende periode. Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse, moderne uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal. Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Voorkomen van verrommeling straatbeeld door oneigen individuele ruimtelijke inpassingen van kleine bouwplannen, reclametoepassingen, functies, e.d.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.

### Beoordelingsniveau

Voor de woongebieden is het normale beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het handhaven van de basiskwaliteit van de woongebieden. Uitzondering zijn de woongebieden op Marken, wat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiervoor geldt dat er met extra zorgvuldigheid wordt gekeken naar ingrepen aan bebouwing, maar met uitgangspunt dat woninguitbreiding of -verbetering mogelijk moet zijn.

## 2.6. Bedrijventerreinen

Bij elke kern is wel een kleinschalig bedrijventerrein te vinden. Veelal voor lokale bedrijven die oorspronkelijk in de kern waren gevestigd. Bij IJpendam de Nijverheidsweg, Het Schouw ten noorden van de Broekervaart bij Watergang, Hellingweg in Broek in Waterland, Galgeriet aan de rand van Monnickendam en Boxering op het voormalige eiland Marken. De bedrijventerreinen hebben een sterk op de functie gericht uitstraling. Dit betekent dat er in de inrichting en indeling veel aandacht is besteed een functioneel gebruik van de ruimte. En ook dat bebouwing over het algemeen een utilitair karakter heeft.

De stedenbouwkundige structuur is veelal ontleend aan de bestaande landschappelijke structuur en/of infrastructuur. De bebouwing is veelal evenwijdig aan de weg in een rechte rooilijn gesitueerd en bestaat uit één hoge bouwlaag of twee bouwlagen. 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. Op sommige terreinen is sprake van samenhang, maar bij meerdere terreinen is sprake van een verscheidenheid in architectuur en vorm. Materiaal- en kleurgebruik is over het algemeen sober en functioneel, soms verouderd.

### Kernkwaliteiten

- De terreinen hebben een functioneel karakter en daarbij passende uitstraling.
- Schaal en inpassing redelijk in harmonie met schaal van kern.

### Ambities

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

- Streven naar bepaalde logische samenhang, herkenning en oriëntatie.
- Uitgangspunt is eenvoudige hoofdvormen.
- Voorkomen van verrommeling door bijvoorbeeld op het hoofdgebouw afgestemde 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.
- Daken van bedrijfsgebouwen zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen.

### Beoordelingsniveau

Voor de bedrijventerreinen is het normale beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het handhaven van de basiskwaliteit voor bedrijventerreinen.

## 2.7. Landelijk gebied

Het landelijke gebied van de gemeente Waterland maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidelandschap en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Het contrast met de verdichte dorpslinten is daarom groot. Kenmerkend is het waterrijke landschap met vele sloten en in het oostelijk deel de inbraakgeulen en meren (Aeën en Dieën). Het gebruik is overwegend agrarisch grasland. Schiereiland Hemmeland vormt een uitzondering op de rest van het agrarisch ingerichte landelijk gebied. Hemmeland ligt in de Gouwzee bij Monnickendam en is vooral ingericht voor recreatie voor zwemmers en wandelaars.

Er kan onderscheid worden gemaakt in het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het droogmakerijenlandschap. Het veenweidelandschap wordt behalve de openheid ook gekenmerkt door het opstrekende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Het kleipolderlandschap behoort bij het landelijk gebied van Marken en wordt gekenmerkt door een onregelmatig kavel- en wegpatroon. Ten slotte wordt het droogmakerijenlandschap gekenmerkt door een rationeel kavel-, wegen- en slotenpatroon.

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf, omgeven door bomen. Het stolpensilhouet is goed te ervaren vanuit het open weideland. Behalve de vele stolpboerderijen komen ook veel vrijstaande woningen uit de jaren zestig voor. 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 gedetailleerd.

### Kernkwaliteiten

- Openheid en ruimtebeleving van het waterrijke weideland met lange zichtlijnen.
- Afwisselende verkavelingsrichting en oude stroomgeulen en meren (aeën en dieën) zorgen voor een gevarieerd landschap.
- Herkenbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuren; het veenweidelandschap, het kleipolderlandschap en het kleinschalige droogmakerijenlandschap.
- Voormalig zeeklei eiland Marken (nu schiereiland).
- Karakteristieke stolpboerderijen en kaakbergen met herkenbaar silhouetten
- Landelijke linten.

### Ambities

- Behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de bebouwingslinten, verkavelingspatroon, de vele stolpboerderijen en het open waterrijke weideland met sloten, meren en grasland.
- Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen (zie criteria in [paragraaf 4.3.](#)).
- Zorgvuldige inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (zie criteria in [paragraaf 4.4.](#)) en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.
- Bescherming van natuurwaarde en ecologische verbindingzones/-structuren.
- Stimuleren van ingrepen ten behoeve van duurzame energieopwekking en -besparing.
- Staldaken zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen.

### Beoordelingsniveau

Voor het landelijk gebied is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken.

## 3. Kleine bouwplannen

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 criteria van toepassing die vooraf duidelijkheid geven of het bouwplan redelijkerwijs past in de omgeving.

### 3.1. Algemeen

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk ambtelijk 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 Monumenten- en Welstandscommissie worden voorgelegd:

- Als er sprake is van een beschermd stads- of dorpsgezicht, een monument, waardevol of beeldbepalend pand of een ander specifiek gebouw zoals genoemd in [hoofdstuk 4](#).
- Als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria.
- Als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

De commissie maakt dan ook gebruik van de overige criteria in deze nota en houdt rekening met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities. Bij beoordeling door de commissie kan in belang van de specifieke situatie en relatie met de omgeving, beargumenteed afgeweken worden van de criteria voor kleine bouwplannen.

Een klein bouwwerk voldoet in principe als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik is afgestemd op een bestaand bouwwerk in het betreffende aaneengesloten bouwblok (bij gelijkvormige kapvorm/gebouwtipe), waarvoor reeds een vergunning is verleend na 2003 (trendsetter), of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven op basis van het welstandbeleid vanaf 2003, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in deze nota.

Bouwplannen met een tijdelijk karakter die kennelijk voor permanent gebruik zijn worden niet beoordeeld aan de hand van deze criteria. Ook in het geval van een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria. U kunt op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) nagaan wanneer een bouwplan vergunningvrij is. Er kan bij vergunningvrije bouwwerken wel sprake zijn van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is.

Tenzij anders aangegeven worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.



## 3.2. Bijbehorende erfbebouwing

Met 'bijbehorend erfbebouwing' 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 en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid gemaakt in:

- Aangebouwd bouwwerk: Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage 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 groentekas, e.d.

### 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

- Het bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij een aangebouwd bouwwerk is geen andere aan- of uitbouw in hetzelfde gevelvlak aanwezig.
- Geen secundaire aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).

### vormgeving

- Hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond, eventueel met afgeschuinde hoeken bij een aangebouwd bouwwerk.

- Het bouwwerk heeft een platte afdekking of is aangekapt tegen het hoofdgebouw of voorzien van zadeldak met een zelfde dakhelling en nokrichting als het hoofdgebouw. Losse bouwwerken kunnen ook voorzien zijn van een licht hellende dakvlak (bijv. lessenaarskap).
- Het bouwwerk sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw. Een losstaand bouwwerk kan ook uitgevoerd zijn in hout.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden boeiboord, overstek en ornamenten e.d.
- Bij een aangebouwd bouwwerk zijn profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- Aan de voorgevel vormgegeven als erker met een lage gemetselde plint en een opbouw met kozijnen.

### materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk gevels afgestemd op of passend bij het hoofdgebouw.
- Bij toepassing van kap is de dakbedekking afgestemd op de dakbedekking van het hoofdgebouw en de directe omgeving.
- Geen bitumen of onbedekt EPDM op een hellend dakvlak.
- Geen betonplaten of (geprofileerd) plaatmateriaal zoals damwandprofielen en golfplaat. In de gebieden met een normaal beoordelingsniveau (woongebieden en bedrijventerreinen) mag de dakbedekking van erfbebouwing wel bestaan uit golfplaten of dakpanprofielplaten.
- In de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen.
- Geen opvallende contrasterende kleuren.



### 3.3. 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. Het is daarom wenselijk dakkapellen aan de achterkant te situeren.

#### Criteria

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

#### algemeen

- De dakkapel is in hoofdzaak gelijkvormig aan eerder met vergunning geplaatste dakkapel(len) op het betreffende dakvlak.
- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en gaat niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm.
- Geen dakkapel op dak met hellingshoek < 30°.
- Aan de voorkant maximaal één dakkapel.
- Aan de achter- en zijkant mogen meerdere dakkapellen worden geplaatst tot maximaal 50% van de gemiddelde breedte van het dakvlak.
- Geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak.

#### plaatsing

- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is de hoofdvorm en maatvoering op elkaar afgestemd en zijn ze regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn.
- Minimaal 0.50 m. en maximaal 1.50 m. dakvlak onder de dakkapel.
- Minimaal 0.50 m. dakvlak boven de dakkapel.
- Afstand vanaf het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur, alsmede de kilkeper is minimaal 0.50 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel. Bij een kopgevel is de afstand minimaal 1.00 m. vanaf de buitenkant van de kopgevel.
- Afstand vanaf hoekkeper is minimaal 1.00 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel
- Op een mansardedak is de dakkapel geplaatst in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd onder aan de knik in het dakvlak.

#### maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m., gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim. Bij hoge dakvlakken en op het achterdakvlak is een hoogte van 1.75 m. acceptabel.
- Op het voordakvlak of dakvlak gekeerd naar het openbaar gebied, breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden bouwmuren of buitenzijde van eindgevels en aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). Bij een dakvlak gekeerd naar het openbaar gebied tot een maximum van 3.00 m. breed.
- Op het achterdakvlak of dakvlak niet gekeerd naar het openbaar gebied, is volledige breedte mogelijk mits aan weerszijden minimaal 0.50 van dakvlak vrij blijft.

#### vormgeving

- Vormgeving is afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Plat afgedekt of bij een dakhelling van tenminste 45° toepassing van een aangekapte dakkapel. Bij een aangekapte dakkapel moet boven de dakkapel tenminste vier rijen met dakpannen (á 30 cm.) overblijven, dan wel een vergelijkbare maat.
- Profielen van kozijnen zijn afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw (bij toepassing van kunststof een zogenaamd verdiept profiel toepassen).
- Geen overmaat aan detailleringen, dus max. 0.15 m. overstek, hoogte boeiboord max. 0.25 m. en bescheiden ornamenten.
- Aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering.

#### materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.
- In de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen.
- Geen opvallende contrasterende kleuren.

### 3.4. Dakopbouwen op een kap

Een dakopbouw is een uitbreiding van een kap door een toevoeging van een bouwmassa aan dak. Met een dakopbouw wordt een bestaande ruimte onder de kap vergroot. In tegenstelling tot een dakkapel is een dakopbouw niet ondergeschikt aan het dakvlak. Een dakopbouw verandert het silhouet van het oorspronkelijke dak en kan daardoor een ingrijpende invloed op het straatbeeld 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.

#### algemeen

- De dakopbouw is aangebracht op een zadeldak of een asymmetrische kap.
- Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak staat de dakopbouw in een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.
- Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak sluit de opbouw met de onderzijde, goot en de nok aan op een eventuele nok-verhoging in hetzelfde dakvlak.
- De vormgeving, indeling, materialisatie en het kleurgebruik van een dakopbouw zijn in principe overeenkomstig de karakteristiek van het hoofdgebouw.
- In de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen.
- Geen opvallende contrasterende kleuren.



dakopbouw uit de eerste bouwlaag (met een doorgetrokken gevel)

- De dakopbouw bevindt zich aan de achterzijde (tuinzijde) over de volle breedte van de woning.
- De dakopbouw vormt een verlengde van het oorspronkelijke achtergevelvlak.
- De hoogte bestaat uit maximaal één volledige verdiepingshoogte en is in ieder geval lager dan de nok.
- De dakopbouw is plat afgedekt en de zijwanden zijn gesloten en belemmeren het realiseren van een vergelijkbare dakopbouw bij de belendingen niet.

dakopbouw met verlegde nok

- Een dakopbouw is alleen toegestaan bij een zadeldak dat evenwijdig aan de straat is gelegen.
- De bestaande dakhelling bij een dakopbouw met verlegde nok (één zijde) heeft een hellingshoek van minder dan 50°.
- De verlegde nok heeft plaatsgevonden door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter is verschoven.
- De hoogte van het kozijn van een dakopbouw is, buitenwerks gemeten, maximaal 1.25 m.
- Bij tussenwoningen loopt de dakopbouw in principe van bouwmuur tot bouwmuur.
- Tussen de oorspronkelijke goot en de onderdorpel van de dakopbouw wordt tenminste drie rijen met dakpannen (à 30 cm.) vrijhouden, dan wel een vergelijkbare maat.
- De hellingshoek van de opbouw is afgestemd op de bestaande hellingshoek van het dakvlak.
- De opbouw heeft dichte zijwanden. Bijzondere aandacht voor het aanhelen van het metselwerk bij hoekpanden.

Voorbeeld van dakopbouw met verlegde nok door verlenging van dakvlak aan de voorzijde.

### 3.5. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op het straatbeeld. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom passen in de omgeving, op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan volledig aangeplante en begroeide erf- en perceelafscheidingen. Voor het buitengebied is streekeigen beplanting wenselijk.

#### 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

- Samenhang wordt niet verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.
- Waar sprake is van doorzichten (met name bij randen van historische kernen, de dorpslinten en in het landelijk gebied) is geen groot onderscheid tussen privé en openbaar gebied.

#### materiaal en kleur

- Erfafscheiding is gemaakt van duurzame en deegelijke materialen, zoals metselwerk conform het hoofdgebouw.
- Een dichte erfafscheiding is opgedeeld in kleinere vlakken, bijvoorbeeld door middel van staanders. Vlakke en monotone erfafscheidingen hebben uitdrukkelijk niet de voorkeur.
- Een dichte erfafscheiding bestaat uit houten delen, eventueel geplaatst op een gemetselde plint. Bij een houtgelijkende detaillering is het toepassen van kunststof in gebieden met een normaal welstandsniveau toegestaan.
- Geen toepassing van uitsluitend beton, kunststof, geprofileerd plaatmateriaal (golfplaat, damwand etc.), rietmatten of vlechtschermen.
- In de beschermde stads- en dorpsgezichten geen kunststoftoepassingen.
- Er zijn donkere tinten of natuurlijke (aard)kleuren toegepast.
- Geen felle, opvallend contrasterende en/of bonte kleuren.



Erfafscheidingen die ambachtelijk zijn vormgegeven passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

### 3.6. Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van het openbaar gebied. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving.

#### Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Tevens zijn deze criteria van toepassing als er geen sprake is van een bouwwerk en vergunning nodig is het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening. Met het oog op de aard, gewenste uitstraling en schaal zijn de volgende vaste reclame-uitingen storend in het straatbeeld en daarom in beginsel niet toegestaan:

- Reclame die geen direct verband heeft met de activiteit in het pand, bijvoorbeeld reclame met betrekking tot speelgoed bij een slagerij.
- Reclame op, aan, bij of voor een woning, een woonverdieping of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie (bijvoorbeeld kantoorfunctie boven een winkel).
- Losse reclame, met uitzondering van vrijstaande zuilen op bedrijventerreinen.
- Reclame die boven daken en goten uitsteken.
- Lichtbakken aan, op of bij monumenten of in beschermde stads- of dorpsgezichten.
- Mechanisch bewegende reclame.
- Daglichtreflecterende reclame.
- Lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht.
- Reclame op zonwering, met uitzondering van bedrijfs- of merknaam en/of logo op de onderste segment of de volant.
- Reclame in fluorescerende kleuren.

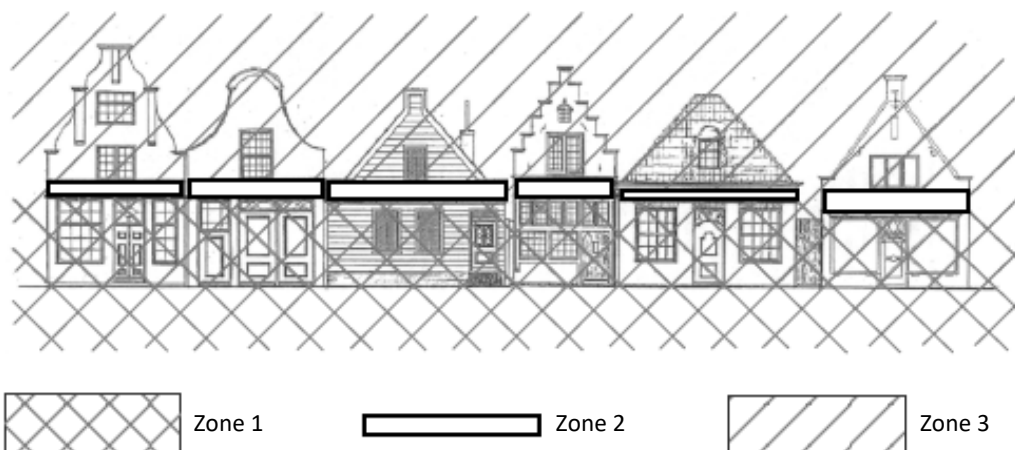
Voor het overige zijn in algemene zin de hierna volgende criteria van toepassing. Een andere plaatsing of maatvoering die afwijkt van deze richtlijnen is denkbaar mits de architectuur dit mogelijk maakt.

#### algemeen

- Reclame dient in de beleving te passen bij het karakter van de directe omgeving.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op het openbaar gebied of het open landschap ernstig belemmeren.
- Geen overdaad aan reclame-uitingen.
- Bij een nieuwbouw- of verbouwplan de reclame zo veel mogelijk in het ontwerp integreren.
- Reclame onmiddellijk achter ramen of glazen deuren worden eveneens als reclame-uiting aangemerkt.

#### vormgeving

- Vormgeving, materiaalgebruik, detaillering en kleuren afstemmen op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel; wanneer bij een reclame sprake is van een huisstijl kan hiervan worden afgeweken.
- Maximaal 1 vlag, vaandel wimpel of banier per 3.00 m. gevelbreedte.
- Raambestickering/-plakaten aan de binnenkant van ramen en glazen deuren tot maximaal 30% van de ramen is bedekt (raambestickering is gelijk aan 1 reclame-uiting).
- Bij het plaatsen van een reclame dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bijzondere elementen in de betreffende gevel (bijvoorbeeld siermetselwerk of een bewerkte rollaag).
- Bevestigingsconstructies, toevoerleidingen en hulptoestellen zoveel mogelijk uit het oog onttrekken.



#### plaatsing aan gevel

- Maximaal twee reclame-uitingen per voorgevel (bij een hoekpand met twee puien is er sprake van 2 voorgevels).
- Reclame alleen plat of haaks op de voorgevel.
- Reclame in **gevelzone 1**: de begane grond verdieping van het pand (tot bovenkant kozijnen of winkelpuis).
  - Naamplaat op de gevel van maximaal 0.30 x 0.40 m.
- Reclame in **gevelzone 2**: de strook tussen bovenkant kozijnen of pui begane grond en onderkant kozijnen eerste verdieping (borstweringstrook).

Reclame plat op de gevel in zone 2:

- plaatsing met rondom zichtbare ruimte tussen reclame en kozijnen, tenzij geïntegreerd in winkelpuis;
- maximaal 60% van hoogte borstweringstrook met een maximum van 0.60 m.;
- maximaal 75% van gevelbreedte met een maximum van 5.00 m.;
- niet van binnenuit verlicht.

Reclame haaks op de gevel in zone 2:

- dikte maximaal 0.20 m.;
- hoogte maximaal 1.00 m.;
- breedte maximaal 0.80 m. (exclusief bevestigingsconstructie);
- bevestigingsconstructie tussen 0.10 en 0.15 m uit de gevel stekend;
- eventueel van binnenuit verlicht.

- Reclame in **gevelzone 3**: het deel boven zone 2, boven de onderkant kozijnen eerste verdieping.
- Geen reclame-uitingen, tenzij plaatsing in gevelzone 2 welstandshalve ongewenst is.

#### plaatsing los op eigen terrein

- Alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal één reclame-uiting per erf.
- Direct op de grond staand en als zelfstandig element vormgegeven afgestemd op en harmoniserend met het hoofdgebouw.
- Dikte maximaal 0.50 m.
- Breedte maximaal 1.50 m.
- Hoogte maximaal 2.00 m.



### 3.7. Dakramen

Een dakraam, daklicht, lichtstraat of andere daglichtvoorziening is er in verschillende vormen en maten en kan de zolder, woon- of slaapkamer een stuk aangenaamer maken door de extra lichtinval. Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Een constructie met dakramen kan zodanige vorm aannemen dat er sprake is van een kleine dakkapel of zelfs een dakterrasfunctie heeft. In een schuin dakvlak heeft een tuimelvenster die in het midden scharniert de voorkeur. Ook op een plat dak zijn daglichtvoorzieningen mogelijk in de vorm van een lichtkoepel, daklicht of een lichtstraat.

#### Criteria

Plaatsing van dakramen zijn in veel gevallen vergunningvrij. Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is, dat is met name in de beschermde stads- en dorpsgezichten.

#### plaatsing en maatvoering

- De plaatsing is passend binnen de samenhang en ritmiek van de gevelwand en doet geen afbreuk aan de architectuur of cultuurhistorische waarden van het gebouw.
- Bij meerdere dakramen zijn deze regelmatig gerangschikt. Ook als er reeds zonnepanelen of -collectoren zijn geplaatst is de dakraam in de bestaande rangschikking geplaatst, tenzij het technisch of functioneel echt niet anders kan.
- Bij meerdere exemplaren in hetzelfde dakvlak identieke maatvoering en vormgeving aanhouden.
- Plaatsing meer dan 0.50 m. vanaf zijkant dakvlak of dakrand. Bij hoekkepers gemeten vanaf het hoogste punt.
- Op een plat dak:
  - niet hoger dan 0.60 m.
- Op het voor- en zijdakvlak gekeerd naar openbaar gebied:
  - niet uit dakvlak stekend;
  - in lijn met gevelgeleding/-indeling.
- Op het achter- en zijdakvlak niet gekeerd naar openbaar gebied:
  - niet meer dan 1.00 m loodrecht uit dakvlak stekend.

Horizontaal gerangschikte dakramen met passend formaat in verhouding tot het dakvlak.



### 3.8. Zonnepanelen en -collectoren

Een zonnepaneel of -collector zijn toevoegingen aan een dakvlak of op de grond 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.

Een goed alternatief is een gezamenlijke oplossing door een collectief zonnedak. De gemeente Waterland faciliteert hierbij door samen met lokale energie coöperaties op zoek te gaan naar geschikte daken binnen de zogenoemde Postcoderoosregeling. Deze regeling (fiscale benaming is de Regeling Verlaagd Tarief) biedt een financieringsmogelijkheid om gezamenlijk zonnepanelen op te wekken, zonder dat de zonnepanelen op het eigen dak hoeven te liggen. Voor meer informatie raadpleeg de gemeentelijke website ([www.waterland.nl](http://www.waterland.nl)), Stichting Duurzaam Waterland ([www.sdwaterland.nl](http://www.sdwaterland.nl)), Groen Waterland Energie Coöperatie ([www.groenwaterland.nl](http://www.groenwaterland.nl)) en Zon op Waterland ([www.zonopnederland.nl/zon-op-waterland/](http://www.zonopnederland.nl/zon-op-waterland/)).

#### Criteria

Plaatsing van zonnepanelen en -collectoren is in veel gevallen vergunningvrij, behalve in de beschermde stads- en dorpsgezichten en op monumenten. Voor monumenten gelden de criteria zoals opgenomen in [paragraaf 4.2](#). Onderstaande criteria komen dus vooral aan de orde als de zonnepanelen of -collectoren worden geplaatst op panden in de beschermde stads- en dorpsgezichten.

#### algemeen

- De plaatsing is passend binnen de samenhang en ritmiek van de gevelwand en doet geen afbreuk aan de architectuur of cultuurhistorische waarden van het gebouw.
- Bij meerdere zonnepanelen of collectoren zijn deze regelmatig gerangschikt in een rechthoekig blok, zonder verspringingen.
- Bij grotere nieuw- of verbouwplannen zijn installaties geïntegreerd meegenomen in (de architectuur van) het hoofdgebouw.

#### plaatsing

- Geplaatst op dakvlak of op plat dak en niet aan de gevel.
- Op hellende daken vlak met een hellingshoek gelijk aan het dakvlak.
- Afstand vanaf de goot, vanaf de nok en vanaf midden bouwmuur en zijkant dakvlak minimaal 0.50 m.
- Afstand vanaf de kilkeper is minimaal 0.50 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Afstand vanaf hoekkeper is minimaal 1.00 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als de paneel of collector hoog is. Dus bij hoogte van 0.50 m. dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter zijn.
- Op panden in de historische dorpskernen:
  - niet op voordakvlak, en;
  - op zijdakvlak minimaal 2.00 m. achter de voor-gevel of (zij)gevel gekeerd naar het openbaar gebied, en;
  - niet storend zichtbaar vanuit het openbaar gebied (voor monumenten geldt niet zichtbaar), en;
  - reversibel boven op de dakbedekking geplaatst.

#### vormgeving

- Bij meerdere exemplaren in hetzelfde dakvlak is een identieke maatvoering en vormgeving aangehouden.
- De zonnecollector of -paneel is terughoudend gedetailleerd en heeft een terughoudende uitstraling.
- Op panden in de historische kernen en het landelijk gebied uitsluitend zonnepanelen met donkergekleurde cellen zonder rand of met donkergekleurde niet glimmende rand.





In historische kernen en het landelijk gebied uitsluitend zonnepanelen met donkergekleurde cellen zonder rand of met een donkergekleurde niet glimmende rand. Ook in de dorpslinten of woongebieden hebben deze panelen de voorkeur.



Bij meerdere zonnepanelen zijn deze regelmatig gerangschikt in een rechthoekig blok, zonder verspringingen.



### 3.9. Na-isoleren van 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 vanaf de buitenzijde, verandert het uiterlijk van de woning. Plaatsing aan de voorgevel of aan een andere gevel gekeerd naar het openbaar gebied, kan van grote invloed zijn op het straatbeeld. Schuine daken kunnen meestal aan de binnenzijde worden geïsoleerd. Platte daken worden meestal aan de buitenzijde voorzien van isolatie.

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 5](#) 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.

#### algemeen

- Samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok blijft behouden.

#### vormgeving

- 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 architectuureenheid functioneren.
- Belangrijke karakteristieke bouwkundige elementen en detaillering zoals lateien, raamlijsten en metselwerk worden gerespecteerd.
- Bij panden met een individuele parcellering 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.

#### materiaal en kleur

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



Met name bij bouwblokken met identieke rijwoningen heeft de gemeente de voorkeur voor collectieve oplossingen voor het na-isoleren aan de buitenzijde.

### 3.10. Overige duurzame installaties

Installaties horen bij gebouwen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, airco-units e.d. Verwachting is dat naast zonnepanelen en -collectoren steeds meer installaties aan gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid. Bijvoorbeeld kleine windinstallaties (KWI), warmtepompen en complete energie-units en klimaatsystemen. Een kleine windinstallatie (KWI) is een installatie waarmee duurzame elektriciteit wordt opgewekt middels wind. Een warmtepomp haalt energie uit de buitenlucht of uit de bodem (veelal collectief). Een compleet energie-unit of klimaatsysteem combineert verschillende energiezuinige systemen in één installatie vaak gecombineerd met zonnepanelen.

Om installaties te veranderen of aan te brengen, zijn meestal bouwkundige voorzieningen nodig. De veranderingen zijn zelden gericht op het verfraaien van het gebouw. Zo is voor een luchtwarmtepomp altijd een buitenunit nodig.

#### 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

- In de woongebieden (m.u.v. monumenten, waardevolle en beeldbepalende panden en in de beschermde stads- en dorpsgezichten) en op bedrijventerreinen zijn er welstandshalve geen beperkingen voor toepassen van kleine duurzame installaties bij, op en aan bestaande gebouwen.
- Bij grotere nieuw- of verbouwplannen zijn installaties geïntegreerd meegenomen in (de architectuur van) het hoofdgebouw.

#### plaatsing

- Installatie is inpandig, tenzij er aantoonbaar redenen zijn dat de installatie (deels) niet of inpandig opgelost kan worden.
- Installatie is 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.
- Op, bij en aan panden in de historische kernen:
  - minimaal 2.00 m. achter de voorgevel of (zij)gevel gekeerd naar het openbaar gebied, en;
  - niet storend zichtbaar vanuit het openbaar gebied, en;
  - reversibel aan de gevel of boven op de dakbedekking geplaatst.

#### vormgeving

- De installaties zijn ondergeschikt en laten de architectuur van het gebouw in tact. Om dit te bereiken is een (deels) inpandige oplossing of terughoudende vormgeving het uitgangspunt.
- De installatie heeft een kleurstelling overeenkomstig of harmoniserend met gevel of dakvlak, of zijn uitgevoerd in een zwarte of grijze kleur, of in een andere neutrale niet opvallende kleur.

## 4. Specifieke gebouwen

In dit hoofdstuk zijn de objectgerichte welstandscriteria opgenomen voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze een eigen uitwerking met criteria vergen. In tegenstelling tot de kleine bouwplannen gaat het veelal om 'relatieve' criteria. Criteria die altijd geïnterpreteerd worden in relatie tot het gehele gebouw en de omgeving.

### 4.1. Algemeen

Bouwplannen op, aan en bij specifieke gebouwen kunnen aan de Monumenten- en Welstandscommissie worden voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan in relatie tot het gehele gebouw. Voor de volgende specifieke gebouwen zijn 'eigen' criteria opgesteld:

- Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden
- Stolpboerderijen
- Agrarische bedrijfsbebouwing
- Woonboten

### 4.2. Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden

In Waterland bevinden zich 320 rijksmonumenten, 120 gemeentelijke monumenten en 5 provinciale monumenten. Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming.

Naast deze monumenten heeft Waterland 39 waardevolle panden en zijn nog eens 401 beeldbepalende panden aangewezen. Deze waardevolle en beeldbepalende panden hebben geen monumentenstatus, maar wel een hoge historische waarde. Voor de actuele lijst met alle monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden, zie <https://www.waterland.nl/monumenten>.

Erfgoedzorg is één van de speerpunten van de gemeente Waterland. Zij hecht veel waarde aan de beschermde monumenten, waardevolle en beeldbepalende panden. De beoordeling van ingrepen aan een monument is daarom altijd 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 rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten gelden de bepalingen in de Monumentenwet en/of de bepalingen in de provinciale- of gemeentelijke monumentenverordening.

Voor beoordeling van ingrepen aan monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden zijn onderstaande criteria van toepassing. Deze criteria worden altijd gezien in relatie tot aanwezige (redengevende) beschrijvingen van de gebouwen. Voor monumenten wordt tevens verwezen naar de brochure '[Waardevol Waterland](#)' (2013). Hierin wordt helder uitleg gegeven aan de regelgeving en de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het uiterlijk van monumenten en panden in beschermde gezichten.

- Het gebouw blijft als zelfstandige eenheid herkenbaar.
- Alle wijzigingen aan deze gebouwen zijn passend en met respect voor de oorspronkelijke architectuur vormgegeven, zonder aantasting van de monumentale waarde.
- Een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken is mogelijk, mits goed uitgevoerd.
- Geen zogenaamde plakroedes bij monumenten. Bij beeldbepalende panden zijn plakroedes wel mogelijk.





Rijksmonument voormalig sluis-wachtershuis aan Zuideinde 2, Monnickendam (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

- Bij ingrepen ten behoeve van duurzame energie-opwekking bij monumenten zo veel mogelijk zoeken naar alternatieve locaties zoals op bijgebouwen of onderdelen die geen of minder monumentale waarde hebben (latere aanbouwen).
  - In beginsel geen zonnepanelen en -collectoren op monumenten, tenzij:
    - niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied, en;
    - zonder onherstelbare technische reversibel boven op de dakbedekking schade geplaatst, en;
    - zorgvuldig ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde.
  - Zonnepanelen en -collectoren op beeldbepalende panden:
    - niet op voordakvlak, en;
    - op zijdakvlak minimaal 2.00 m. achter de voor- of (zij)gevel gekeerd naar het openbaar gebied, en;
    - niet storend zichtbaar vanuit het openbaar gebied, en;
    - reversibel boven op de dakbedekking geplaatst.
  - Zeer terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties, inpandig en anders aan of op de achtergevel en -dakvlak geplaatst, passend en zonder aantasting van de architectuur en monumentale waarde.
  - Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en géén kunststoftoepassingen bij monumenten. Bij beeldbepalende panden is houtgelijkend kunststof mogelijk.
  - Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- Op de online platform '[De Groene Menukaart](#)' kunnen eigenaren van monumenten en waardevolle en beeldbepalende panden inspiratie op doen over alle mogelijkheden om historische panden met respect voor de historische waarden te verduurzamen.



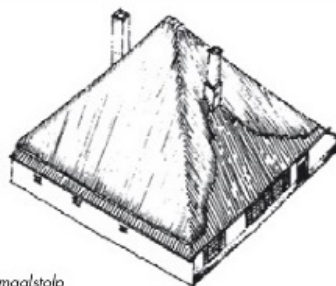
### 4.3. Stolpboerderijen

In de gemeente Waterland komen veel stolpboerderijen voor. De stolp is een piramidevormige boerderijtype die specifiek voorkomt in Noord-Holland vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw. Tot in de 20<sup>e</sup> 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.

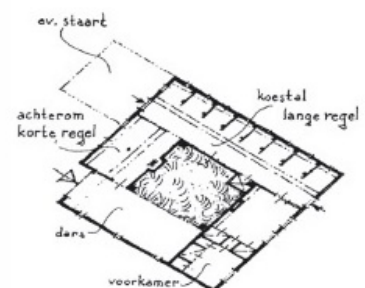
Het woonhuis heeft soms een topgevel, van baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn soms fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', 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 boerderijtype. 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.

Foto: Stolpboerderij in Watergang met karakteristieke ophaalbrug  
Illustratie onder: standaardtype Noord-Hollandse stolp



Noord-Hollandse normaalstolp



## Criteria

Voor monumenten en waardevolle en beeldbepalende panden zijn in eerste instantie de criteria in [paragraaf 4.2](#) van toepassing.

### positionering

- 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.

### massa en opbouw

- De hoofdvorm blijft behouden met één lage begane-grondlaag plus een piramidevormig dak.
- Bij uitbreiding of nieuwbouw is uitgegaan van de maat van de plattegrond van de stolp; deze 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°, maar bij voorkeur steiler tot 56°.
- Aan de buitenzijde komt tot uitdrukking dat de stolp van oorsprong bestaat uit een woongedeelte (grotere openingen in de gevels) en een werkgedeelte (kleinere openingen in de gevels met veelal een darsdeur).
- Een eventueel staartstuk is in maatvoering ondergeschikt aan het hoofd-volume en is aangebouwd aan de achtergevel.
- De tegenstelling tussen het open gevels en het gesloten, massieve dak blijft behouden.
- Grote ingrepen zijn zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.
- Een dakkapel alleen als deze op de voorgevel en achtergevel is geplaatst.
- 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).
- Loggia's alleen aan de achterkant.

- Geen balkons aan de voorzijde.
- Het 'ouder maken' van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst.
- Er is duidelijk onderscheid in massa en vormgeving tussen hoofdgebouw en eventuele aan-, uit- en bijgebouwen. Bijbehorende erfbebouwing zoveel mogelijk aan de achterzijde van de stolp.

### detaillering, materiaal en kleurgebruik

- De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel.
- Er is extra aandacht besteed aan detaillering voor: voordeuren, garagedeuren, goot-bakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk, dorpels, lateien en vensterbanken.
- De ramenkozijnen van het woonhuis gedeelte bestaan uit een schuifraam met wisseldorpel en roe-verdeling van hout.
- Hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten of geel/oranje, al dan niet in combinatie met houten delen. Andere materialen zijn hieraan ondergeschikt
- Dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen of riet. Riet op een dak alleen als dat oorspronkelijk ook was toegepast.
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze steen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken en spiegelend glas, vlakke plaatdeuren.
- Bij restauratie/verbouwing sluiten materialen zoveel mogelijk aan bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen).
- Gebruik van kleuren zijn voor het landelijk gebied karakteristiek: voor kozijnen en lijsten gebroken wit en ramen en deuren (draaiende delen) donkere kleuren (voornamelijk donker groen).

#### 4.4. Agrarische bedrijfsbebouwing

Het buitengebied van Waterland is zeer karakteristiek en bestaat grotendeels uit grasland en vele sloten en meren. Het landschap wordt grotendeels gebruikt voor agrarische doeleinden en dan met name veeteelt. De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een bebouwingslint. Daarnaast zijn er meerdere kleine boerenerven in het landschap gelegen met geclusterde compacte bebouwing en veelal omringd door hoogopgaande erfbeplanting.

Het landelijk gebied is aan verandering onderhevig. Binnen de agrarische sector vindt schaalvergroting en verbreding van activiteiten plaats. En soms is er sprake van bedrijfsbeëindiging. Door de schaalvergroting in de agrarische sector komen steeds meer nieuwe vaak afwijkende stalvormen voor, zoals de serre-, boog- en zaagtandstallen.

Deze relatief omvangrijke nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eigentijdse verschijningsvorm en detaillering.

De gewenste c.q. ongewenste functies in het buitengebied worden hoofdzakelijk in het bestemmingsplan geregeld. Bij vernieuwing en/of schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- het realiseren van een evenwichtige afstemming van de nieuwe gebouwen op de bestaande bebouwing;
- het realiseren van een goede inpassing op het erf;
- het realiseren van een goede inpassing in het landschap.



Voorbeeld van nieuwe stalvormen in het buitengebied (serrestal).

## Criteria

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Deze criteria hebben specifiek betrekking op agrarische bedrijfsbebouwing zoals stallen en schuren.

### algemeen

- De landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.
- De karakteristieke landschappelijke ruimtelijke configuratie, de openheid en het bebouwingsbeeld van het landschap blijft behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw past in het bestaande bebouwingspatroon.
- Het woongedeelte en bedrijfs gedeelte zijn als zelfstandige functies herkenbaar.
- De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel is compact met het representatieve woongedeelte aan de weg en de bedrijfsbebouwing daarachter. Door de onregelmatige verkaveling geven langgerekte schuren snel een rommelig beeld. Bij voorkeur twee korte schuren naast elkaar dan één lange.
- Het is wenselijk dat het bebouwingsensemble landschappelijk wordt ingepast door de aanwezigheid van streekeigen opgaande erfbeplanting.
- Bij renovatie of verbouwing is de oorspronkelijke bouwstijl, materialisering, kleurstelling en ornamentiek als uitgangspunt genomen, tenzij er sprake is van verbetering van het oorspronkelijke bedrijfsgebouw.
- Geen serrestallen, boogstallen en zaagtandstallen bij beschermde monumenten of in kwetsbare kleinschalige landschappelijk waardevolle gebieden.
- Geen nissenhutten en romneyloodsen.

### positionering

- De bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn achter de bedrijfswoning gesitueerd. Geen silo's aan de wegzijde.
- Plaatsing van gebouwen is orthogonaal ten opzichte van elkaar en het openbaar gebied (weg). Bebouwingsrichting afgestemd op de onderliggende kavelrichting en/of bestaande erfbebouwing.

### massa en opbouw

- De overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw bedraagt tussen de 24 en 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, is deze voorzien van meerdere kappen.
- De lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst.
- De hoofdvorm is enkelvoudig, rechthoekig en eenduidig en voorzien van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 15 graden.

### detaillering, materiaal en kleurgebruik

- De bebouwing vormt qua vormgeving, kleur- en materiaalgebruik een samenhangend geheel.
- De gevels zijn in een donkere kleurstelling uitgevoerd, bijvoorbeeld met roodbruine baksteen, zwart hout of een zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating.
- Het dakvlak is uitgevoerd in matte rode of zwarte dakpannen of donkergrijze geprofileerde platen.
- Het hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, eveneens als de toepassing van weerspiegelende materialen of sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen. Hoofdzakelijk wit wordt beschouwd als een contrasterende kleur in het landschap.
- Daken van stallen zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen. Zonnepanelen hebben donkergekleurde cellen zonder rand of een donkergekleurde niet glimmende rand.

## 4.5. Woonboten

Een woonboot is een verzamelnaam voor vaartuigen die hoofdzakelijk worden gebruikt als, of bestemd is tot, woon- en nachtverblijf. Door hun ligging in het veelal open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het land.

Een woonschip is veelal nog een zelfstandig varend schip wat wordt gebruikt om op te wonen. Het schip is door kleine aanpassingen voor wonen geschikt gemaakt. Het oorspronkelijke uiterlijk van het scheepstype is hierdoor in principe nauwelijks gewijzigd. De woonschepen hebben heldere belijningen en veelal een leeg voor- en achterdek. De hoofdmasa is één laag hoog. De detaillering is vaak zorgvuldig. De meest voorkomende materialen zijn hout, staal en glas. De vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het oorspronkelijke uiterlijk van het schip.

Een woonark is veelal een drijvend rechthoekige bak met daarop een woonruimte. De bak was vroeger vaak van staal, maar tegenwoordig wordt hiervoor beton gebruikt. Bij de woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat meestal uit één, soms twee lagen (waarbij de eerste laag vaak deels onder de waterlijn is gelegen) en een plat of licht hellend dak. De beëindiging van het hoofdvolume is vaak benadrukt door bijvoorbeeld een overstek. Detaillering, materiaal en kleurgebruik zijn eenvoudig en zorgvuldig. Het woonvolume is in principe bekleed met houten beschot. Het dak is veelal afgedekt met bitumen.

Een tussenvorm tussen woonschip en -ark is de woonvaartuig, soms ook wel scharck genoemd. De romp van een vrachtschip wordt gebruikt als casco waarboven een nieuwe woonruimte is gebouwd zoals bij een ark. Door de opbouw is wonen de hoofdfunctie geworden.

Niet alleen de woonboot maar ook bijbehorende schuren, afdaken, hekken, schuttingen, tuinen, nutsvoorzieningen en ander oevergebruik kunnen ook van grote invloed zijn op het straatbeeld.

### Criteria

In Waterland zijn alleen woonboten toegestaan als het bestemmingplan dat toelaat. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Als een schip regelmatig vaart is er geen sprake van een bouwvergunningplicht.

### algemeen

- Steigers, loopplanken, trappen, hekwerken, kasten voor nutsvoorzieningen en dergelijke zijn zo minimaal, klein en terughoudend mogelijk vormgegeven in een gedekte, onopvallende kleurstelling.
- Symmetrie in lengterichting is kenmerkend voor (woon)boten. De opbouw respecteert de symmetrie over de lengteas van de woonboot.

Diverse woonboten parallel aan de oever van de Zesstedenvaart (Woudweren, Broek in Waterland).





### plaatsing

- De ligging is parallel aan de oever.
- Er is rekening gehouden met het vrijhouden van zicht op het water vanaf de wal door voldoende ruimte tussen de woonboten.

### woonschepen en -vaartuigen

- Een woonschip of -vaartuig heeft een duidelijk herkenbare hoofdvorm als schip, met een eveneens herkenbaar voor- en achtersteven.
- Gangboorden, voor- en achterdek blijven leeg/onbebouwd.
- Geen toepassing van terras op of boven de roef of den.
- De oorspronkelijke vorm en belijning blijft zo veel mogelijk gehandhaafd.
- Een eventuele opbouw is in zijn vormgeving, volume, materiaal en kleur passend bij het totaalontwerp van het schip.
- De oorspronkelijke materialen en kleuren zijn toegepast. Bij een nieuwe opbouw is een hedendaagse interpretatie of referentie aan historische nautische kleuren en materialen mogelijk.
- De toegang tot het woongedeelte is opgenomen in de hoofdvorm (niet verzelfstandigen).

### woonarken

- De opbouw is binnen de omtrek van het casco geplaatst.
- De wanden van de opbouw hebben een heldere geleiding.
- De detaillering is eenvoudig en zorgvuldig.
- De wanden van de opbouw zijn van hout, fraai geprofileerde plaatmaterialen, staal of vergelijkbaar. Steenachtige materialen als baksteen(strips) en pannen zijn ongewenst.
- De bak en de opbouw zijn verschillend van kleur of zijn gescheiden door een kleuraccent.
- De drijvende bak heeft een zeer gedekte, terughoudende, donkere kleur.
- De wanden van de opbouw zijn in een gedekte, terughoudende kleuren uitgevoerd (waaronder ook "wittinten" worden bedoeld).
- De beëindiging van de opbouw wordt benadrukt door bijvoorbeeld boeibord of dak met overstek.



Woonark aan Broekermeerdijk (Broek in Waterland) met een eenvoudige en zorgvuldige vormgeving.

## 5. 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 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.

### 5.1. Algemeen

De criteria zijn van toepassing bij grotere bouwplannen. Beoordeling vindt daarom altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities zoals opgenomen in [hoofdstuk 2](#) en eventuele uitwerkingen in de vorm van vastgestelde aanvullingen op deze nota en beeldkwaliteitplannen.

In bepaalde situaties kan van de criteria afgeweken worden, mits het bouwwerk een kwaliteitsverbetering van de omgeving en/of stedenbouwkundige context inhouden (zie [hoofdstuk 7](#)).

### 5.2. Criteria

Het bestemmingsplan 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.



Nieuwbouw Watergang vormgegeven in stijl van de karakteristieke houtbouw in Waterland.

#### dak

- 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 (dakkapellen, -ramen etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.

#### detailering

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detaileringen 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 detailering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen.

#### duurzaamheid

- Het thema duurzaamheid dient als ontwerputdaging te worden gehanteerd. 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.

## 6. (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 inbreuk doet aan de bestaande structuur. Dit is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw. Hier van mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

### 6.1. Algemeen

Het gaat om ontwikkelingen die veelal een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het slopen 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 objectgericht is, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan nodig is.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de [criteria voor grote bouwplannen](#). Hierbij is afwijken van de bestaande context in samspraak met de Monumenten- en Welstandscommissie mogelijk (zie [hoofdstuk 7](#)).

### 6.2. 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 plangebied 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 Waterland wordt betrokken bij de grotere ingrijpende bouw- en/of ontwikkelplannen. Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de Monumenten- en Welstandscommissie 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](#).

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 Monumenten- en Welstandscommissie beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.



## 7. Afwijken, handhaving en excessen

Waterland is niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. De in deze nota opgenomen criteria kunnen ontoereikend zijn bij situaties die we nu niet voorzien. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de richtlijnen en zelfs van de gestelde ambities.

### 7.1. Mogelijkheden om af te wijken

#### Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de Monumenten- en Welstandscommissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

#### 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 Monumenten- en Welstandscommissie, afwijken van deze 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.

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 Monumenten- en Welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria.

### 7.2. 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, dan wel 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 gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief advies van de Monumenten- en Welstandscommissie, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

### 7.3. 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. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès.

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.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden zoals zeer openbare gebieden of bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Een exces heeft vaak betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afdichten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het beplakken / dichtplakken van ruiten met folie, reclames met plakletters, etsglas etc. bij bedrijven en winkels, die zich juist naar het openbaar gebied dienen te presenteren met een optimale transparantie;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing zoals de stolpboerderijen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door:
  - gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
  - een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk of wenselijk is (zie daarvoor ook de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities in [hoofdstuk 2](#)).

De Monumenten- en Welstandscommissie kan advies worden gevraagd hoe een exces kan worden opgeheven.

## ARTIKEL B

### Slotbepalingen

#### B.1. Intrekking

De 'Welstandsnota Waterland 2013' wordt ingetrokken.

#### B.2. Overgangsbepalingen

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop de beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de beleidsregels uit de 'Welstandsnota Waterland 2013' van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels. Tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

#### B.3. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op ..... (*datum*) OF de ..... dag na de datum van bekendmaking.

#### B.4. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Nota uiterlijk bouwwerken Waterland 2018

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Waterland

d.d. 22 februari 2018

# Begrippenlijst 1: Begrippenlijst

**Achterkant:** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterkant van een gebouw; en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

**Beschermd stads- of dorpsgezicht:** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde door het rijk, provincie of gemeente is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Erfgoedwet.

**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 dak.

**Bonte kleuren:** veelkleurigheid, samenstelling van meerdere opvallende kleuren.

**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.

**Context:** omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

**Detail:** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

**Detailering:** tot in kleinigheden uitzetten. Kleine toevoegingen aan een gebouw meestal ter decoratie.

**Eigenheid:** de onderscheidende karakteristiek en identiteit van een plek of gebied.

**Ensemble:** architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere gebouwen.

**Evenwichtig:** Passend binnen compositie.

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

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

**Hoofdgebouw:** een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**Kleinschaligheid:** relatief klein van opzet en maatvoering.

**Kop(gevel):** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw de korte gevelzijde.

**Korrelgrootte:** relatieve maatvoering en onderlinge verhouding van parcellering en bebouwing.



**Lint(bebouwing):** langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

**Maaiveld:** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.

**Massa:** volume/omvang van een gebouw of bouwdeel.

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

**Omgevingsvergunning:** vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanaf 1 januari 2021: vergunning bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

**Ondergeschikt:** voert niet de boventoon.

**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.

**Parcellering:** indeling in percelen.

**Reversibel:** omkeerbaar naar oorspronkelijke hoedanigheid zonder onherstelbare schade.

**Rooilijn:** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

**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.

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

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

**Trendsetter:** een eerder ontwikkeld soortgelijk (standaard) bouwplan, waarover de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht.

**Voorkant:** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorkant van een gebouw; en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

## Colofon

Deze nota is in opdracht van en in nauwe samenwerking met de gemeente Waterland opgesteld door:

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

SCHOOT rv&b  
Resedastraat 9, 4818 GR Breda

Copyrights  
Opdrachtgever en samenstellers

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

Pierebaan 3  
1141 GV Monnickendam  
Routebeschrijving  
Bel met 0299 - 658 585  
E-mail gemeente@waterland.nl



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**  
ADVISEURS  
OMGEVINGSKwaliteit

**SCHOOT R V & B**