

2.5 Handhaving en excessenregeling

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente Waterland zal zich tevens inspannen voor het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daartegen optreden. Hiertoe is in 1998 de notitie 'Handhaving bouw- en bestemmingsplanregelgeving' vastgesteld. Jaarlijks wordt een evaluatie opgesteld aan de hand waarvan trends worden onderzocht. Het handhavingsbeleid dient in te spelen op deze trends.

Daarnaast is in oktober 2006 het Bouwbeleidsplan vastgesteld. Naar aanleiding van dit beleidsplan zal onder andere actiever op verleende bouwvergunningen gehandhaafd worden.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar in beginsel de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, of wanneer vooraf duidelijk is dat de ontstane situatie niet kan worden gelegaliseerd, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens artikel 12a lid 1.b Woningwet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Voor vergunningsvrije bouwwerken gelden ook minimale welstandseisen

De gemeente Waterland hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.

2.6 Welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten

TOELICHTING

Deze welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig programma van eisen aan ten grondslag ligt.

PROCEDURE

Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

ARTIKEL B

OVERGANGSBEPALING

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 19 maart 2009.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Begrippenlijst

Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
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.
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
Band	horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Belendingen	aangrenzende bebouwing.
Beschermd stads- of dorpsgezicht	gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde door de Minister is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet.
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
Bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
Bestrating	verharding zoals straatstenen of tegels.
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde muur of gevel	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Borstwering	lage dichte muur tot borsthoogte.
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij	gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen.
Bouwblok	een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
Bouwlaag	verdieping van een gebouw.
Bovenbouw	het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Buitengebied	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
Bungalow	meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
Buurtschap	verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom.
Carport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.
Dak	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling	de hoek van een dakvlak met het horizontale vlak.
Dakkapel	kleine uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam	raam in een dak.
Deelplan	een stedenbouwkundig plan, waarin een gedeelte van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt.
Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Drager en invulling	de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).
Ensemble	architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis.
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

Flatgebouw	groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen.
Galerij	gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Geleding	verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.
Gepotdekseld	gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.
Gevel	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)
Gootklos	in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot
Goedjaarseind	van oorsprong een aanbouwtje aan een schuur met schuine kap voor het vee. Ondergeschikt aan de hoofdvorm van de boerderij. Tegenwoordig vaak als woonfunctie bij een woonhuis.
Groengebied	gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden
Hoogbouw	gebouwen van meer dan vier lagen
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebebouwing	gebouwen met een industriële bestemming
Industriegebied	gebied bestemd voor de vestiging van industrie
Kaagberg/kapberg	een hooiberg waarvan de onderkant is dichtgemetseld, daarboven hout. De schuur is van houtskelet en de kap wordt gedragen door vier kolommen. Het beeld is een vierkante houten schuur.
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid
Kern	centrum van een dorp of stad
Klos	uit de muur stekende houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten (zie gootklos)
Kop	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw
Laag	zie bouwlaag
Laagbouw	gebouwen van één of twee lagen
Lak	afwerklaag van schilderwerk
Landelijk gebied	zie buitengebied
Latei	draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
Lint	langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaiveld	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Makelaar	verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is
Mansardekap	dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat
Massa	volume van een gebouw of bouwdeel
Metselverband	het zichtbare patroon van metselwerk
Middenstijl	vertikaal deel in het midden van deur- of raamkozijn.
Nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt	voert niet de boventoon
Ontsluiting	de toegang tot een terrein of een gebouw
Oriëntatie	de richting van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
136 Parcellering	indeling in percelen
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)
Planmatige bebouwing	groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan
Plint	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw
Poer	rechthoekige of trapeziumvormige stenen ondersteuning, onderdeel van fundering

Portiek	gemeenschappelijk trappenhuis
Rabatdelen	een wand, waarvan de horizontaal aangebrachte planken met messing en groef in elkaar grijpen en waarbij in aansluiting aan de messing (aan de bovenkant) een hol is geschaafd
Renovatie	vernieuwing van een gebouw
Rijtheshuis	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen
Rollaag	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn	lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden
Sanering	herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw
Schilddak	dak met tenminste drie hellende vlakken
Schuur	bijgebouw ten behoeve van opslag
Situering	de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving
Stads- en dorpsvernieuwing	maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen
Stolp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak
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
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is
Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
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
Windveer	plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen
Wolfseind	schilddak met afgeschuinde punten.
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Zijgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Bijlage 2

Straatnamen en welstandsgebieden

A	
Aalduikerweg	B1
Aandamergouw	E1
Achterdichting	E1
Akkerstraat	D4
Albertsveld	D3
Almerestraat	D4
Appelplein, Pieter	D3
Atjehgouw	E1
Avegaar	D3
B	
Bakkerstraat, Dr. C.	A2/D3
Beatrixlaan	D3
Beestenmarkt	A1
Belmermeer	E1
Bereklaauw	D3
Berkhoutplantsoen, T. van	D3
Bernhardlaan	D3
Binnenweeren	D1
Bloemendaal	A1
Bloemstraat, Zr	A1
Botterstraat	D4
Boxenring	E1
Breeck, de	D2
Broekermeerdijk (Broek in W.)	A2/E1
Broekermeerdijk (Watergang)	E1
Brugstraat	A1
Buijeslaan, Johan	D3
Buitenweeren	D2
Burgwal, Fluwelen	A1
Burgwal, Korte	A1
Burgwal, Nieuwe Zijds	A1
Burgwal, Oude Zijds	A1
Buurt I	A3
Buurt II	A3
Buurt III	A3
Buurt IV	A3
Buurterstraat	A3/D4
Bijenven	B3
C	
Calvercamp	D3
Claesdochterlaan, Wendelmoet	D3
D	
Dillen, de	D2
Disweg, Drs. J. van	E1
Dirksz.laan, Cornelis	D3
Dissel	D3

Dokterspad	A2/D2
Dollard, de	C2
Dorpsstraat (Broek in W.)	A2
Dorpsstraat (Ilpendam)	B1
Dorpsstraat (Watergang)	B2
Draai, de	D2
Drevel	D3
Duikjes, de	D4
Dijkeinde	E1

E

Eilandweg	D2
Elger	D3
Emmastraat	D3
Engelse Hoek	A1
Engelsteeg, Aart	A1
Erven, de	A2

F

Flevostraat	D4
Fuik	D3
Fuutstraat	D1

G

Galgenriet	C4
Galggouw	E1
Gooische Kaai	A1
Gouw	E1
Gouwzeestraat	D4
Groeneweg	E1
Groote Noord	A1
Grotewerf	A3
Grutterspad	A2
Grutterssteeg	A1
Gruttostraat	D1

H

Hage Weer	D2
Haringburgwal	A1
Haven, de	A1
Havenbuurt	A3
Havenpad	B1
Havenrak	A2
Havenstraat	A1
Heems Weer	D2
Hellingweg	C3
Hendrikstraat	D3
Herengracht	A1
Herenvelt	D3
Hofweg	E1
Hoogedijk	E1
Hoogkamplaan	D4
Hordijkstraat, Leo	A1
Houtrib	D3

I
Irenestraat D3

J
Jaagweg (Broek in W.) A2
Jaagweg (Ilpendam) E1
Julianalaan D3

K
Kalertsteeg A1
Kalversteeg A1
Kanaaldijk E1
Karn D3
Keerngouw D2
Kemphaan D1
Kerkbuurt A3
Kerkepad B1
Kerkstraat (Ilpendam) B1
Kerkstraat (Monnickendam) A1
Kerkweg B1
Kermergracht A1
Kets A3
Kievitstraat D1
Klinke, de D2
Kloosterdijk E1
Kloosterstraat A1
Kooizand D3
Kruisbraakweg E1

L
Laan A2
Lagedijk E1
Lameroen D3
Ledig erf A1
Leeteinde A2
Leeuwetand D3
Lepelaarstraat D1
Lepelblad D1
Lijnbaan D3
Lijsterstraat D1
Lindegracht A1

M
Margrietstraat D3
Marijkestraat D3
Markerwaardstraat D4
Markgouw D3
Mauwlaan, J. D3
Meerkoetstraat D1
Meeuwenhoek D3
Meijerlaan, H. D3
Merelstraat D1
Mezenpad D1

Middendam	A1
Middenweg	E1
Minnehof	D4
Minneweg	D4
Moeniswerf	A3
Moeniswerverpad	A3
Moerland	D2
Molengouw	A2
Molenpad	E1
Molensteeg, derde	A1
Molenstraat	A1
Monnickendammerrijweg	B1/E1
Monnickendammerweg	E1
Monnickenmeer	E1
Monnikevenne	D3
Moordsteeg	A1
Munnikplaat	D3

N

Nahuysplantsoen, Petrus	D3
Niesenoort	A1
Niesenoortsburgwal	A1
Niesenoortsburgwal, Nieuwe	A1
Niesenoortsteeg	A1
Nieuwendam	A1
Nieuwenhuyzenlaan, Jan	D3
Nieuwland	D2
Nieuwpoortslaan	D3
Noord, de	B1
Noordeinde	A1
Noordervesting	A1
Noorderwerfstraat	A3
Noordmeer	E1
Noordmeerweg	A2

O

Oosteinde	D2
Oosterpad	E1
Oosterweg	E1
Opheve	D3
Oranjestraat	D3
Ossenvenne	D3
Oudelandsdijkje	E1
Overleek	E1
Overlekergouw	E1

P

Padweg	D3
Parallelweg	D2
Paulplantsoen, Burg. P.PH	D2
Peerdecamp	D3
Peereboomweg, burg.	E1
Persijnlaan, Jan	D3
Pierebaan	D3

Pieterlanden, de	D4
Pipoplantsoen, Johan	E3
Poelkolkdijk	D3
Populierweg	B1
Prooyen, 't	C4
Purmerdijk (Ilpendam)	E1
Purmerdijk	E1

R

Reigerstraat	D1
Rennekencamp	D3
Reyntjeslaan, Hermanus	D3
Rielant	D3
Roelestraat, Cornelis	D2
Roerdomp	D1
Roomeinde	A2
Rozendaal	A1
Rozendaalstraat	A1
Rozewerf	A3
Rijperdwarsweg	E1
Rijperweg	E1

S

Scheeljannessteeg, G.	A1
Schoolpad	A2
Schoolstraat	A1
Singel	E1
Smidseeg	A1
Spaanderbank	D3
Speet	D3
Spil, 't	D3
Splitshoorn	D3
Spreeuwenstraat	D3
Steeg, Nieuwe	A1
Steeg, Oude	A1

T

Taanerf	D3
Thamiswerfstraat	D4
Tongnaald	D3
Tormentil	D1
Trintel	D3
Tuinstraat	A1
Tureluur	D1

U

Uitdammer Dorpsstraat	B3
-----------------------	----

V

Vennen, de	D2
Verdeek	E1
Versteegstraat, Burg.	A1
Vesting	A1
Visserstraat, Mr.	D4

Voetstraat, W. van der	A1
W	
Wagengouw	D2
Wagenweg	E1
Wallandweg	E1
Watermunt	D1
Watersnip	D1
Weerder	D3
Weezenland	A1
Westerstraat	A3
West Weer	D2
Wiganc	D3
Wilhelminalaan	D3
Willemlaan, Gr.	D3
Wittewerf	A3
Woudweeren, De	E1
IJ	
IJsselmeerweg	D4
Z	
Zaksteeg	A1
Zand, 't	A1
Zarken, de	A1
Zedde	E1
Zeedijk, Waterlandse	D3
Zeedijk	E1
Zeilstraat	D4
Zereiderpad	A3
Zonnepad	A1
Zonneweg	D1
Zuideinde (Broek in W.)	A2
Zuideinde (Monnickendam)	A1
Zuideindermolensteeg	A1
Zuidervesting	A1
Zuiderwouder Dorpsstraat	A4
Zuiderzeeweg	D4
Zwaluwtong	D3

Bijlage 3

Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden

Voor de actuele 'pandenlijst', waar alle monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden op zijn vermeld, zie www.waterland.nl onder de kop 'Voor inwoners', 'Bouwloket', 'Monumentenzorg', 'Monumentenlijst' en hier de hyperlink [Lijst Monumentale Panden en Objecten Gemeente Waterland](#).

Bijlage 4

Waardevol Waterland

In deze bijlage is de brochure Waardevol Waterland opgenomen.

COLOFON

De welstandsnota Waterland werd opgesteld in opdracht van de gemeente Waterland door de Stichting Welstandszorg Noord-Holland in samenwerking met Bureau Middelkoop en de gemeente Waterland.

Begeleiding:

- Mona Keijzer, wethouder Ruimtelijke Ordening gemeente Waterland en voorzitter werkgroep 'Welstandsnota Waterland'
- Ron Baltussen, architect en lid van de Commissie Stads- en Dorpsbeheer
- Sybren Bruinsma, medewerker bouw- en woningtoezicht gemeente Waterland en coördinator van de werkgroep 'Welstandsnota Waterland'
- Rob Veeling, stedenbouwkundige en lid van de Commissie Stads- en Dorpsbeheer
- Albert Wiersma, architect en lid van de Commissie Kring Waterland
- Anne van Wijngaarden, secretaris van de Commissie Stads- en Dorpsbeheer

Samenstelling:

- José van Campen, Stichting Welstandszorg Noord-Holland
- Annius Hoornstra, Bureau Middelkoop
- Anneke van der Meer, Bureau Middelkoop
- Sybren Bruinsma, Gemeente Waterland

Copyrights:

opdrachtgever en samenstellers

Herziening:

De oorspronkelijke nota is door de raad vastgesteld op 27 mei 2004.

De eerste herziening van deze nota is door de raad vastgesteld op 11 mei 2006.

De tweede herziening van deze nota is door de raad vastgesteld op 19 maart 2009.