

PROJECT:	Herontwikkeling Markerveerhuis Monnickendam	LOCATIE:	Brugstraat 6 - Monnickendam
FASE:	Aangepast Principeverzoek / Vooroverleg	NUMMER:	2014-200
ONDERWERP:	Aanvulling wijziging kaprichting		
DATUM:	20-03-2017 / 18-07-2018	PAGINAS:	32



PLANGEBIED

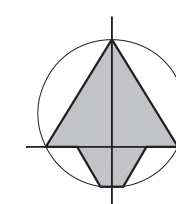
Plankaart



Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

MONNICKENDAM
A
1982



EW Purmerend B.V.

ontwerp, constructie en bouwadvies

PLANGEBIED

Plankaart

Hakvoort

Masterplan (toekomstige bebouwing)
tot ca. 17,14m¹ hoog

Plangebied

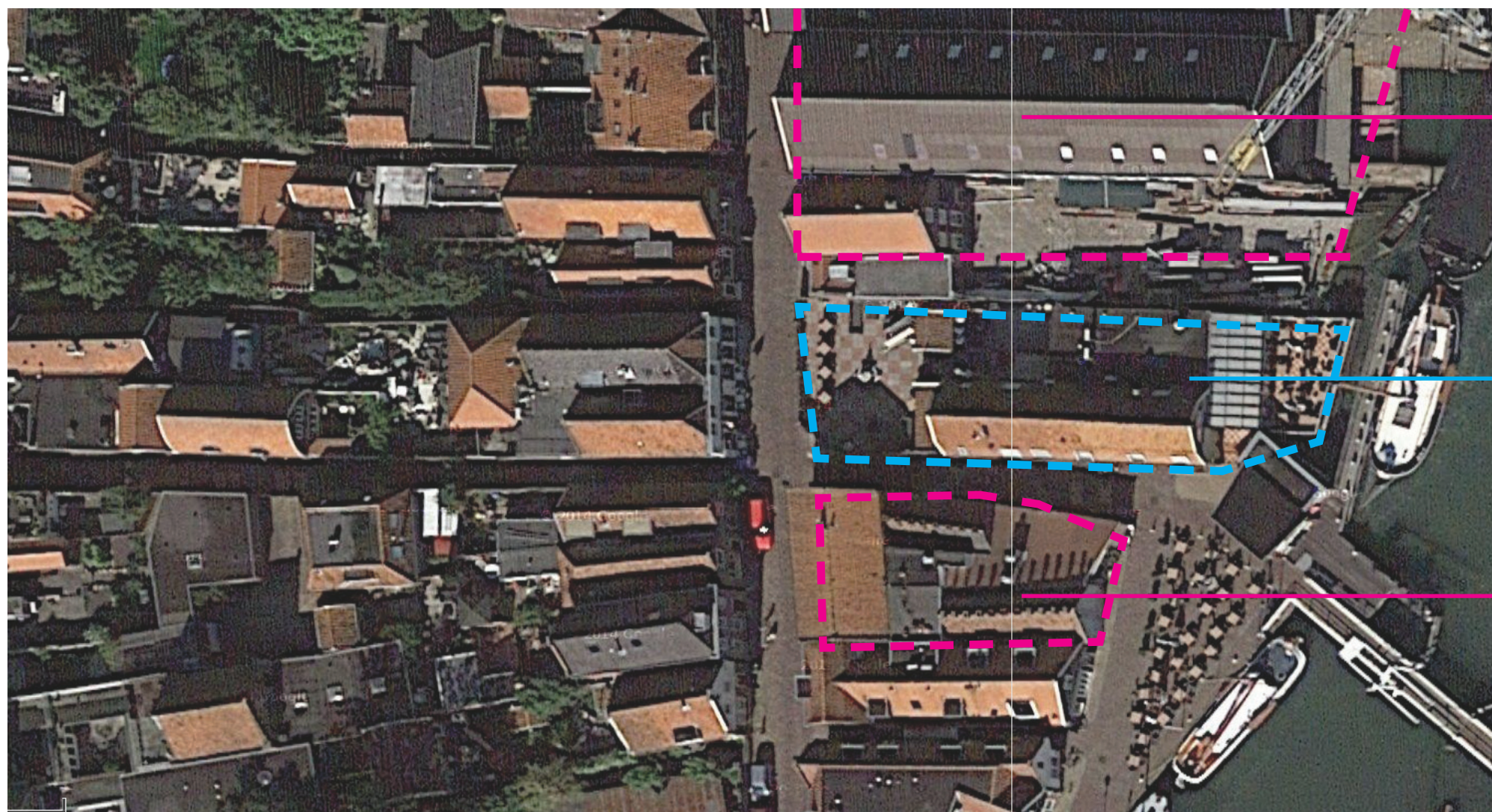
Brugstraat 6

Kaveloppervlakte: ca. 525m²
bebouwd oppervlak ca. 310m²

Havenstraat 28/29 (Lopend principe verzoek)

2 winkels (in plint) & 5 appartementen op verdiepingen

Kaveloppervlak ca. 310m²
Bebouwd oppervlak ca. 310m²



EW P B.V.
Purmerend
ontwerp, constructie en bouwadvies

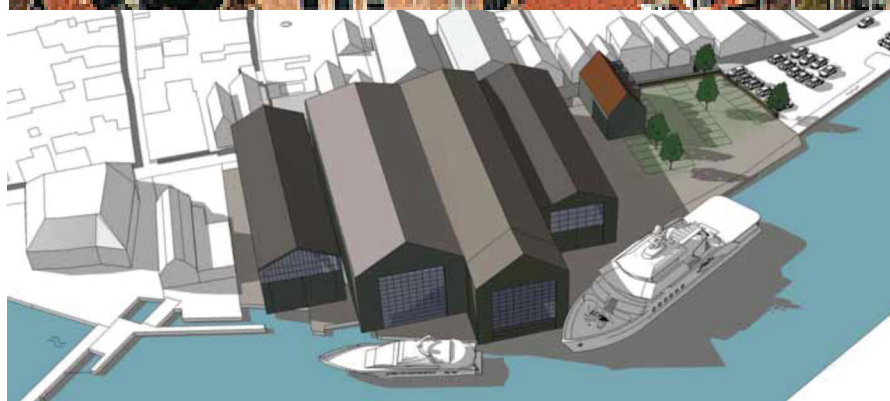
PLANGEBIED

Impressie



PLANGEBIED

Impressie



Hakvoort masterplan

PRINCIPEVERZOEK

Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Monnickendam
T.a.v. Afdeling vergunningen
Pierebaan 3
1441 GV Monnickendam

Betreft: Principeverzoek (ruimtelijke aanpassing)
Project: Herontwikkeling Brugstraat 6 Monnickendam
Projectnummer: 2014-200

Purmerend, 21-04-2017

Geachte heer/ mevrouw,

Bij deze dienen wij namens onze opdrachtgever een aanvulling op het principeverzoek in voor de herontwikkeling van de Brugstraat 6 te Monnickendam.

In de aanvulling is n.a.v. een herziening van het ruimtelijke standpunt van de gemeente m.b.t. de vormgeving van het plan (met name de kapvorm en oriëntatie) een aanpassing gedaan in het ruimtelijke concept.

Ook wordt hierin aan het verzoek vanuit de gemeente gehoor gegeven om schetsmatig van opzet te blijven zodat we eerst het ruimtelijke en programmatische aspect positief kunnen afhandelen, om daarna het vervolgtraject (uitgebreide procedure) in te gaan.

Het idee is dat met de positieve grondhouding van de gemeente het vervolgtraject in werking gezet kan worden en dat de op/aanmerkingen hierin worden meegenomen bij de uitwerking.

Met dit principeverzoek willen we graag de dialoog openen om i.o.m. de gemeente tot een passende ontwikkeling van deze kavel te komen zodat deze weer een functionele rol kan innemen in de binnenstad van Monnickendam.

De functie van het pand is momenteel horeca met een riant overdekt terras aan de waterkant.
Vanwege het gedateerde interieur/ afwerking, verouderde installaties, beperkte hoogte, en energielabel G blijkt deze bestaande situatie niet meer exploitabel.

Daarom willen we de kavel graag ontwikkelen tot een woonfunctie met in totaal 9 appartementen van verschillende oppervlakte/ doelgroepen verdeeld over 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag wordt uitgevoerd in de kap als een loft typologie.

In onderhavige principeverzoek is een schetsontwerp toegevoegd waarin het plan wordt uitgelicht in relatie tot zijn omgeving.

Zoals besproken zijn de concept onderzoeken en Ruimtelijk studie etc. niet geactualiseerd gezien de uitgangspunten ruimtelijk niet wijzigen. Mochten er derhalve nog aanvulling/ wijzigingen gewenst zijn om tot een positieve grondhouding te kunnen komen dan zijn wij altijd beschikbaar voor overleg en aanvulling.

Wij horen graag of de gemeente een positieve grondhouding wil aannemen ten aanzien van dit initiatief.

Met vriendelijke groet,

Kees Koning
EWP Purmerend BV

Bijlage: 20180718 Aanvulling Principeverzoek Brugstraat bv

PS. De aanvraag moet worden geregistreerd op naam van onze opdrachtgever, met EWP Purmerend BV als gemachtigde.



Aangepast / aangevuld
Principeverzoek &
Ruimtelijke onderbouwing

Stedenbouwkundige studie (naar mogelijkheden perceel)

i.c.m. ruimtelijke onderbouwing

hoofdstukken:

Ruimtelijke onderbouwing (schetsontwerp)
Archeologie (en cultuur)
Bodem en luchtkwaliteit
Natuur (flora en fauna, MER)
Water (incl. HHNK en parkeren in dijklichaam)
Verkeersbewegingen
Mileuzonering (incl. akoestiek)
Externe veiligheid

Aandachtpunten ontwerp vanuit gemeente:

*Goothoogte max 1,25x voorgevel breedte
Perceel niet verder verdicht
Voorgevel rooilijn Havenstraat ongewijzigd
Bouwplan voorziet in voldoende parkeerruimte*

Functie moet (niet op andere wijze)
voorzien in de regionale behoefte
(volgens de ladder voor duurzame stedelijking)

Onderzoek geluidsgrenswaarde overschrijding
Functie woning is een milieugevoelige functie en moet voldoen aan geluids-
voorkeurs grenswaarde

Hoogheemraadschap vooroverleg (vergunning nodig voor eventuele bouw ondergronds parkeren)

Aanvullende onderzoeken
meenemen in ruimtelijke onderbouwing

Standaard eisen

Voldoen aan advies van Rijksdienst Cultureel erfgoed

(beschermd stadsgezicht)

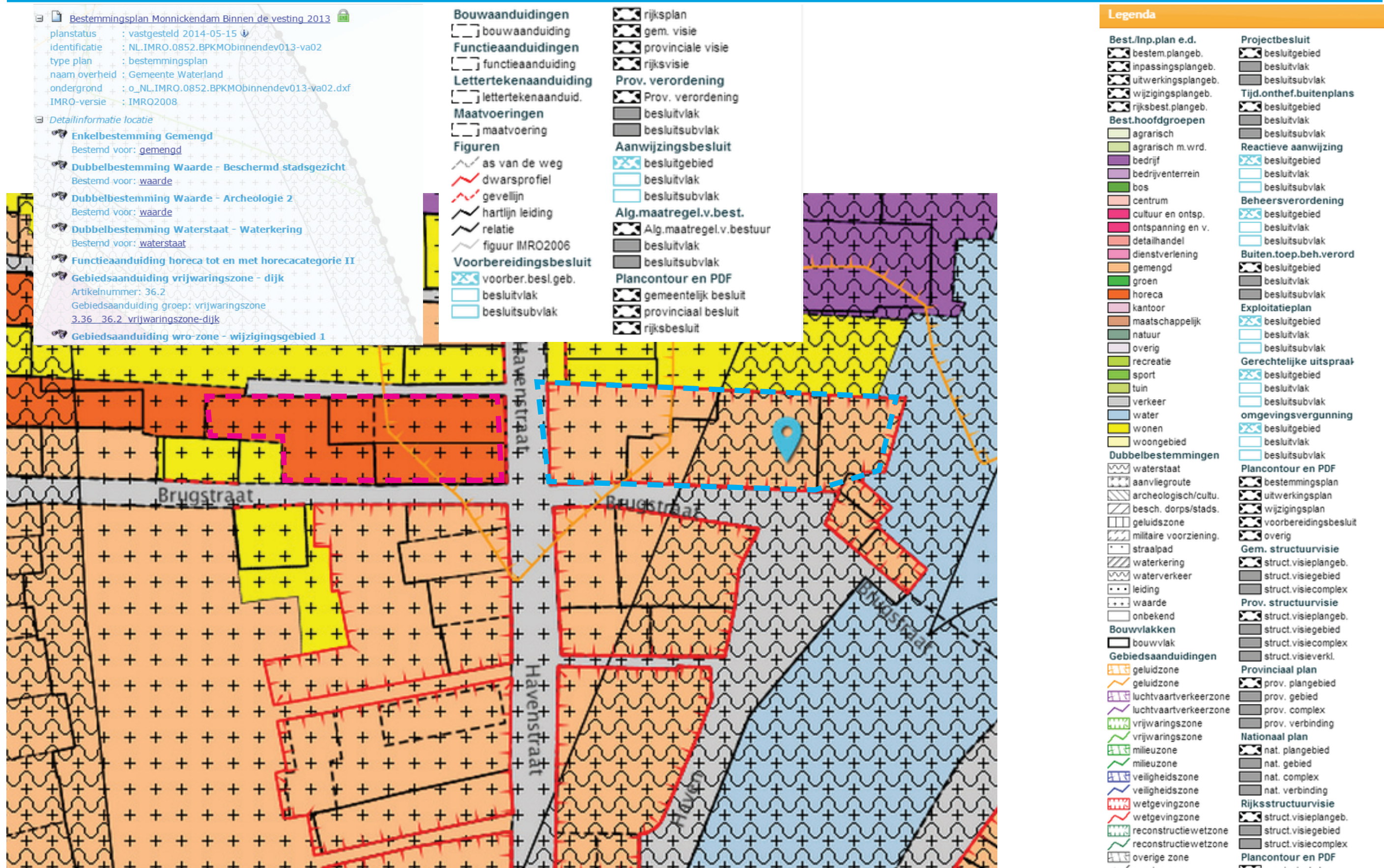
Bestemminsplan eisen voldoen
(incl. binnenplanse afwijkingsmogelijkheden)
(Monnickendam binnen de vesting)

Welstand eisen voldoen
(Welstandnota Waterland 2013)
(Historische kern Monnickendam)

Archeologische onderzoek plaastvinden
(volgens monumentenwet /bestemminsplan conform archeologienota waterland 2011)
Dit onderzoek moet uitmaken of vervolgonderzoek nodig is

Onderzoek in de uitvoering

BESTEMMINGSPLAN



BESTEMMINGSPLAN

Voorschriften

Artikel 8 Gemengd

Link naar de toelichting van "[Gemengd](#)".

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca;
 - 2. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - mantelzorg;
 - kleinschalig toeristisch overnachten;
 - 3. horecabedrijven categorie I en III, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie I';
 - 4. horecabedrijven categorie I, II en III, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie II';
 - 5. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - 6. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - 7. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
 - 8. visrokerijen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - visrokerij';
 - b. bijbehorende bouwwerken;
- en mede bestemd voor:
- c. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '[geluidzone - industrie](#)'; met daaraan ondergeschikt:
 - d. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - e. wegen en paden;
 - f. water;
 - g. stallingsruimte voor fietsen;
 - h. rustpunten;
- met de daarbijbehorende:
- i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. andere bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- a. een hoofdgebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrans gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt de eerste bouwlaag van een gebouw niet gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. bijbehorende bouwwerken worden tenminste 1,50 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken bij hoekwoningen met twee straatgevels worden uitsluitend op het zijerf gebouwd indien het zijerf grenst aan een ander zijerf, een voet- of fietspad, een parkeerplaats of een parkeerhaven;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- f. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met h geldt voor garageboxen:
 - 1. garageboxen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - 2. de bouwhoogte van een garagebox bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte.

8.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings:
 - 1. op een afstand van 1,50 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, en daarvoor ten hoogste 1,00 m bedraagt;
 - 2. van 2,00 op de erfgrans bij zijerven bij hoekpanden met twee straatgevels uitsluitend is toegestaan wanneer de zijtuin grenst aan een voetpad, fietspad en/of parkeerplaats of -haven;
- c. de bouwhoogte van terrasschotten/-afscheidings bedraagt ten hoogste 1,50 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de milieusituatie, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [8.2.1](#) onder b in die zin dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 1,25 maal de voorgevelbreedte, mits:
 - 1. bij een gebouw met een nok evenwijdig aan de straat als richtlijn voor de voorgevelbreedte een gemiddelde wordt genomen van de gangbare erfbreedte in de omgeving van het betreffende gebouw;
 - 2. deze afwijking niet wordt toegepast bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten;
- b. van het bepaalde in [8.2.3](#) onder a in die zin dat zwembaden en/of tennisbanen worden toegestaan, mits tevens de in [8.5](#) bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van meer dan één hoofdgebouw voor een winkel, tenzij het bestaande gebruik over meerdere aangesloten hoofdgebouwen plaatsvindt, in welk geval het gebruik plaatsvindt over ten hoogste het bestaande aantal aangesloten hoofdgebouwen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan:
 - 1. de bedrijven die zijn genoemd in bijlage [1](#) onder de categorieën 1 en 2;
 - 2. visrokerijen, voorzover aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - visrokerij';
 - 3. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 4. dienstverlening;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid in een woning, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, met uitzondering van:
 - 1. ondergeschikte lichte horeca;
 - 2. horecabedrijven die ter plaatse zijn aangeduid;
- f. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, een zwembad en/of een tennisbaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de milieusituatie, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [8.4](#) onder a in die zin dat meerdere aaneengesloten hoofdgebouwen worden gebruikt voor één winkel, mits:
 - 1. de detailhandelsfunctie uitsluitend in de eerste bouwlaag plaatsvindt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gevelbeeld van de betreffende hoofdgebouwen, zoals dat is geregeld in de bestemming '[Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)';
- b. het bepaalde in [8.4](#) onder b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - visrokerij' tevens bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage [1](#) onder de categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage [1](#) onder categorie 1 en 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage [1](#) onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in [8.4](#) onder d in die zin dat bijbehorende bouwwerken bij een woning worden gebruikt voor mantelzorg, mits:
 - 1. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om met inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
 - 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 3. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
 - 4. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m²;
 - 5. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met de op hetzelfde perceel gesitueerde (bedrijfs)woning, waarbij de maximale afstand van de woning tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
 - 6. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 - 7. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. het bepaalde in [8.4](#) onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor een zwembad of een tennisbaan, mits:
 - 1. het zwembad of de tennisbaan wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis;
 - 2. het zwembad of de tennisbaan zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van (het hoofd)gebouw(en) wordt gesitueerd;
 - 3. geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een zwembad en/of een tennisbaan worden aangebracht.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie en de milieusituatie, het plan wijzigen in die zin dat de gronden worden voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie I', 'horeca van categorie II' en/of 'horeca van categorie III', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1';
- b. ter plaatse geen horecabedrijven categorie 3 en 4 genoemd in bijlage [4](#) worden gevestigd;
- c. geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt.

Plan: Monnickendam Binnen de Vesting 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0852.BPKMObinnendev013-va02

Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
Conform gemeentelijke overleg



Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

Link naar de toelichting van "[Waarde - Archeologie 1, 2, 4 en 5](#)".

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

27.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,35 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,35 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

27.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in [27.3.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

27.3.3 Toetsingscriteria

De in [27.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

27.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Link naar de toelichting van "[Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)".

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in hoofdstuk 3 en bijlage 1 bij de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen geldt, naast het bepaalde ten aanzien van hoofdgebouwen in de andere bestemmingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt voor (hoofd)gebouwen:
 1. ten minste één gevel van een (hoofd)gebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd;
 2. de gevelbreedte van een (hoofd)gebouw bedraagt ten minste 5,00 m en ten hoogste 10,00 m, tenzij de bestaande gevelbreedte afwijkt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als minimum of maximum geldt;
 3. een (hoofd)gebouw wordt over de diepte van het bouwvlak voorzien van een zadeldak of schilddak, waarbij:
 - de dakhelling van de kap ten minste 45° bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
 - de nokrichting dwars op de weg ligt, tenzij de bestaande kap evenwijdig aan de weg ligt, in welk geval de bestaande kap gehandhaafd mag blijven;
 4. voor de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwde gevel wordt een gevelindeling toegepast waarbij de gevelopeningen ondergeschikt zijn in de gevelwand.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [30.2](#) sub a onder 4 in die zin dat wordt afgeweken van de in dit lid voorgeschreven gevelindeling.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- b. het wijzigen van de kademuren.

30.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [30.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

30.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Overzicht medewerkers sector Advies & Wettelijke Taken							
Pr. Gemeentenaam nr.	Consulent bouwkunde	Consulent architectuur- historie	Consulent archeologie en cultuurlandschap	Consulent archeologie	Consulent erfgoed en ruimte	Medewerker subsidieverlening	Medewerker r rijksmonumen
07 Waterland	hr De Witte	mv Van Meeteren	hr Mauro	mv Roorda	hr Van Roij	mv Blankers	mv De Bruijn

Plan: Monnickendam Binnen de Vesting 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0852.BPKMObinnendev013-va02

Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
Conform gemeentelijke overleg



Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

Link naar de toelichting van "[Waterstaat - Waterkering](#)".

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Waterstaat - Waterkering](#)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. De cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zijn niet van toepassing op de niet-genormeerde regionale waterkeringen, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 5.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen worden op of in deze gronden, met uitzondering van de gronden gelegen binnen de grenzen van een niet-genormeerde regionale waterkering, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 5, geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming. Dit verbod is niet van toepassing op bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken binnen de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen.

32.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

32.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- de bouwhoogte van de andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 32.2.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen of andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

32.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het ophogen en afgraven van gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelt of kan wortelen dan 0,30 m;
- het aanleggen, dempen of vergraven van watergangen en/of -partijen.

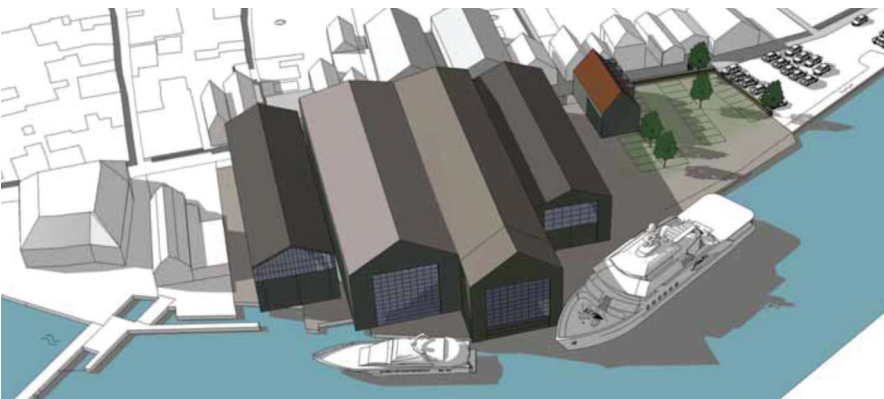
32.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 32.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- gronden betreffen die gelegen zijn binnen de grenzen van een niet-genormeerde regionale waterkering, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 5.

32.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits de waterkering en/of cultuurhistorische en ruimtelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.



Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 geluidzone - industrie

Link naar de toelichting van "[Geluidzone - industrie](#)".

36.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding '[geluidzone - industrie](#)' zijn de gronden aangewezen als de geluidzone van het gezondeerd terrein.

36.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding '[geluidzone - industrie](#)' geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de gevel van dit geluidsgevoelige object niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

36.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '[geluidzone - industrie](#)', wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

36.2 vrijwaringszone - dijk

Link naar de toelichting van "[Vrijwaringszone - dijk](#)".

36.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor '[vrijwaringszone - dijk](#)' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkeringen.

36.2.2 Bouwregels gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding.

Dit verbod is niet van toepassing op bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken binnen de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen.

36.2.3 Bouwregels andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, bedraagt ten hoogste 2,00 m.

36.2.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.2.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

36.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding '[vrijwaringszone - dijk](#)' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de algemene aanduidingsregel aan dit tracé wordt aangepast.

Artikel 2.11. Historische kern Monnickendam

1. Gebiedsbeschrijving

a. Gebied

De historische kern van Monnickendam beslaat het gebied dat in bijlage 1 (Gebiedsbepaling) van deze welstandsnota is aangegeven als 'Afbeelding A'.

Het gebied wordt omsloten door de Zuidervesting/Vestinggracht, de Nieuwe Zijds Burgwal, het Noordeinde, de Haringburgwal en 't Prooyen. Tot dit gebied wordt ook de westelijke rand van Monnickendam gerekend.

De oorspronkelijke stedelijke structuur is bewaard gebleven. Nog steeds wordt de entree van de stad gevormd door drie oorspronkelijke hoofdstraten: Noordeinde, Zuideinde en Kerkstraat (Zaken). Het dijkkarakter van Noordeinde en Zuideinde is nog herkenbaar door een verkaveling met lange smalle percelen haaks op deze hoofdassen en een stegenpatroon in dezelfde richting. De overige straten zijn bijna allen zijstraten en hebben een beperkte verkeersfunctie.

Door de compactheid van de bebouwing is er, behalve via stegen, nauwelijks relatie met het achterliggend stedelijk gebied. Kenmerkend zijn de laag gelegen stoepen als gevolg van de door dijkophoging hoger gelegen rijweg.

b. Gebouw

Naast de stedenbouwkundige structuur is ook in de aard van de bebouwing het karakter van de vroegere waterstad bewaard gebleven. De oudste bebouwing bevindt zich langs de dam of zeedijk, het tegenwoordige Noord- en Zuideinde. De historische bebouwing aan deze hoofdassen (Noordeinde, Zuideinde en Kerkstraat) kenmerkt zich door individuele panden binnen aaneengesloten gevelwanden. De meeste gevelwanden staan direct langs de weg 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. De meeste gebouwen staan haaks op de weg en hebben een zadeldak of topgevel. Een enkele keer komt er een klokgevel voor. Daarnaast zijn er wolfseinden (meestal achter een gevelijst) en platte daken (als onderdeel van meerdere dakschilden).

Aan het Noordeinde heeft de bebouwing richting de Dam een hogere beeldbepalende waarde. Het gaat hier om het Raadhuis en een aantal statige achttiende eeuwse huizen. Het verschil in Parcellering, perceelgrootte en de afwisseling tussen lijst- en topgevels geven de straatwanden een belangrijk aanzien. Ook aan het Zuideinde heeft de bebouwing nabij de Dam een hogere waarde dan in het overige gedeelte van de straat. De gehele straat is, mede door haar bochtig beloop en profilering, karakteristiek. De Kerkstraat kent naast een aantal beschermde monumenten ook nieuwere objecten. De bebouwing aan weerszijden van de Zaken, het verlengde van de Kerkstraat, heeft een grote architectonische eenheid. De gebouwen langs de Oude en Nieuwe Zijds Burgwal behoren tot de eerste en tweede nitleg van de stad (1400). De panden hebben één of twee bouwlagen met zadeldak en maken onderdeel uit van een gevelwand.

Aan de Nieuwe Zijds Burgwal staan zowel rijtjeswoningen als losse woningen (soms gescheiden door steegjes). De nokrichting van de woningen is meestal haaks op de weg, maar soms ook evenwijdig aan de weg.

Zowel de Lindengracht als het water langs 't Zand en het Bloemendaal zijn voor het karakter van Monnickendam van groot belang. De bebouwing langs 't Zand is beeldbepalend door de aanwezigheid van verscheidene waardevolle panden. De bebouwing aan de Haven en 't Zand is de meest karakteristieke van de binnenstad vanwege de wisselende rooilijnen en de grote afwisseling in het aantal bouwlagen. Hoewel de bebouwing langs de zuidzijde van de Lindengracht individueel geen bijzondere waarde heeft, is het totaalbeeld door de goede schaalverhouding waardevol.

c. Detaillering

Het hoofdmateriaal van de gebouwen in de binnenstad bestaat uit baksteen. In de kleinere straatjes en steegjes wordt (meestal voor zijgevels) ook hout gebruikt. De panden in de hoofdstraten zijn rijk gedetailleerd en versierd (o.a. sierlijsten), waardoor ze een luxere uitstraling krijgen.

Aan de Nieuwe Zijds Burgwal staat een rijtje woonhuizen met wit gevelstucwerk en met grijze plinten tot aan de onderdorpel van de benedenramen (De Krim).

2. Waardebepaling en beleid

a. Waardebepaling

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische gebouwen zijn van grote waarde voor het karakter van de stad.

b. Beleid

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de stedelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe ruimtevormende elementen (o.a. bebouwing) dienen in de stedelijke hoofdstructuur te worden ingepast. Het karakter van het gebouw dient te passen bij de regionale uitstraling en cultuurhistorische betekenis van het gebied.

3. Welstandsniveau: beschermd stadsgezicht en bijzonder welstandsgebied

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, morfologische, architectonische en culturele waarden van de binnenstad van Monnickendam. De monumentale panden zijn beschermd wat betreft vorm en detaillering, zo kan het oorspronkelijke karakter worden behouden. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied.

4. Gebiedsgerichte welstandscriteria historische kern Monnickendam

a. Relatie met de omgeving

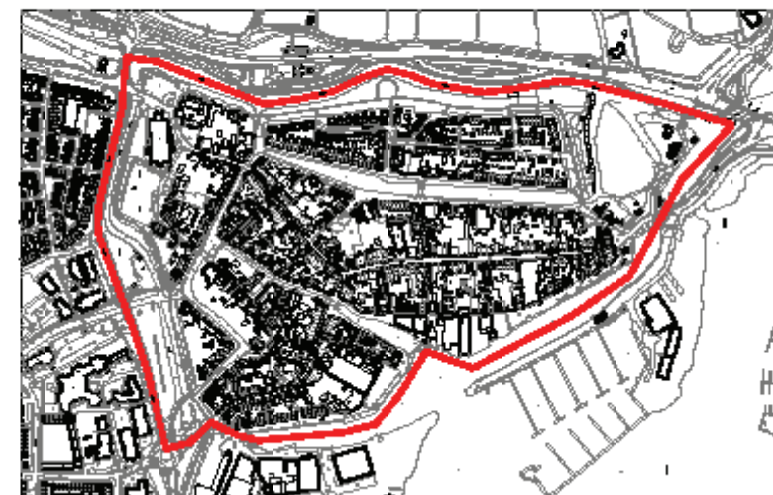
- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat één pand en maakt onderdeel uit van een gevelwand
- de architectuur moet bijdragen aan zowel het continue beeld en sfeer van de stad als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- de hoofdgevel en de ingangen van de panden dienen aan de hoofdstraat of via stegen aan de zijkant te liggen
- handhaaf de strakke rooilijnen waar zich dit voordoet
- handhaaf de aaneengesloten gevelwanden waar zich dit voordoet
- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn
- wanneer een perceel geert, dient de richting van het gebouw parallel aan de zijdelingse perceelgrens te zijn dan wel parallel aan de straat
- reageer met de entree op de karakteristieke stoepjes voor de gevel (soms met diepe goten en lager gelegen dan de straat)

b. Massa en opbouw van het gebouw

- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- aan- en bijgebouwen dienen zich in beginsel achter het hoofdgebouw te bevinden
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur dit handhaven
- handhaaf de afwisseling in goot- en/of nokhoogte
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden
- platte daken zijn ook toegestaan bij aanbouwen aan de achtergevel, wanneer de indeling van de oorspronkelijke achtergevel niet geschikt is om een zadeldak te maken of wanneer met een platdak een betere aansluiting mogelijk is tussen bestaande gebouwen
- gevelijsten dienen verbijzonderd te worden
- een wolfseind-dakschild is alleen in combinatie met een gevelijst toegestaan
- het gebouw dient een topgevel te hebben, een zadeldakgevel met verticaal karakter of rondgaand schilddak is ook toegestaan.
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn (schaduwwerking)
- gevels dienen verticaal geleed te zijn; vooral gevels zichtbaar vanaf de openbare weg

c. Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel
- kozijnen dienen met een staande diagonaal in de gevel te worden geplaatst
- de detaillering dient, met inachtneming van de aard van het gebouw, in overeenstemming te zijn met die van de omliggende panden in de gevelwand
- in de detaillering dient een interpretatie van of een reactie op de specifieke (historische) ornamentiek terug te komen
- indien er goten in het zicht zijn, dienen deze, met inachtneming van de aard van het gebouw, te worden gedetailleerd in overeenstemming met de beeldbepalende belendingen
- witte steen als hoofdclager is niet toegestaan
- gebruik materiaal dat voor de binnenstad kenmerkend is, namelijk metselwerk voor de voorgevel, steen, hout of pleisterwerk voor de zijgevel; hout voor met name deuren en kozijnen
- In verband met het stedelijke karakter is het gewenst om ook topgevels uit te voeren in metselwerk
- daar waar oorspronkelijk aanwezig mag de voorgevel uit (wit) pleisterwerk bestaan (o.a. een deel van de Nieuwe Zijds Burgwal)
- gebruik voor de dakbedekking keramische pannen; kleinere dakvlakken kunnen ook in zink of koper worden uitgevoerd
- gebruik kleuren die voor de binnenstad van Monnickendam kenmerkend zijn, bijvoorbeeld donkergroen voor ramen en deuren (draaiende delen) en lichte bentheimer voor kozijnen en lijstwerken; voor ramen wordt ook de kleur wit gebruikt
- balkon- en dakterasafscheidings dienen in principe van metaal te zijn met spijlen waardoor een grote openheid ontstaat; de kleur dient donker te zijn; het hekwerk dient ruim binnen de dakrand (boeihoofd) geplaatst te worden
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan, tenzij sprake is van een gevel (of dakvlak) die (dat) niet (of nauwelijks) zichtbaar is vanaf de openbare buitenruimte; in laatstgenoemde situaties is het, onder de voorwaarde dat sprake moet zijn van houtgelijkende materialen en detailleringen, wel toegestaan kunststof toe te passen
- in de gebieden die buiten de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht zijn gelegen is het gebruik van kunststof, onder de voorwaarde dat sprake moet zijn van houtgelijkende materialen en detailleringen, eveneens toegestaan
- oeverbeschoeiingen moeten traditioneel worden gedetailleerd, dienen in principe te worden uitgevoerd in hout en dienen in beginsel zo laag mogelijk te worden gehouden, met uitzondering van oeverbeschoeiingen langs de grachten in de binnenstad van Monnickendam; aanwezige hoogteverschillen moeten, behalve langs de grachten, met een natuurlijk talud worden opgevangen
- hekwerken langs oevers dienen op 1 meter afstand van de oever te worden geplaatst en dienen een open, transparant karakter te hebben. De hoogte van dergelijke hekwerken is maximaal 1 meter
- erfafscheidings die dwars op het water staan dienen 1 meter afstand te bewaren van de oever
- Schoorstenen dienen in baksteen te worden uitgevoerd



AANVULLENDE EISEN

Functie passend in regionale behoefte

Archeologienota Waterland 2011

Het wettelijk stelsel van het cultureel erfgoed

De (archeologische) monumentenzorg is geregeld in drie wetten:

- Monumentenwet 1988
- Wet algemene bepalingen omgevingswet
- Archeologiewet

De Monumentenwet 1988 gaat over gebouwde, groene en archeologische monumenten en de aanwijzing en bescherming van monumenten. De Wet algemene bepalingen omgevingswet regelt het vergunningstelsel en de Archeologiewet is een raamwet die gemeenten verplicht te zorgen voor archeologische waarden in de bodem.

Voor het roerend erfgoed zijn vooral de Wet tot behoud cultuurbezit en de Wet teruggave cultuurobjecten uit bezet gebied van toepassing.

Vergunningen erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verleent vergunningen met als doel erfgoed te beschermen. Met behulp van vergunningen kan de overheid aanpassingen aan monumenten of grondverzet in het bodemarchief reguleren en controleren.

De Rijksdienst verleent twee vergunningen:

- Opgravingsvergunning
- Monumentenvergunning (voor archeologische monumenten)

Daarnaast adviseert de Rijksdienst de gemeente bij het verstrekken van omgevingsvergunningen.

Verlenen opgravingsvergunning

De Rijksdienst verleent opgravingsvergunningen aan uitvoerders van archeologisch onderzoek. Daarnaast handhaven we de naleving van de voorwaarden van deze vergunning. Hiermee beschermt de Rijksdienst het Nederlandse bodemarchief voor toekomstige generaties.

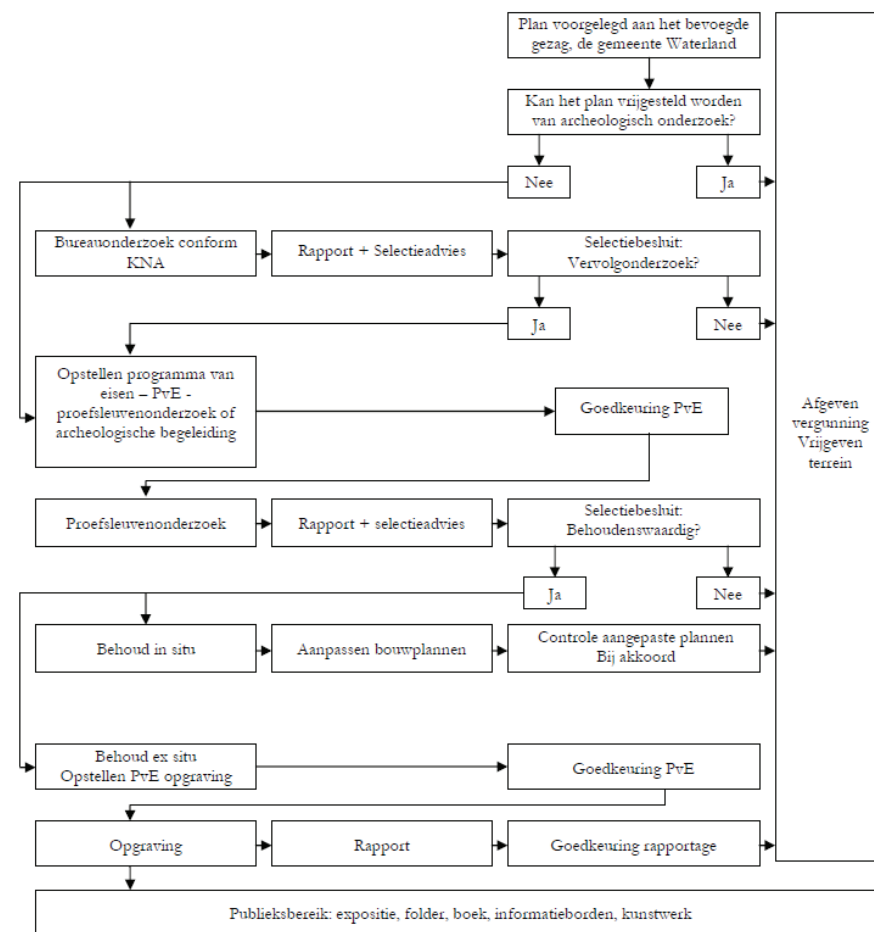
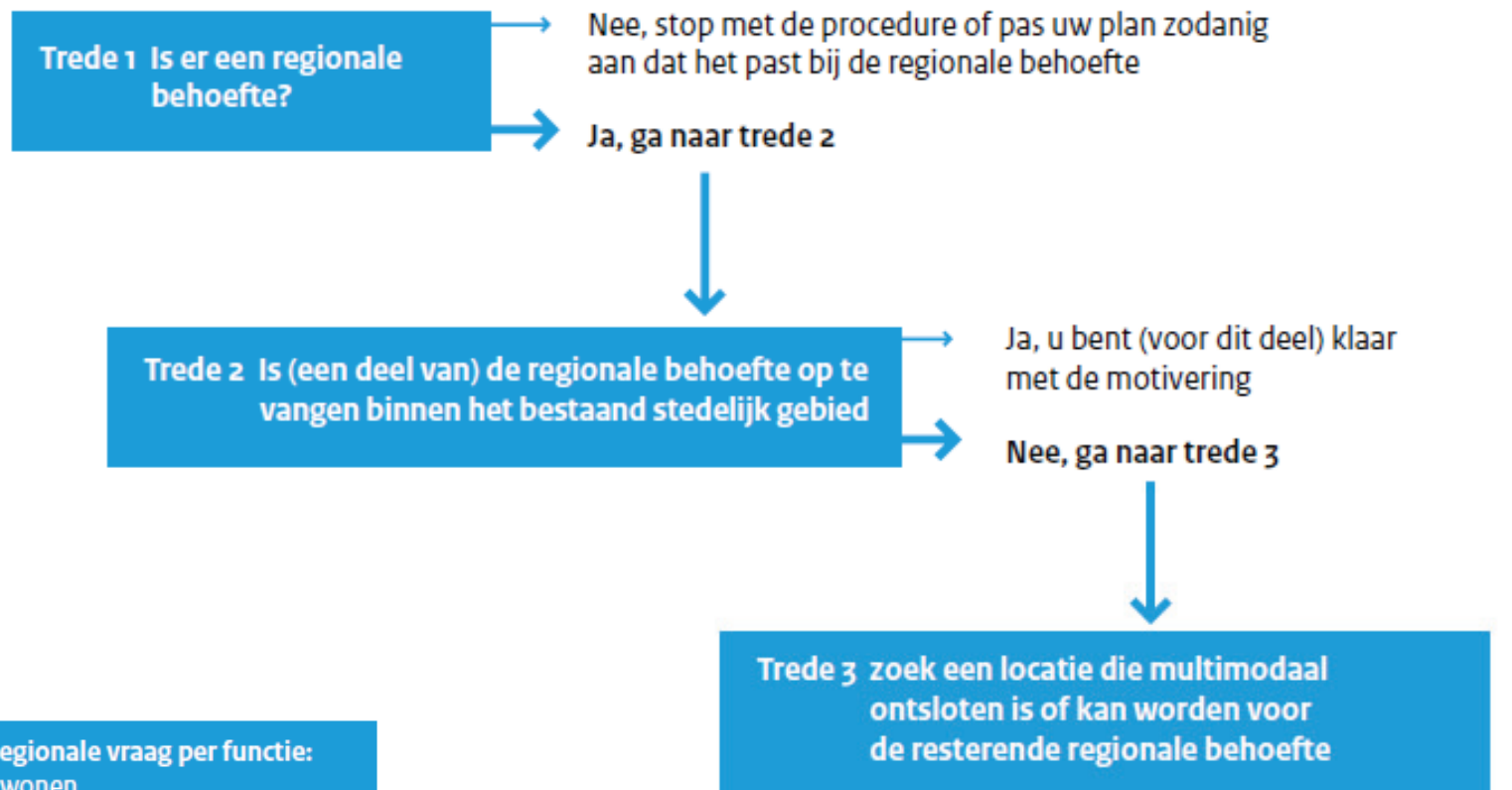
Verlenen monumentenvergunning

Voor het wijzigen of verstoren van archeologische monumenten is vaak een monumentenvergunning nodig. Hiermee wordt illegaal slopen of veranderen van een monument voorkomen. Uiteraard verzorgt de Rijksdienst ook voor deze vergunning de handhaving.

Advies bij omgevingsvergunning

De Rijksdienst adviseert de gemeente bij omgevingsvergunningen die betrekking hebben op ingrijpende wijzigingen van rijksmonumenten en belangrijke en kostbare restauraties. De Rijksdienst adviseert zo vroeg mogelijk in het proces, al in de plan- en ontwerpfase.

Let op: voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, is in veel gevallen éerst een monumentenvergunning nodig.



Figuur 1: schematisch overzicht van het archeologische onderzoekstraject (Bron: archeologische nota gemeente Veldhoven).

Trede 1 Behoeft

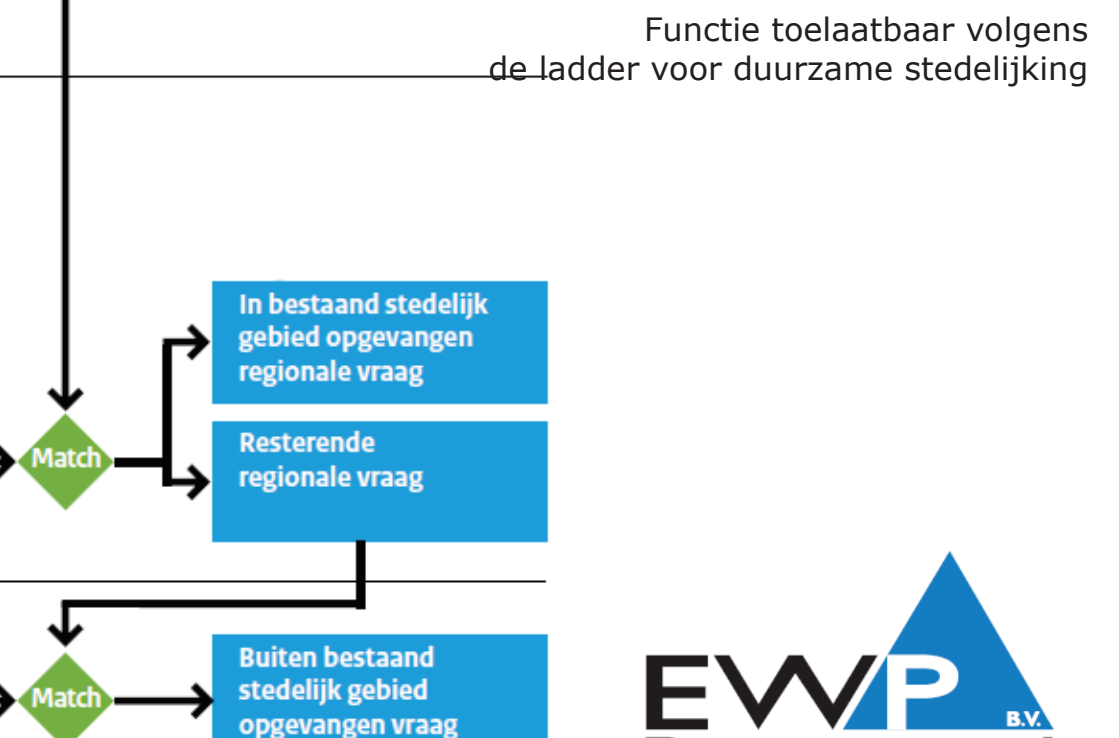
Regionale vraag per functie:
- wonen
- werken
- detailhandel
- overige stedelijke voorzieningen

Trede 2 Bestaand stedelijk gebied

Aanbod kwantiteit
(Financieel) haalbaar aanbod
Ruimteaanbod

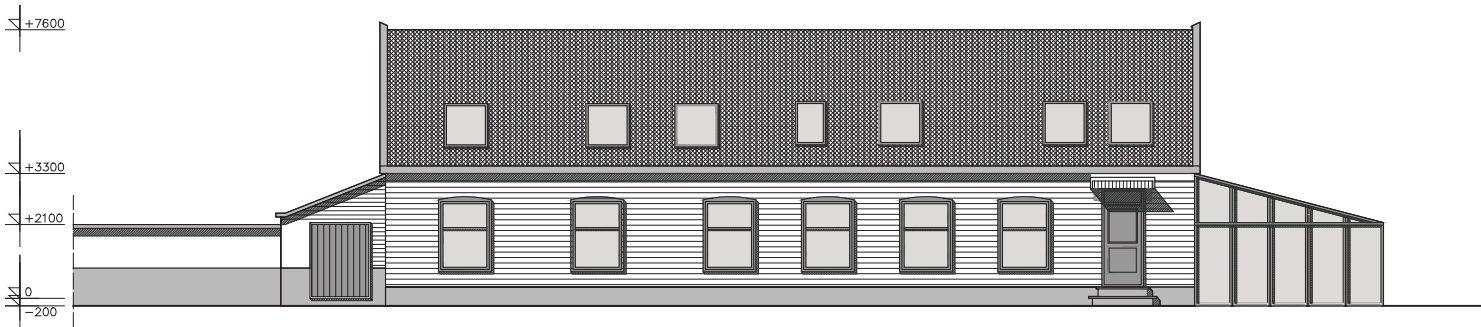
Trede 3 Bereikbaarheid

Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied

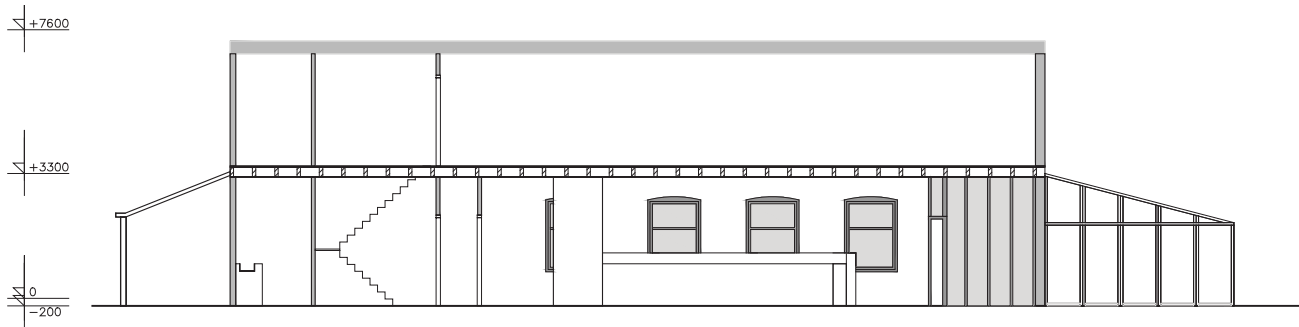


BESTAANDE SITUATIE

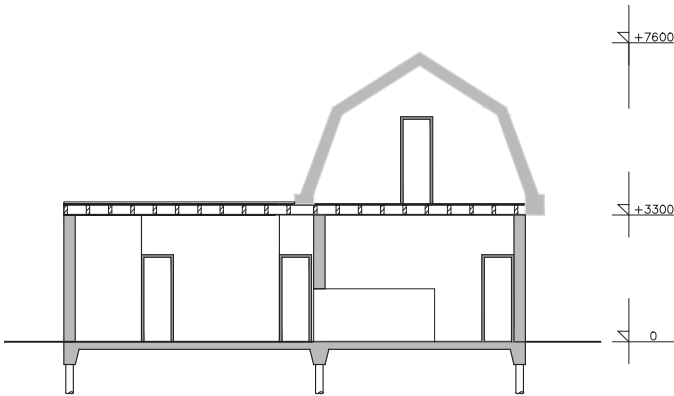
Schaal 1:200



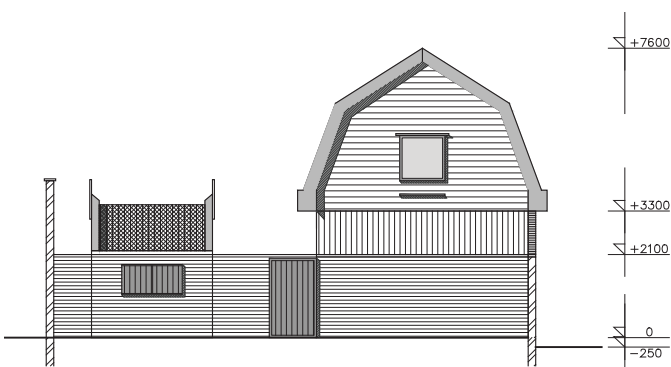
VOORGEVEL-AANZICHT 1:100



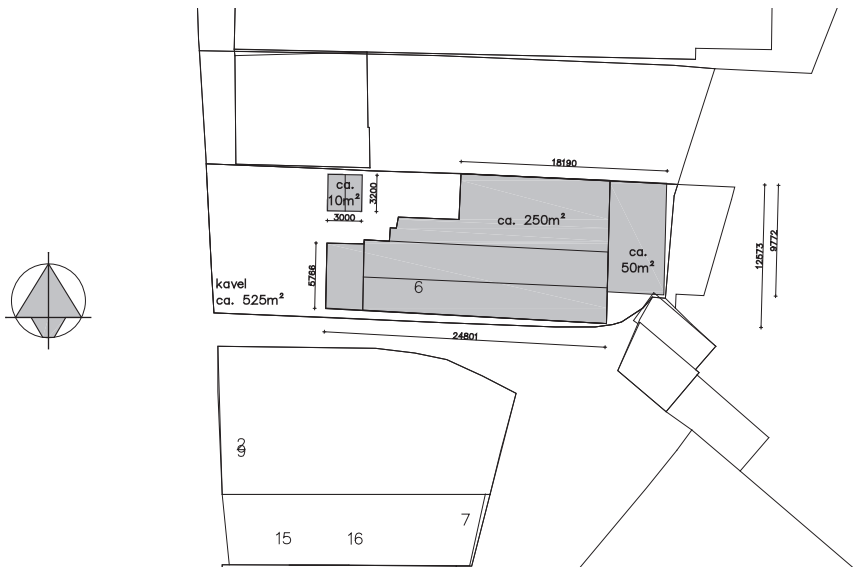
DOORSNEDE B-B



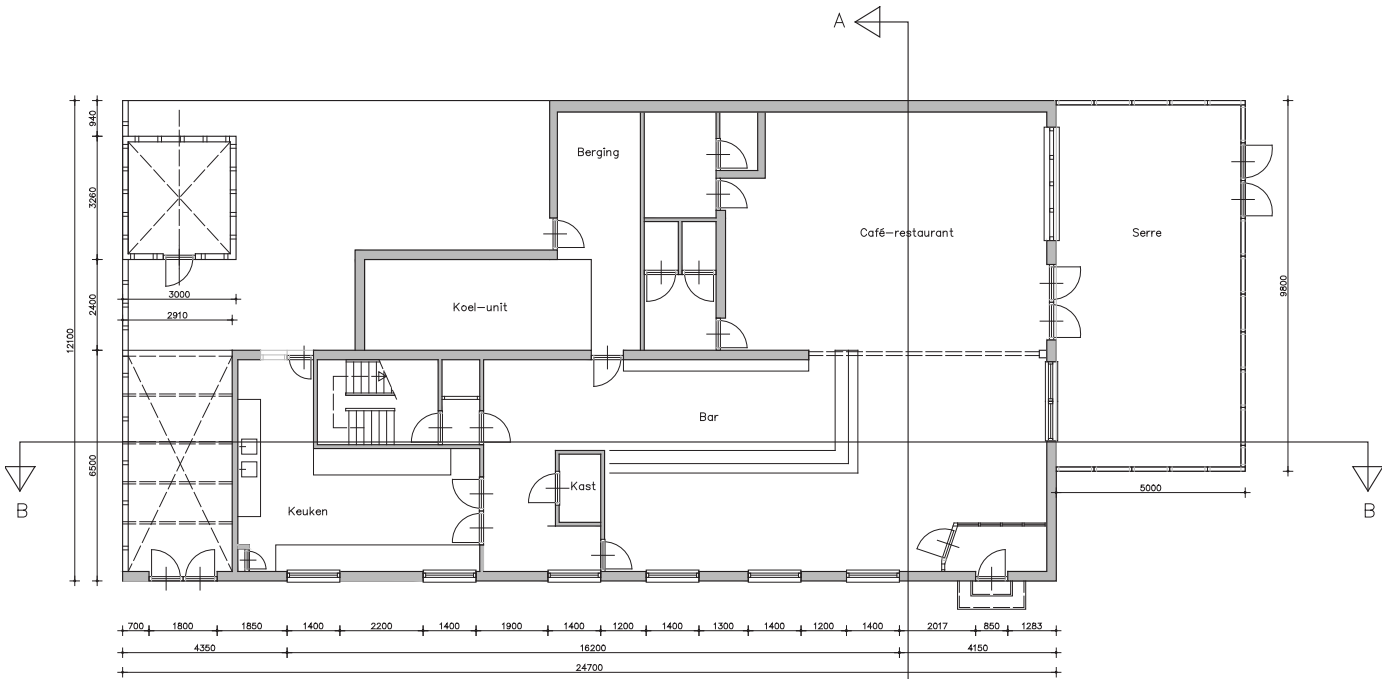
DOORSNEDE A-A



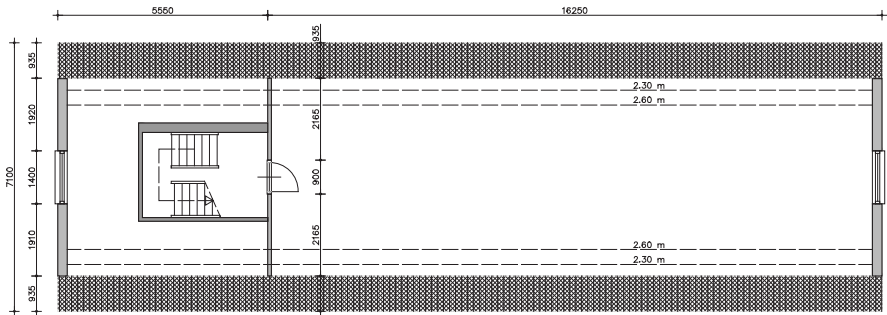
ZIJ-AANZICHT 1:100



Situatie



PLATTEGROND BEGANE GROND 1:100



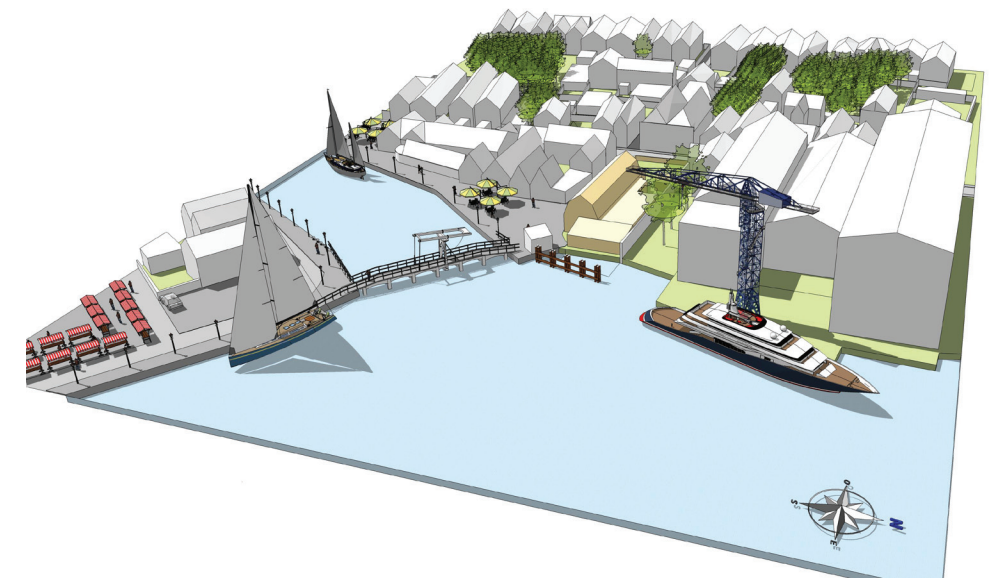
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING 1:100



ontwerp, constructie en bouwadvies

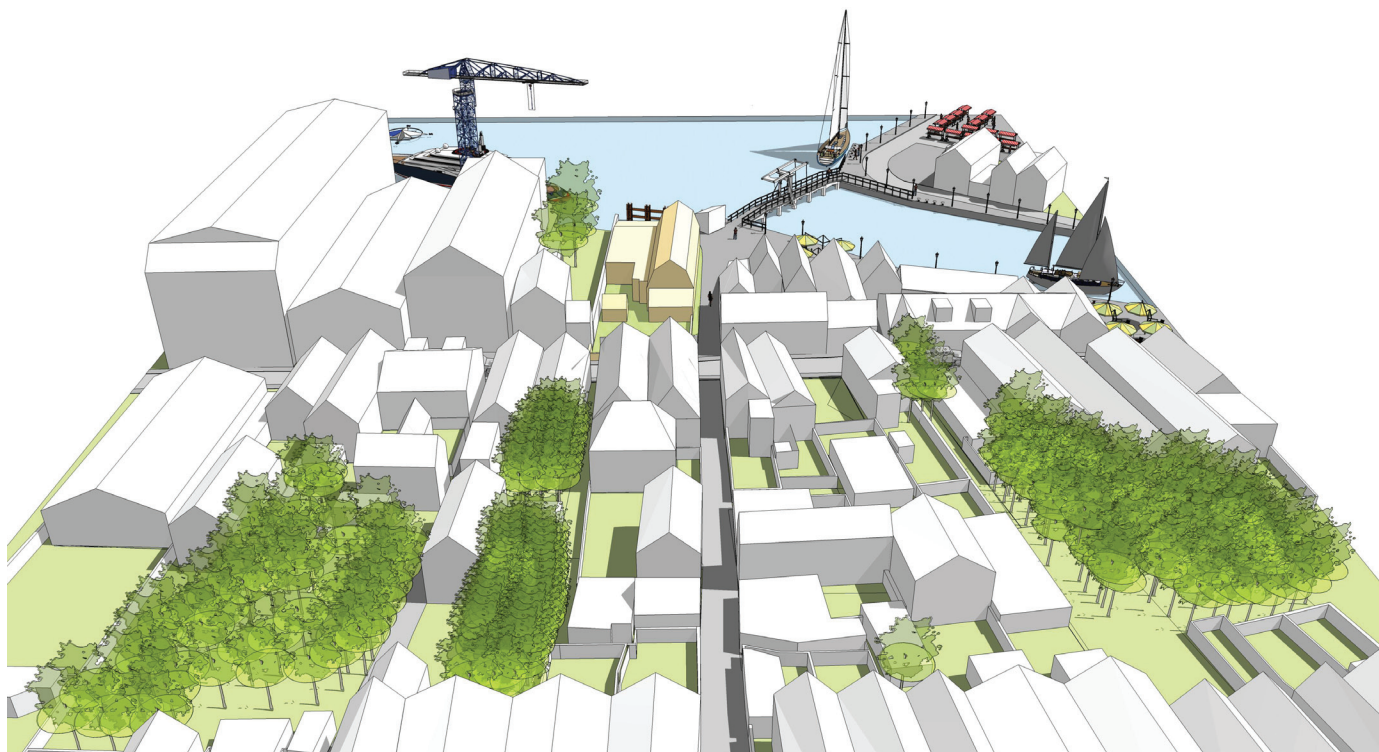
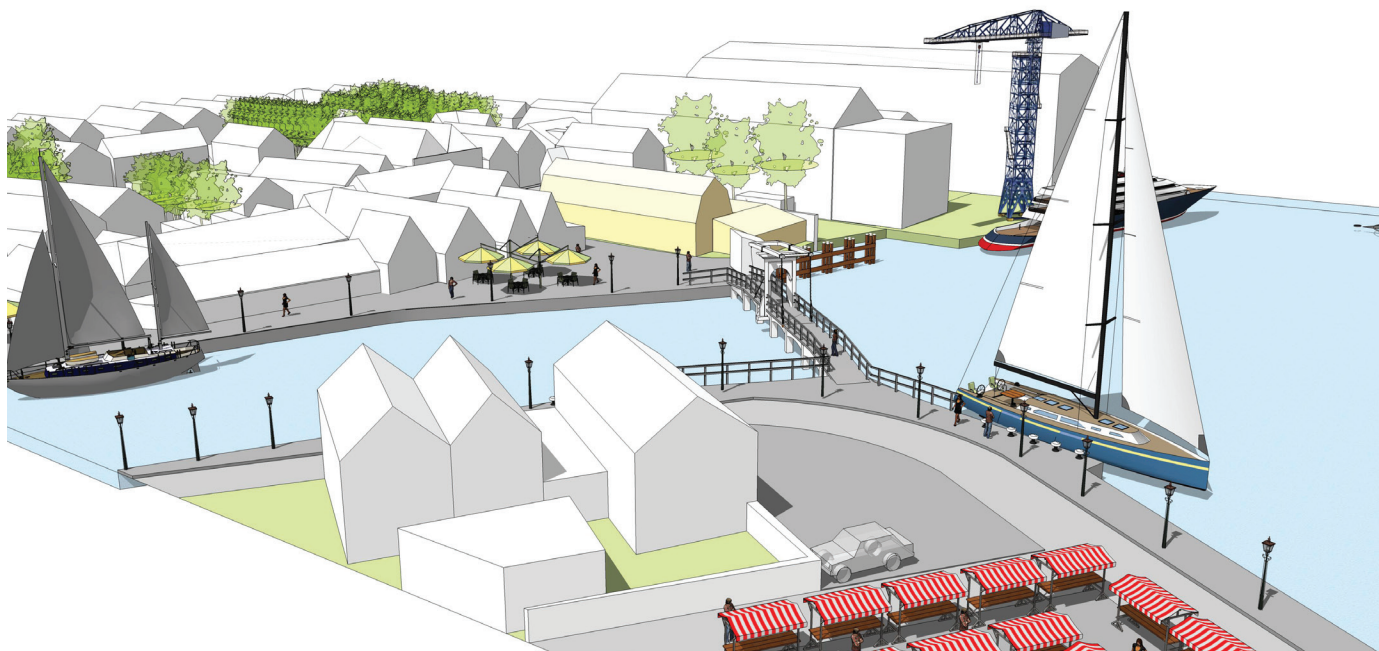
BESTAANDE SITUATIE (zonder hakvoort)

Impressie



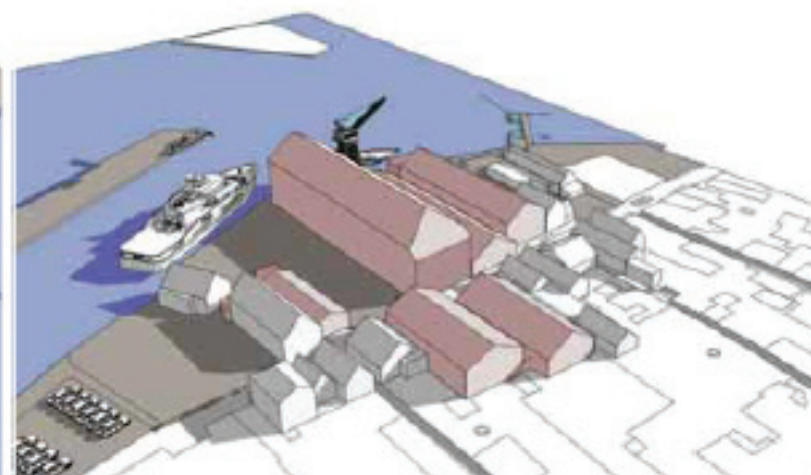
BESTAANDE SITUATIE (zonder hakvoort)

Impressie



BESTAANDE SITUATIE

Hakvoort masterplan



1.3 Masterplan Hakvoort

Voor toekomstige ontwikkelingen heeft Hakvoort in 2010 een Masterplan op laten stellen door W3 architecten. Dit Masterplan schetst de ideeën die Hakvoort voor de komende twintig jaar voor ontwikkelingen op deze locatie heeft. Voor de inrichting van de buitenruimte/parkeervoorzieningen op de locatie Hakvoort is een gefaseerde ontwikkeling mogelijk, afhankelijk van de beschikbaarheid van terreinen en de bedrijfseconomische noodzaak tot realisatie van nieuwe loodsen.

Beoogde ontwikkelingen volgens Masterplan:

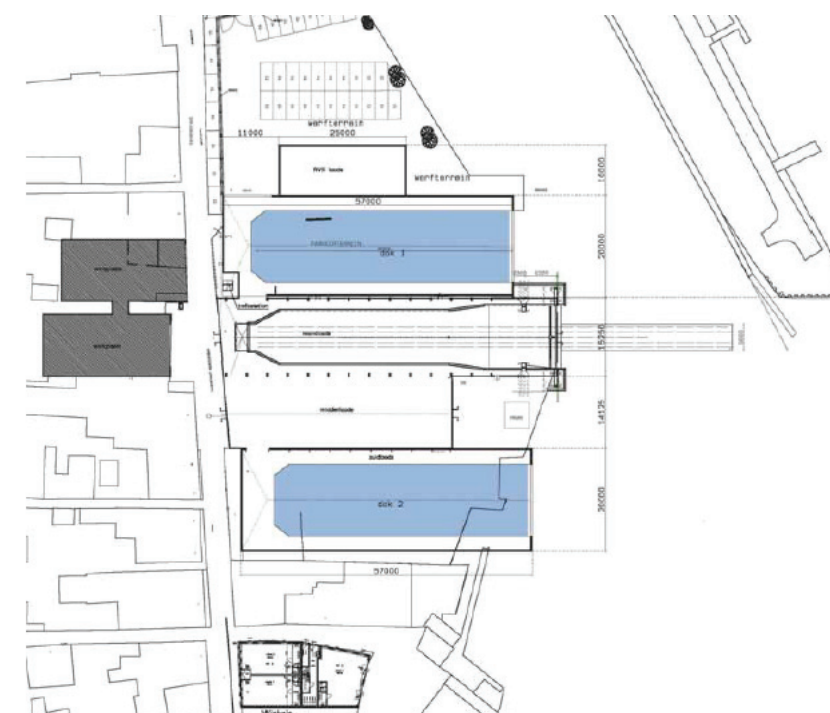
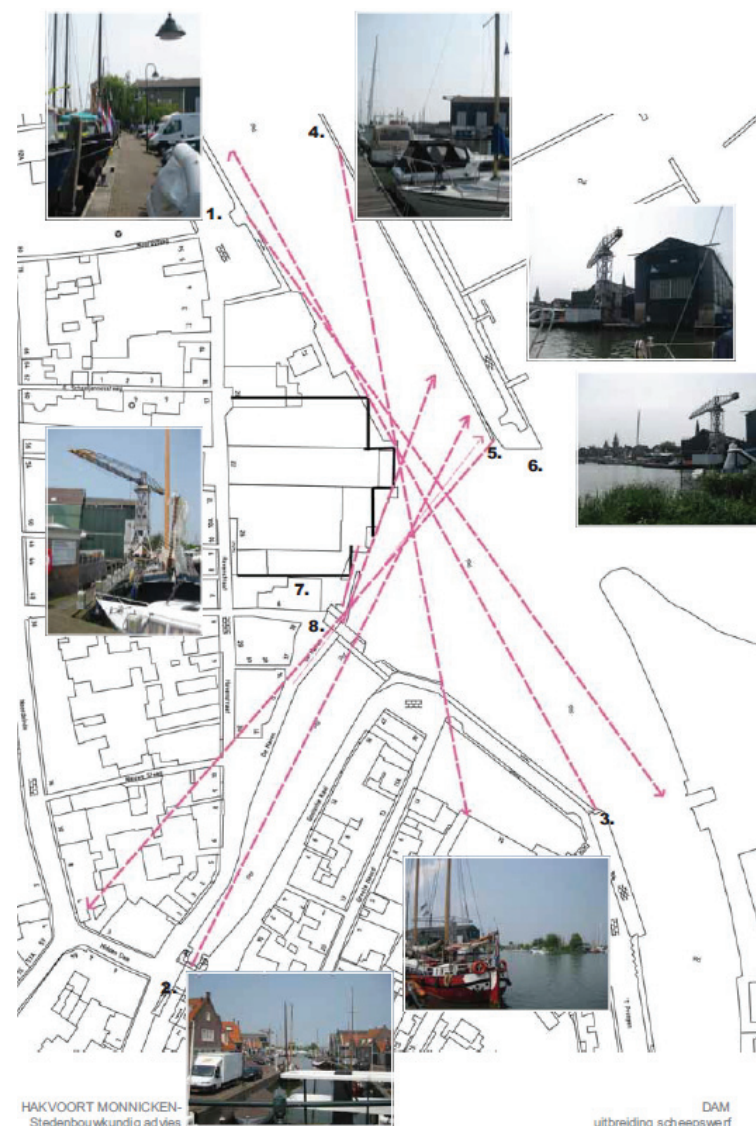
- Het verlengen van de scheepshelling, de aanleg van landhoofden en het afgraven van een landtong (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend en gerealiseerd).
- Het plaatsen van een transformatiehuisje naast de Noordloods, later te integreren in de nieuwe Noordloods. (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend).
- Het verlengen van de Noordloods met ruim 7 meter (hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd).
- Het verhogen van de Middenloods met 3 meter.
- Het slopen van het gebouw Stutenburgh, het realiseren van een nieuwe parkeervoorziening voor de werknemers en bezoekers van Hakvoort op de locatie Stutenburgh, en het plaatsen van een hekwerk rond het nieuwe parkeerterrein. (Parkeerbehoefte: compensatie vervallen plaatsen op bestaand terrein en nieuwe plaatsen op basis van uitbreiding bvo*)
- Uitbreiden Zuidloods en creëren nieuwe Noordloods, ten behoeve van 2 nieuwe dokken (zie tekening Masterplan), vernieuwen RVS loods (zie tekening Masterplan).
- Sloop van de woning achter Stutenburgh, Havenstraat 21.
- Havenstraat 29: ontwikkelen wonen boven winkels, al dan niet met ondergronds parkeren. Het creëren van zeven (openbare) langsparkerplaatsen naast de nieuwe RVS loods en het parkeerterrein en de afkoop van drie plaatsen**.

Aanvullende wensen/eisen:

- Bedrijfsvoering: de logica van de opeenvolging van loodsen (situering van de loodsen naast elkaar) moet ook in het nieuwe ontwerp behouden blijven.
- De bedrijfsvoering is van invloed op de hoofdvorm van de loodsen. De dakvorm van de Noordloods in het verleden met de gemeente afgestemd ten behoeve van lichttoetreding Havenstraat. Meerdere knikken in het dak zijn niet haalbaar in verband met de kraanbanen binnen.
- Situering op de kavel (er moet voldoende ruimte voor een fatsoenlijke boothelling aan de havenzijde zijn). Efficiënt gebruik van het terrein = loodsen zo groot mogelijk, van voorkant naar achterkant terrein.
- Een goede toegankelijkheid van de loodsen is uitgangspunt, met name een verbetering van de aanvoer van materialen vanaf de Haringburgwal verdient aandacht. Voor de nieuwe dokken geldt een goede toegankelijkheid vanaf het water.
- Laden en lossen op eigen terrein mogelijk maken. Hieraan gekoppeld de compensatie van de openbare plaatsen die door de nieuwe aanvoerroute voor lange vrachtauto's c.q. entree van het nieuwe parkeerterrein van Hakvoort verloren gaan.

* De gemeente eist de realisatie van het parkeren op eigen terrein en/of elders.

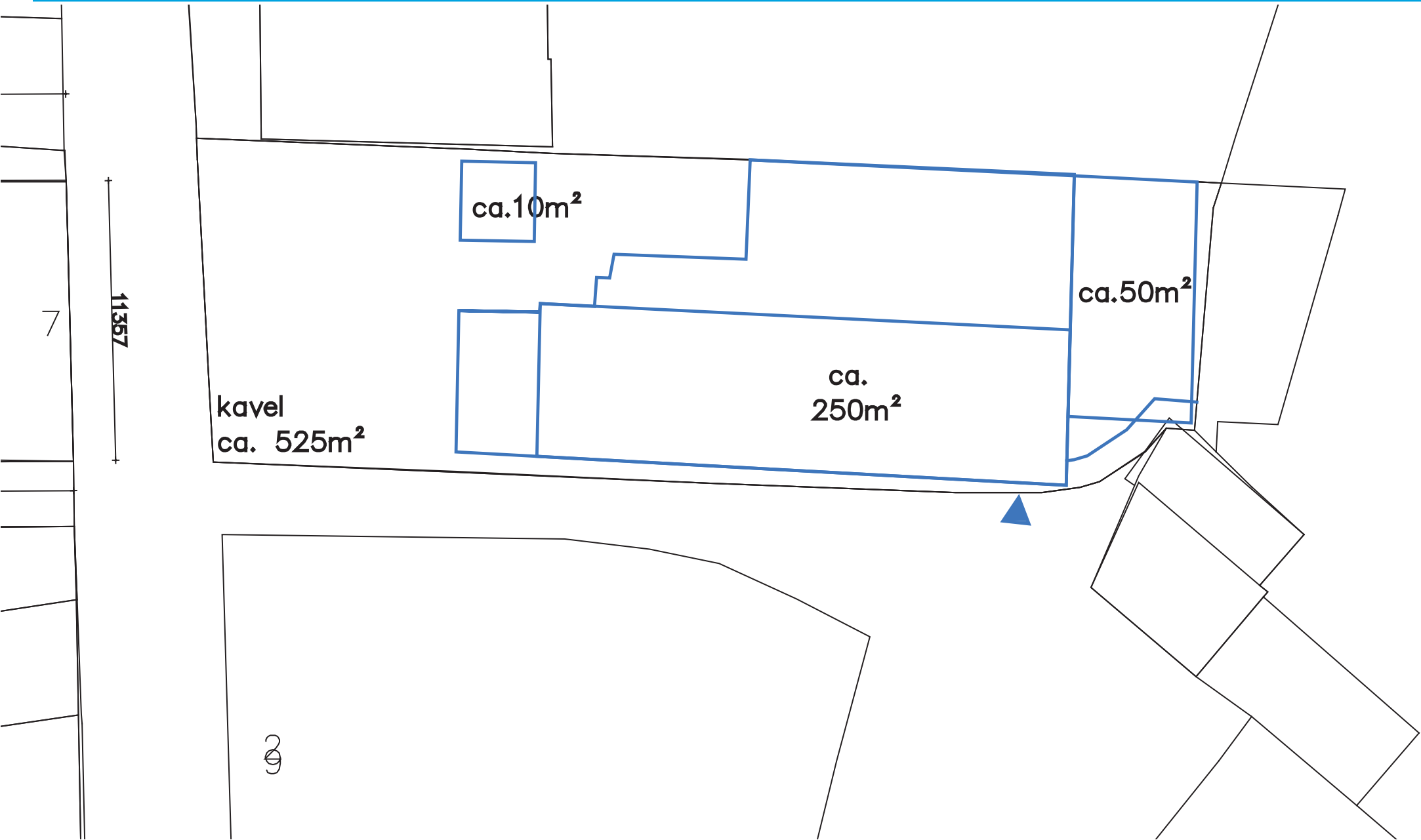
** De door Hakvoort gewenste ontwikkeling van woningen boven detailhandel op de hoek met de Brugstraat wordt als zelfstandige opgave gezien en staat in principe los van de ruimtelijke ontwikkeling van de werf. Deze ontwikkeling is wel in het Masterplan van Hakvoort opgenomen. Het bedrijf wil de ruimtevaag die het appartementencomplex ten aanzien van parkeervoorzieningen oproept in dit plan meenemen.



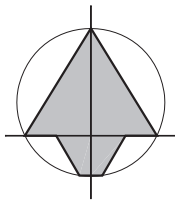
Bron,: Hakvoort Monnickendam
stedenbouwkundig advies uitbreiding scheepswerf

BESTAANDE SITUATIE

Schaal 1:200



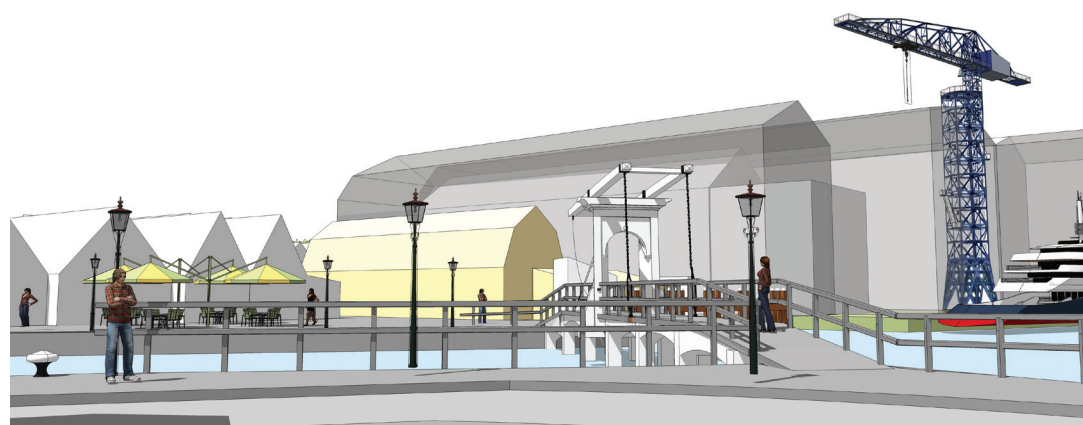
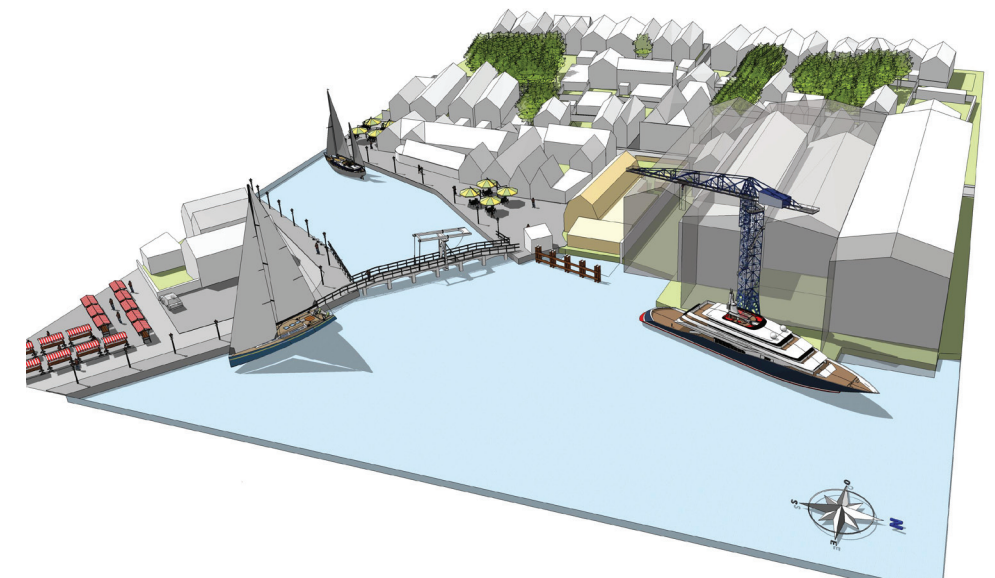
	<u>Bestaand</u>	BVO bggr.	284m ² (incl. serre)
		BVO verd.	154m ²
		totaal=	438m ²
	(Excl. BVO berging 10m ² +18m ² =28m ²)		
	Parkeren bestaand (opgenomen in openbaar gebied)		
	Richtlijn CROW (6xpp per 100m ² BVO)		
	Totaal parkeerplaatsen: 4.38x6= 26.28xpp		
Kaveloppervlakte	ca. 525m ²		
Bebouw oppervlakte	ca. 310m ²		
Bestemming :	Gemengd		
Functie :	Horeca cafe		



ontwerp, constructie en bouwadvies

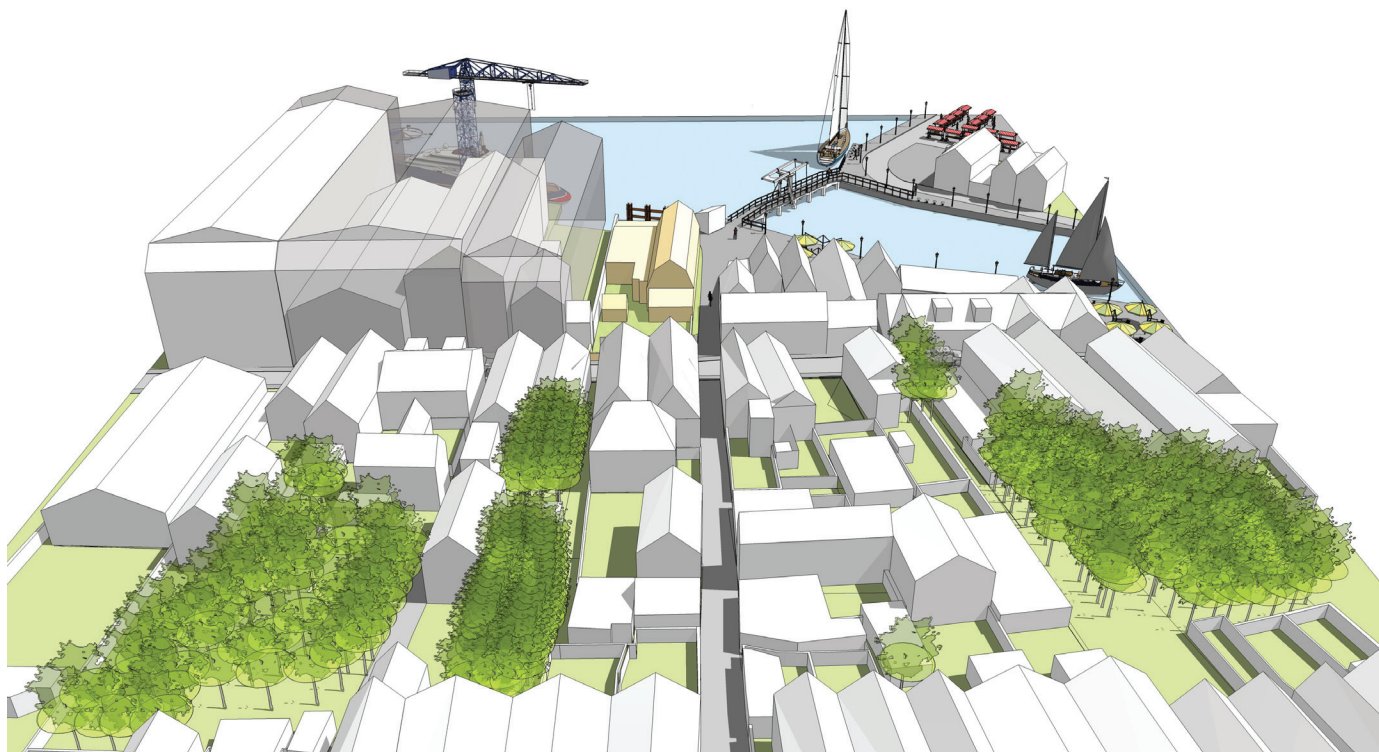
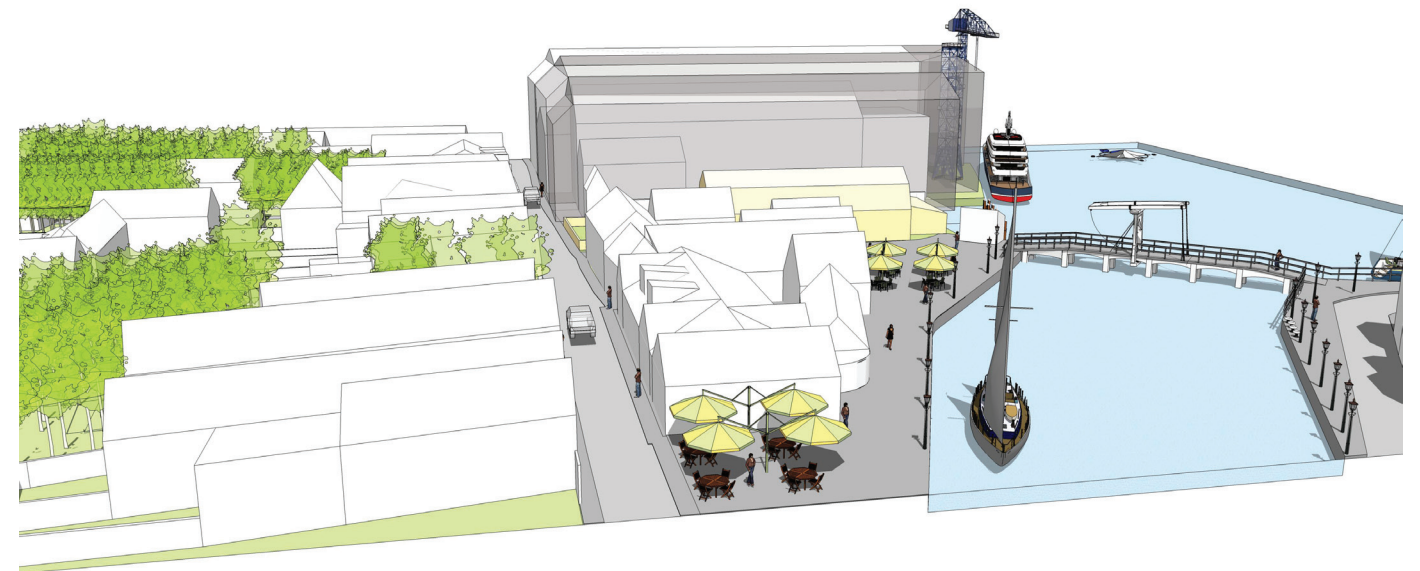
BESTAANDE SITUATIE (met hakvoort)

Impressie



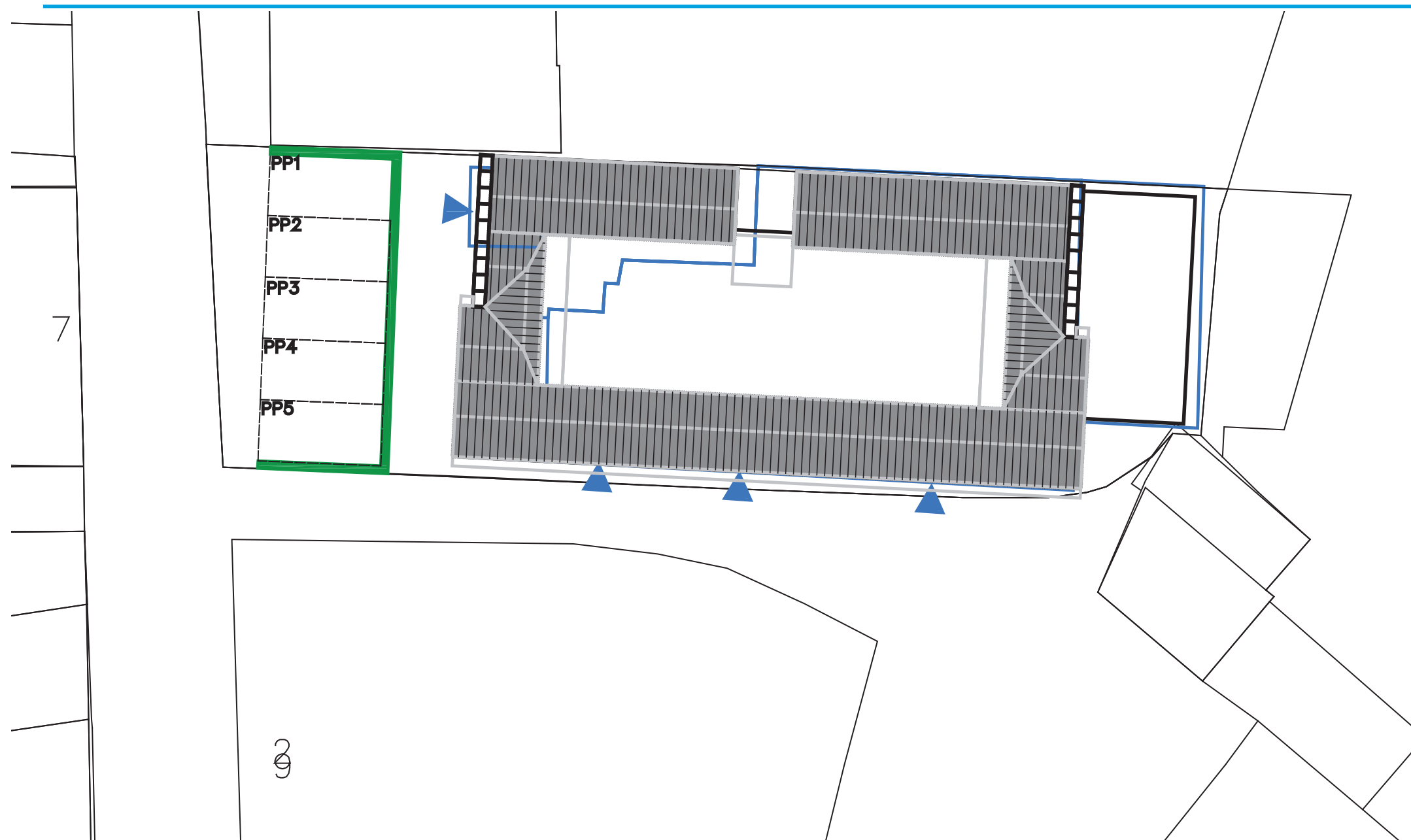
BESTAANDE SITUATIE (met hakvoort)

Impressie

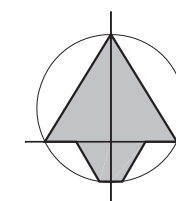


VOORSTEL SITUATIE

Schaal 1:200

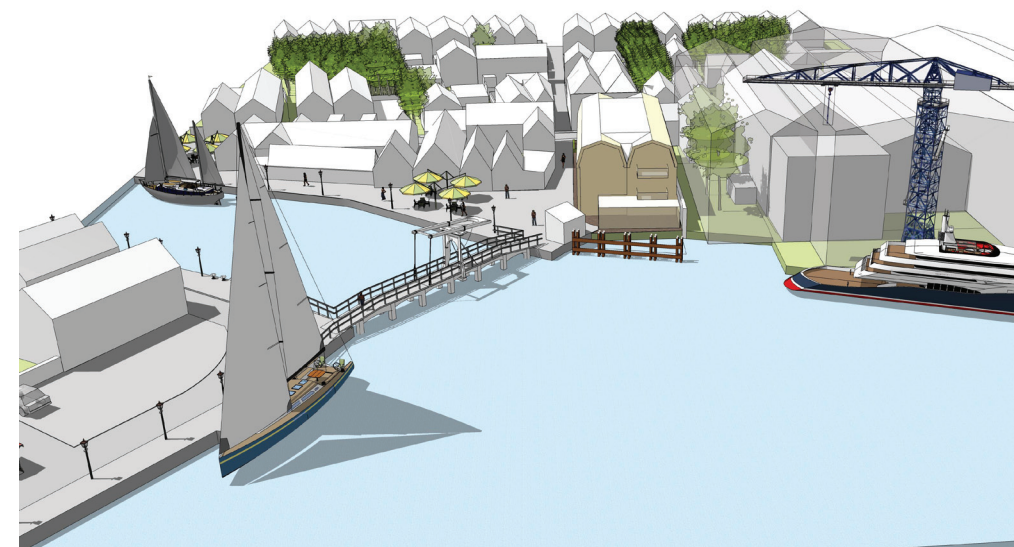
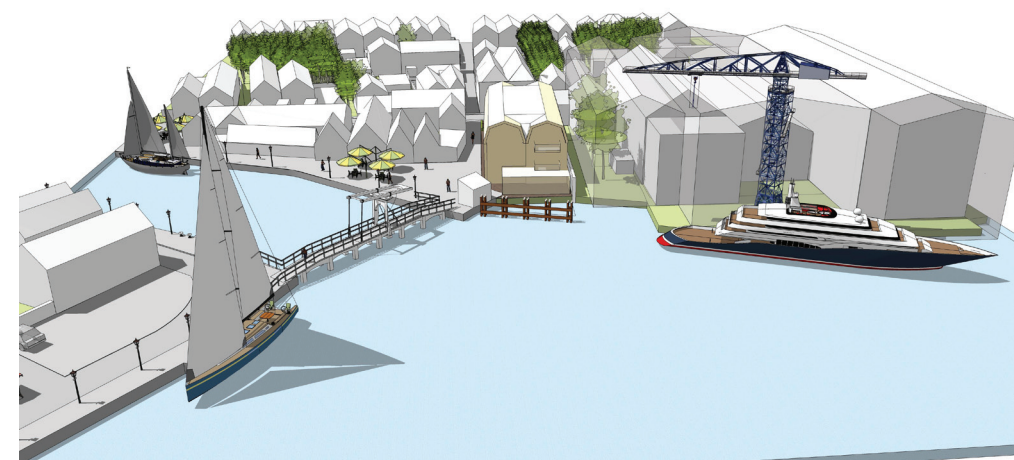


	<u>Bestaand</u>	<u>Nieuw</u>
Kaveloppervlakte	ca. 525m ²	Ongewijzigd
Bebouw oppervlakte	ca. 310m ²	ca. 300m ² (excl. serre)
Bestemming :	Gemengd	Ongewijzigd
Functie : Horeca cafe		Wonen



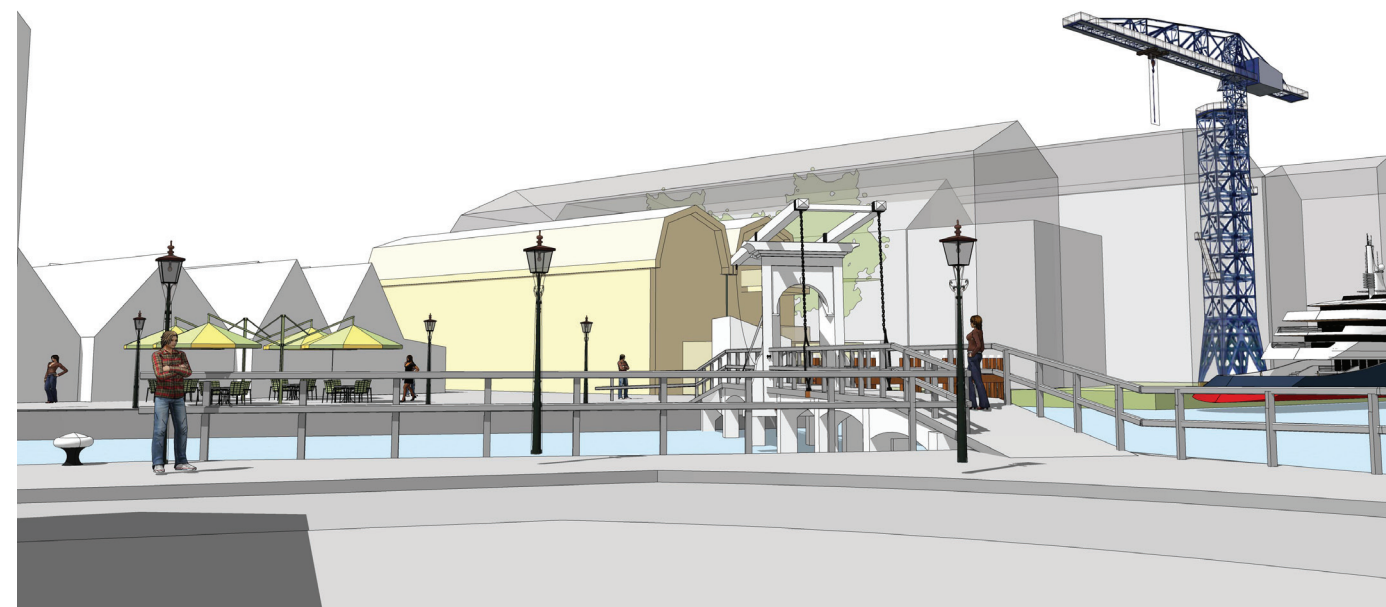
VOORSTEL SITUATIE

Impressie



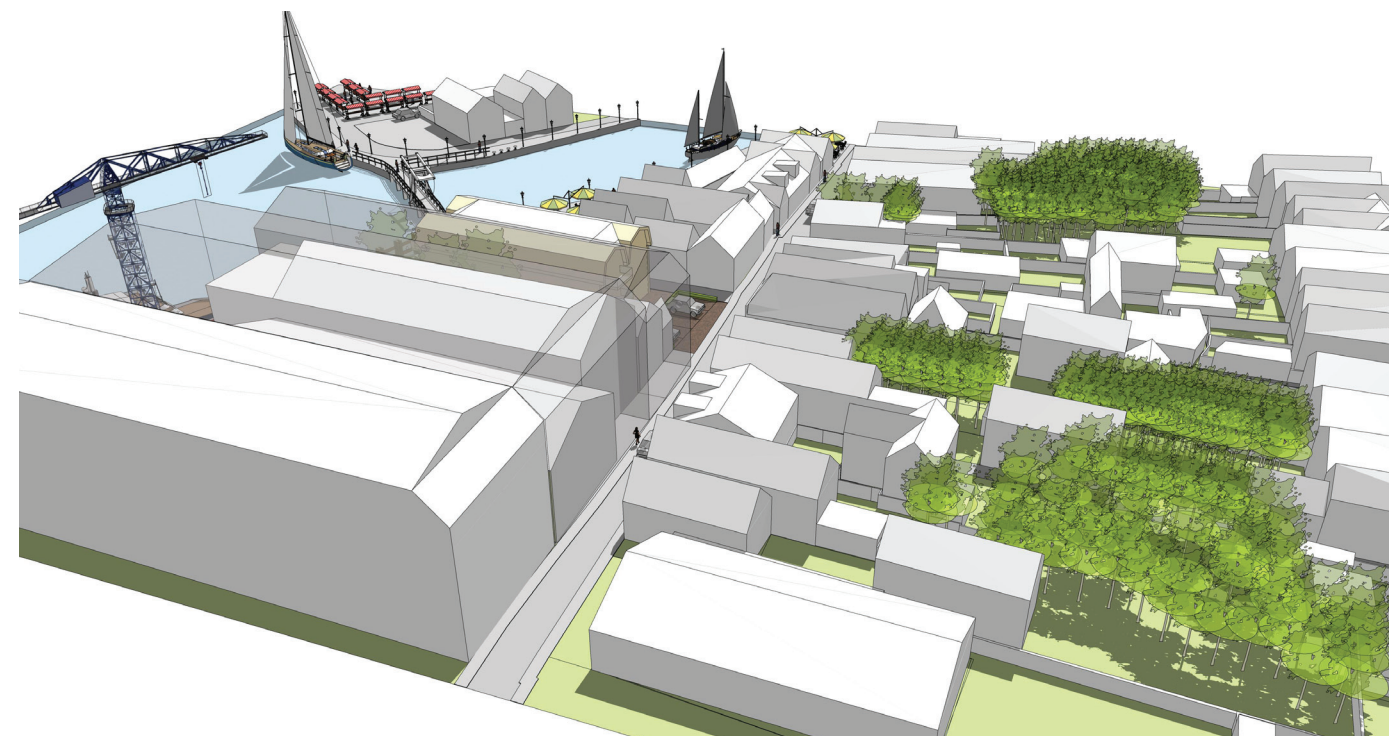
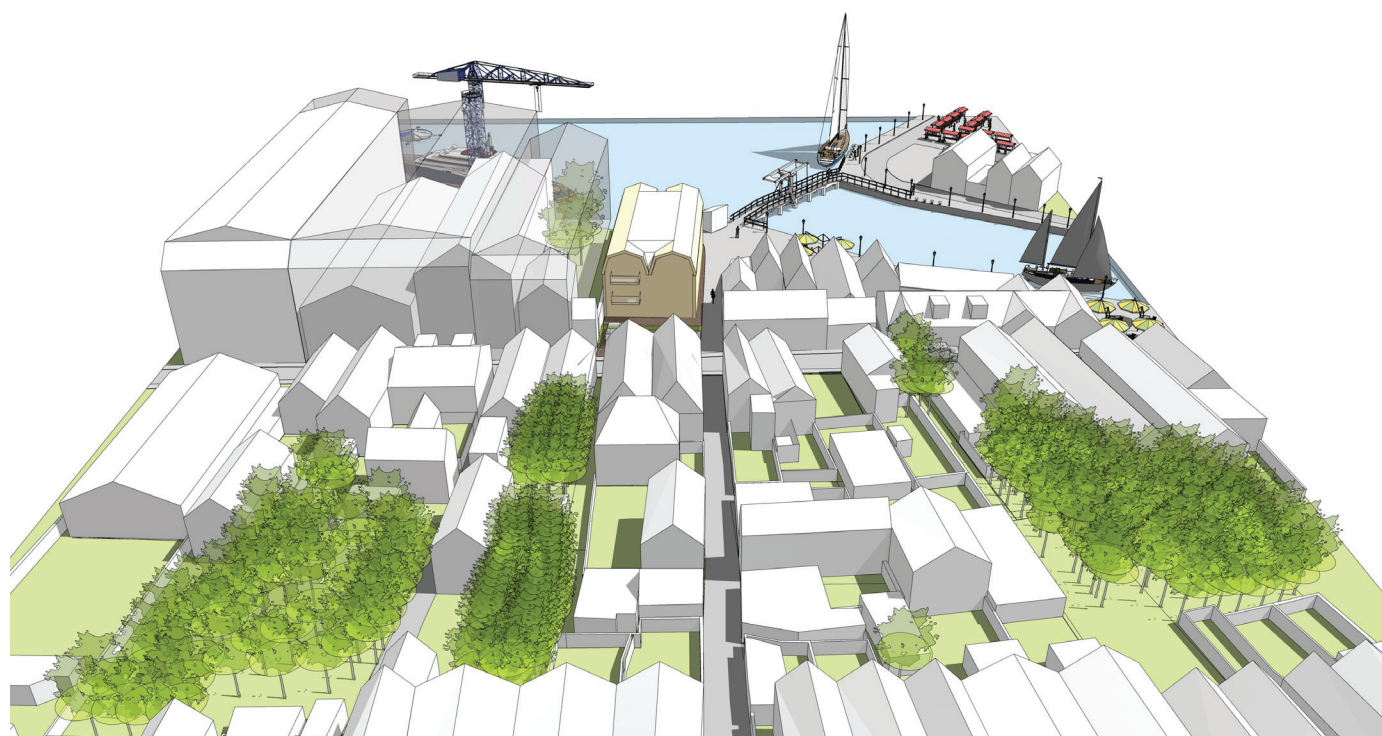
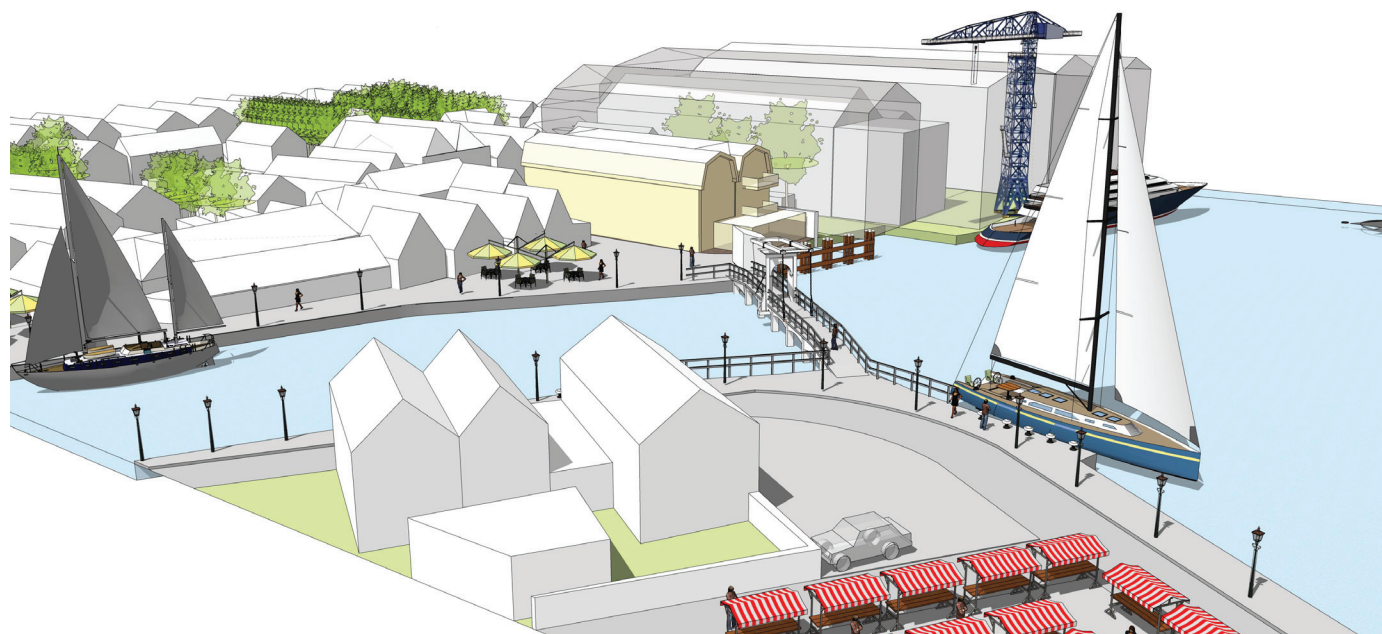
VOORSTEL SITUATIE

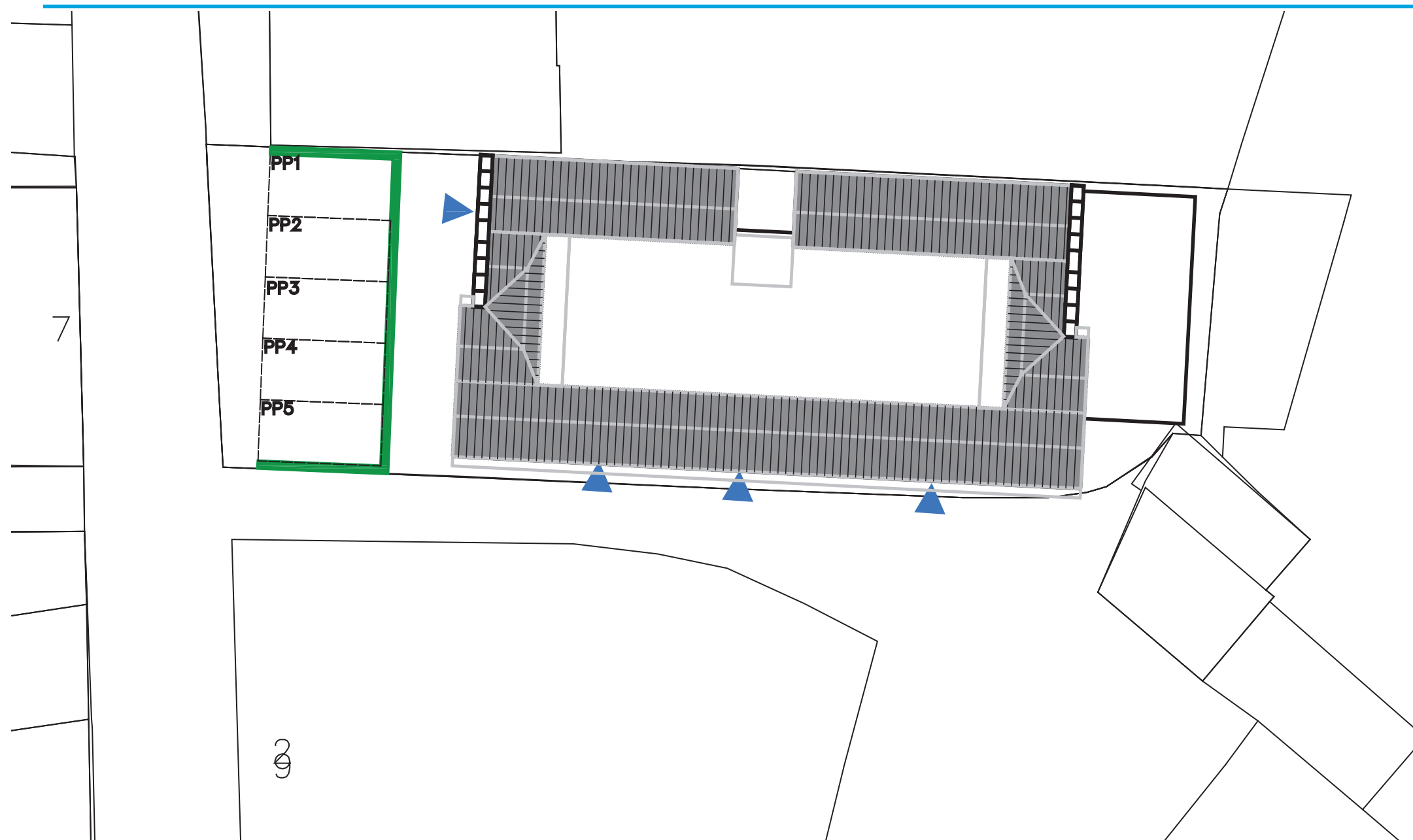
Impressie



VOORSTEL SITUATIE

Impressie





Bestaand Nieuw

Kaveloppervlakte ca. 525m²
Bebouw oppervlakte ca. 310m²

Ongewijzigd
ca. 330m²

Bestemming : Gemengd
Functie : Horeca cafe

Ongewijzigd
Wonen

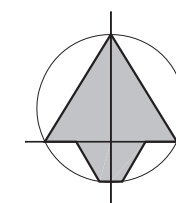
Opheffen horecafunctie:

- Totaal vrijkomende parkeerplaatsen: 4.38x6= 26.28xpp

Transformeren naar:

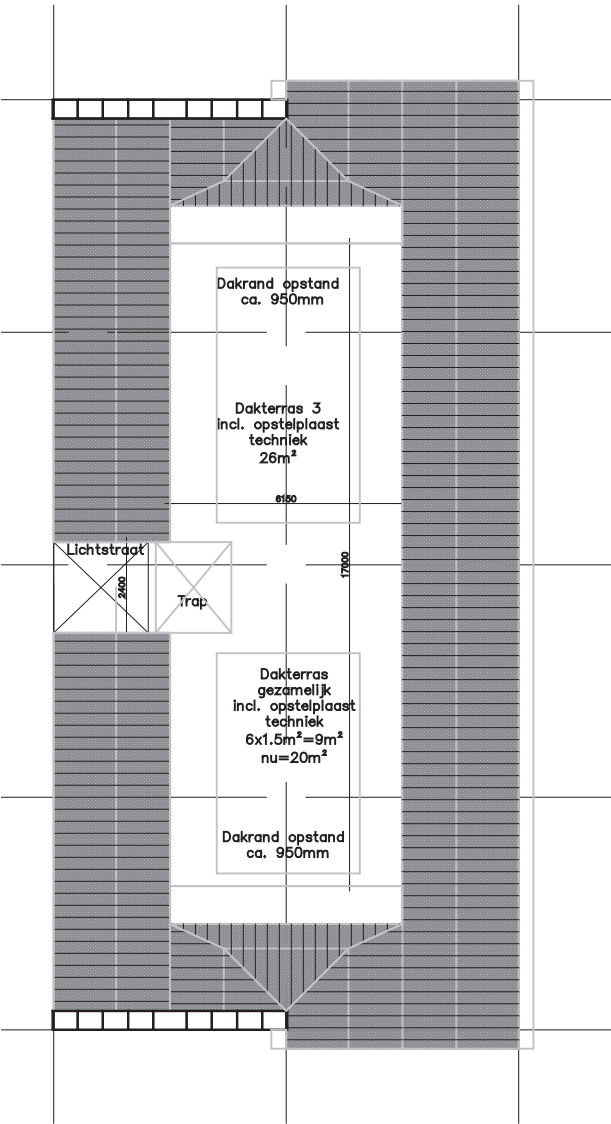
- 6 woningen in het goedkope segment
(parkeernorm 1,6 = 9.6x parkeerplaatsen)
- 3 woningen in het dure segment
(parkeernorm 1,8 =5.4x = parkeerplaatsen)

Totaal 15 parkeerplaatsen benodigd, parkeerdruk neemt dus af.
Echter worden er ook 5 parkeerplaasten op eigen terrein opgenomen.

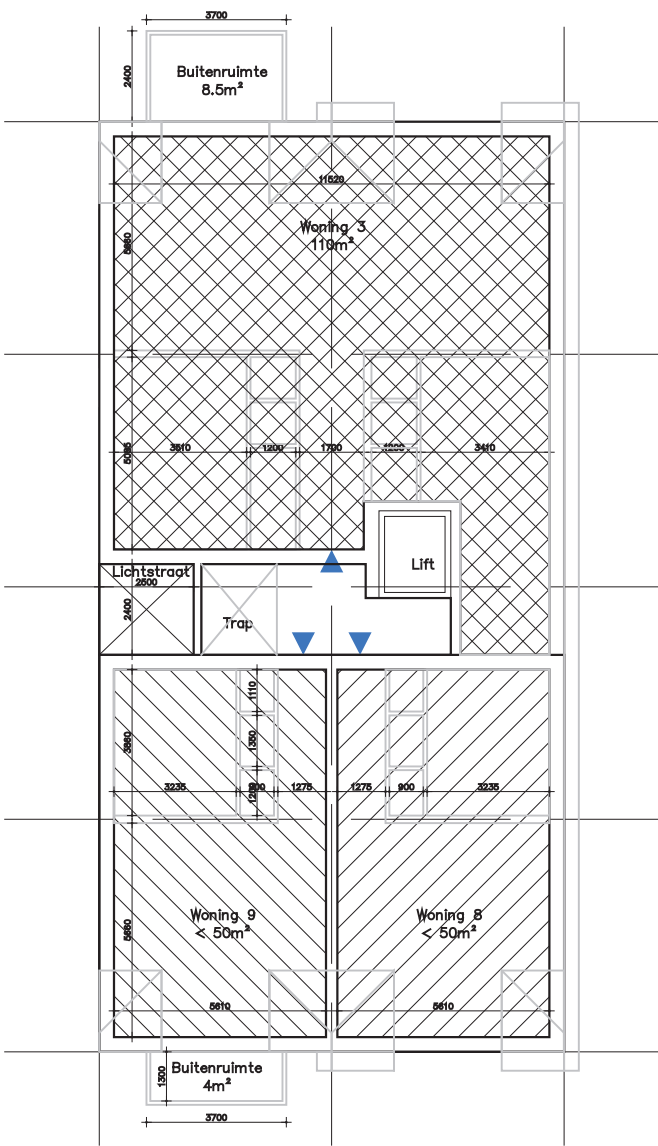


VOORSTEL PLATTEGRONDEN VLEKKENPLAN

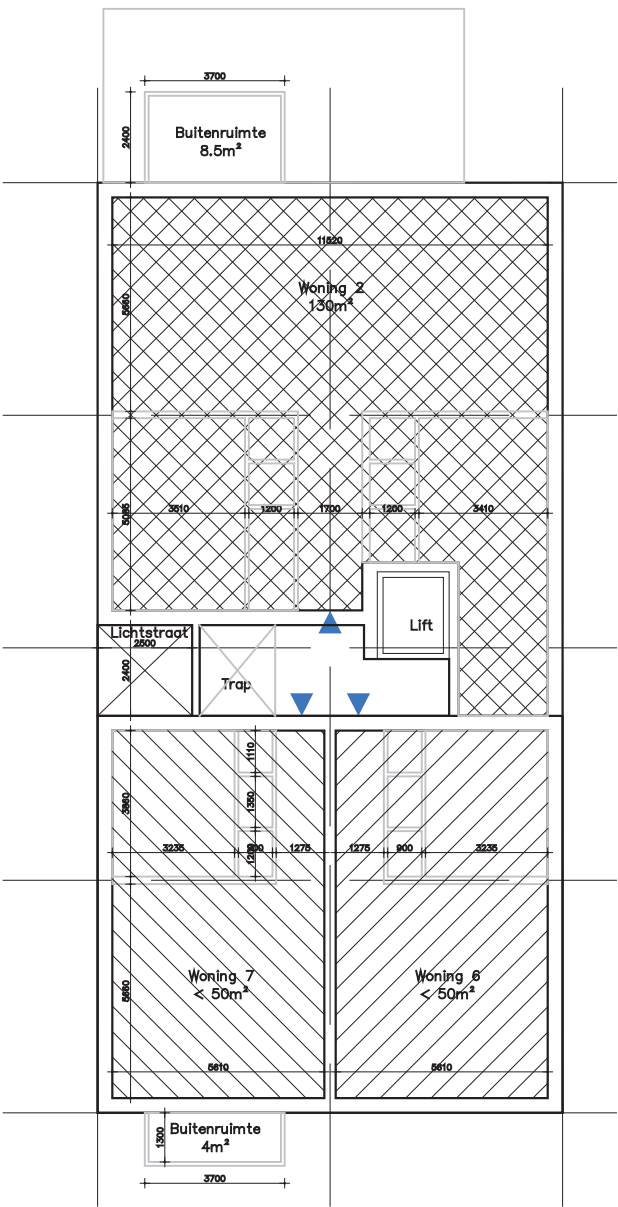
Schaal 1:200



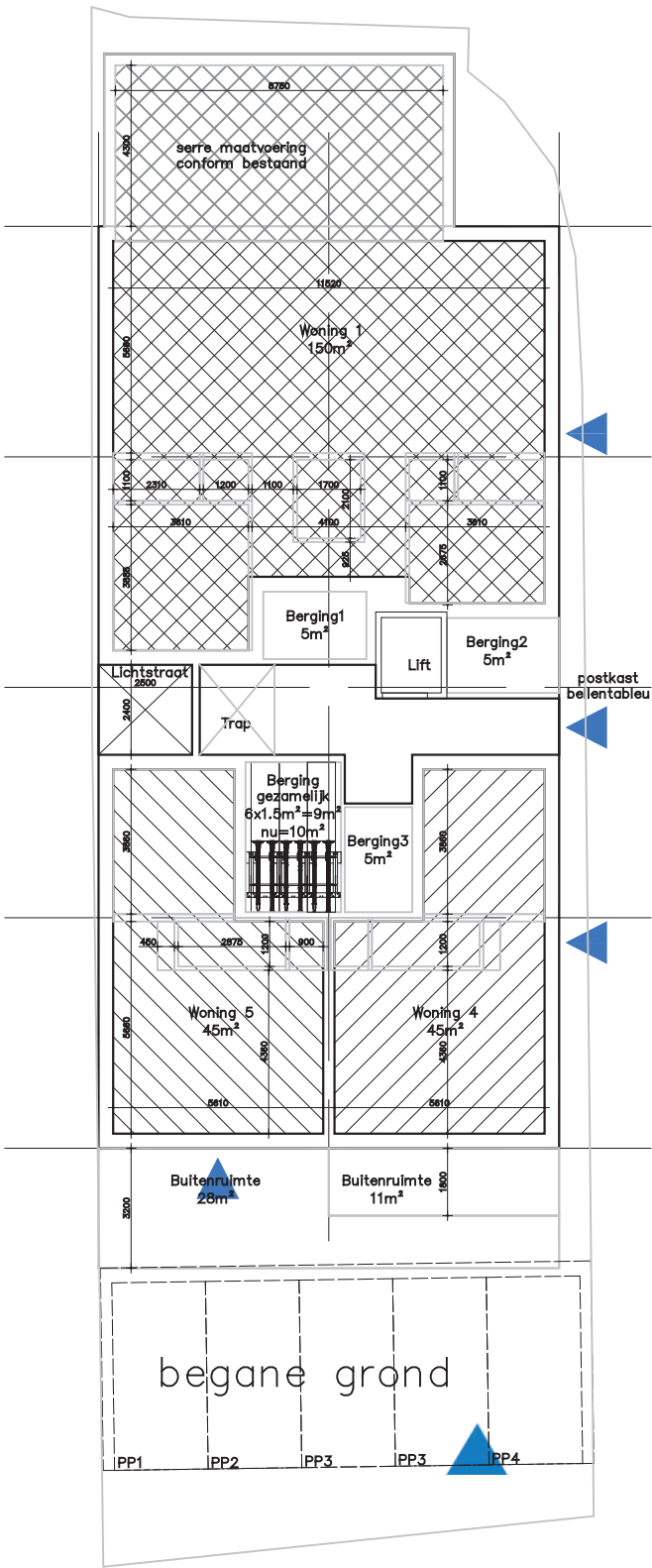
Dakaanzicht



2e verdieping



1e verdieping



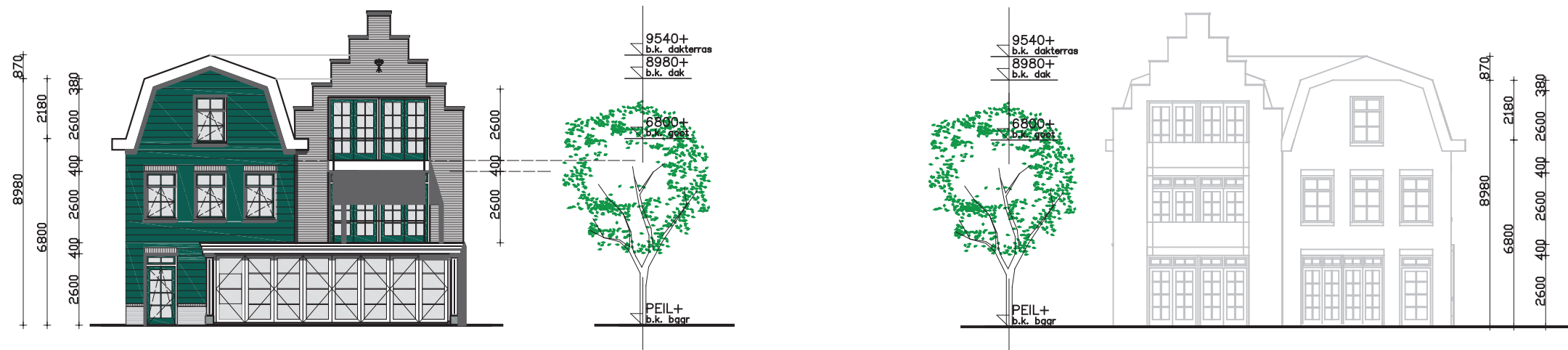
begane grond

Uitwerking puur indicatief e.e.a. nader te bepalen

VOORSTEL MOGELIJK VORMGEVING

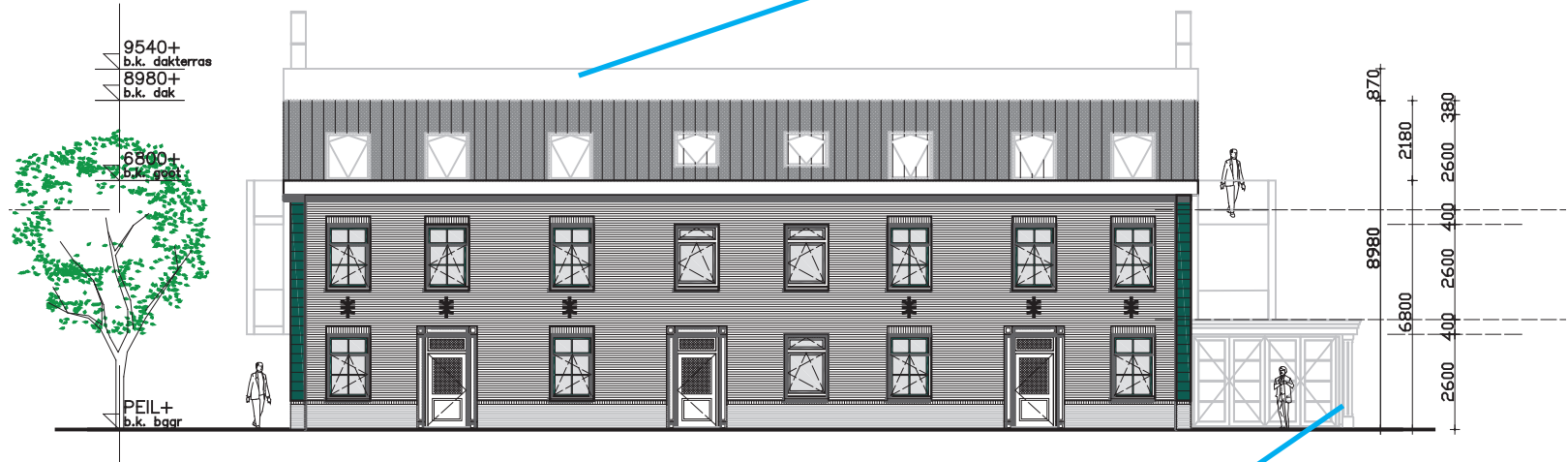
Schaal 1:200

Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
+ ca. 870mm t.b.v. opstand dakterras



Basisopzet kop gevel

Kap doorzetten t.b.v. opstaande dakrand dakterras



Basisopzet langs gevel

Uitwerking puur indicatief e.e.a. nader te bepalen

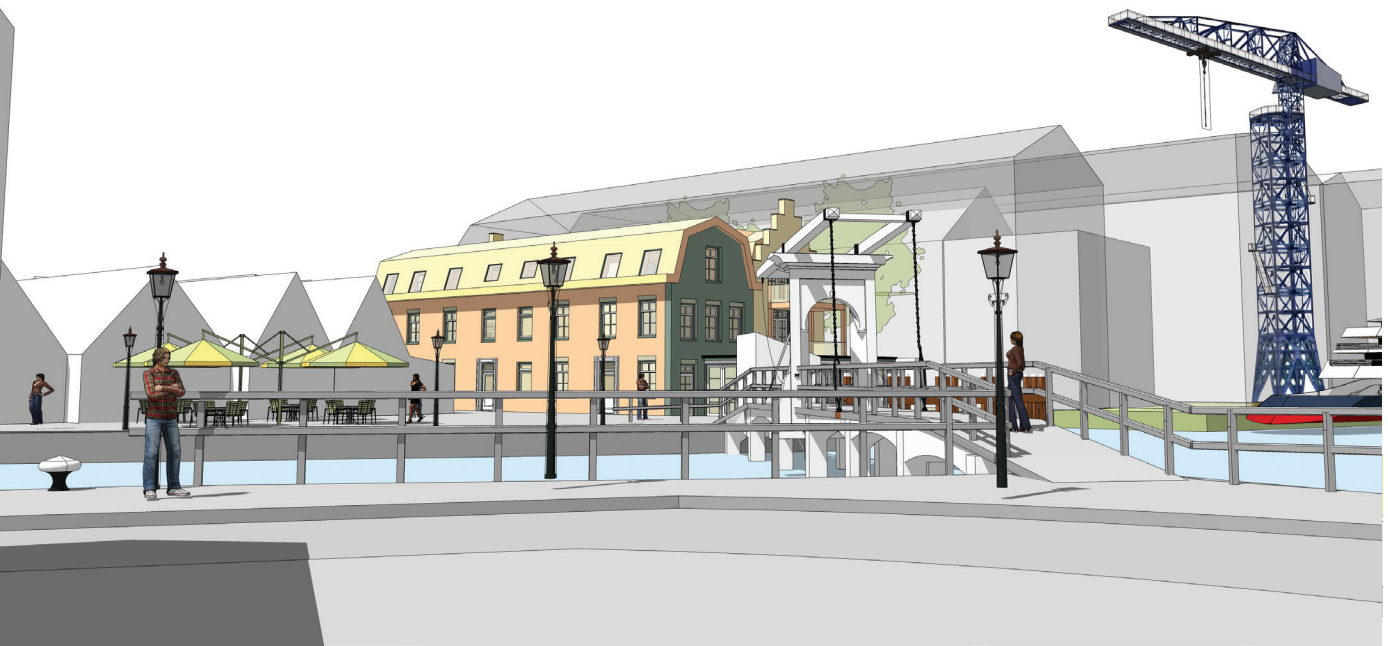
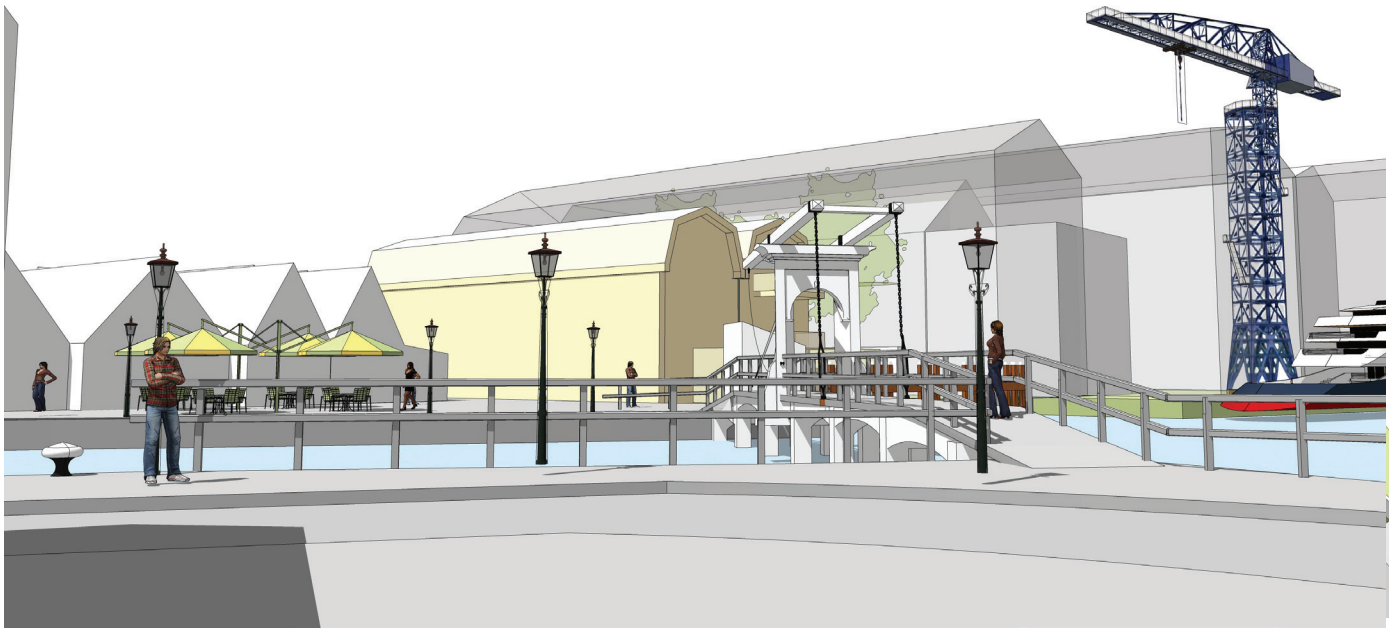
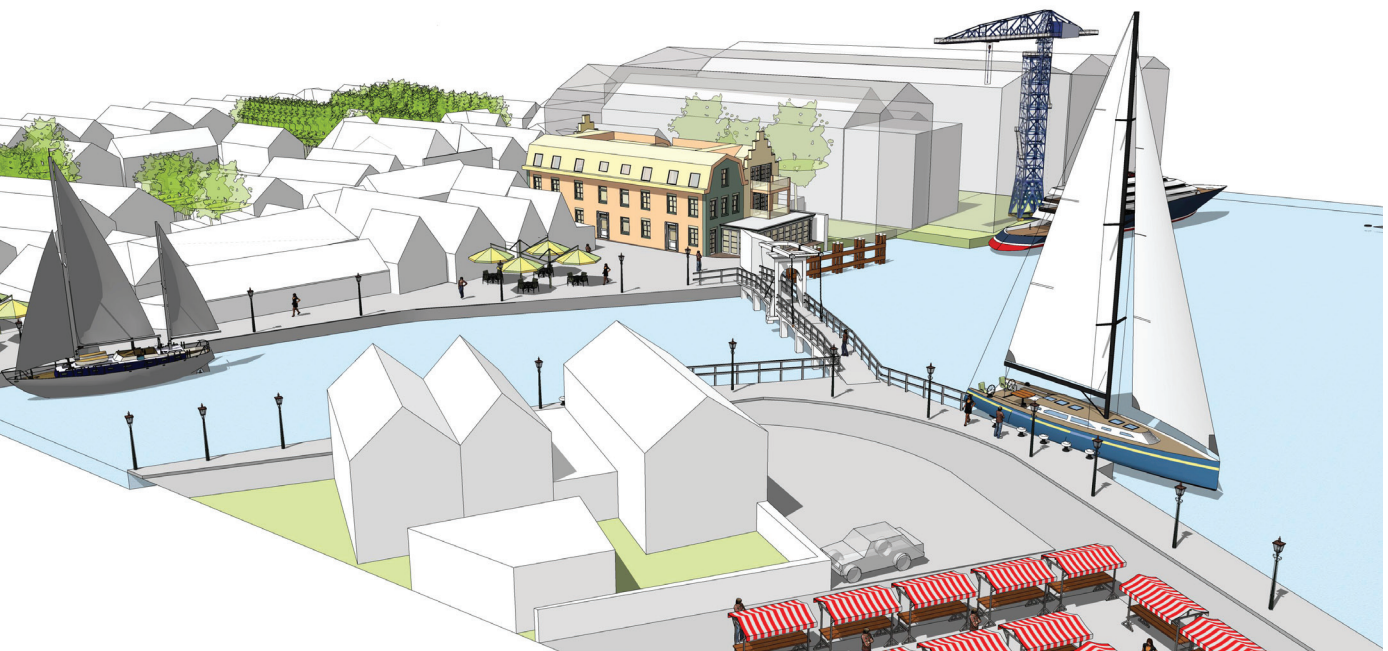
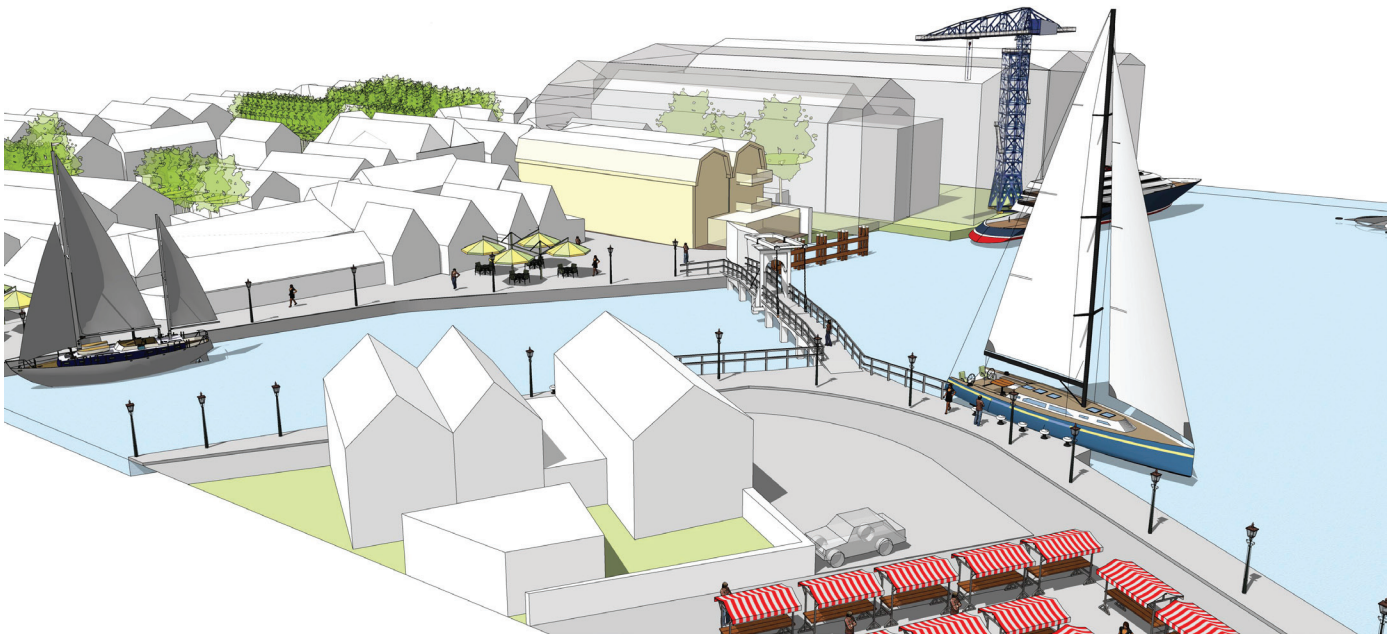
Serre in kleinere korrel terugbrengen op kavel

VOORSTEL MOGELIJK VORMGEVING

Massa

Impressie indicatief

Architectuur en detaileringen n.t.b.



Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
+ ca. 870mm t.b.v. opstand dakterras

Purmerend
ontwerp, constructie en bouwadvies

VOORSTEL MOGELIJK VORMGEVING

Impressie indicatief

Architectuur en detaileringen n.t.b.



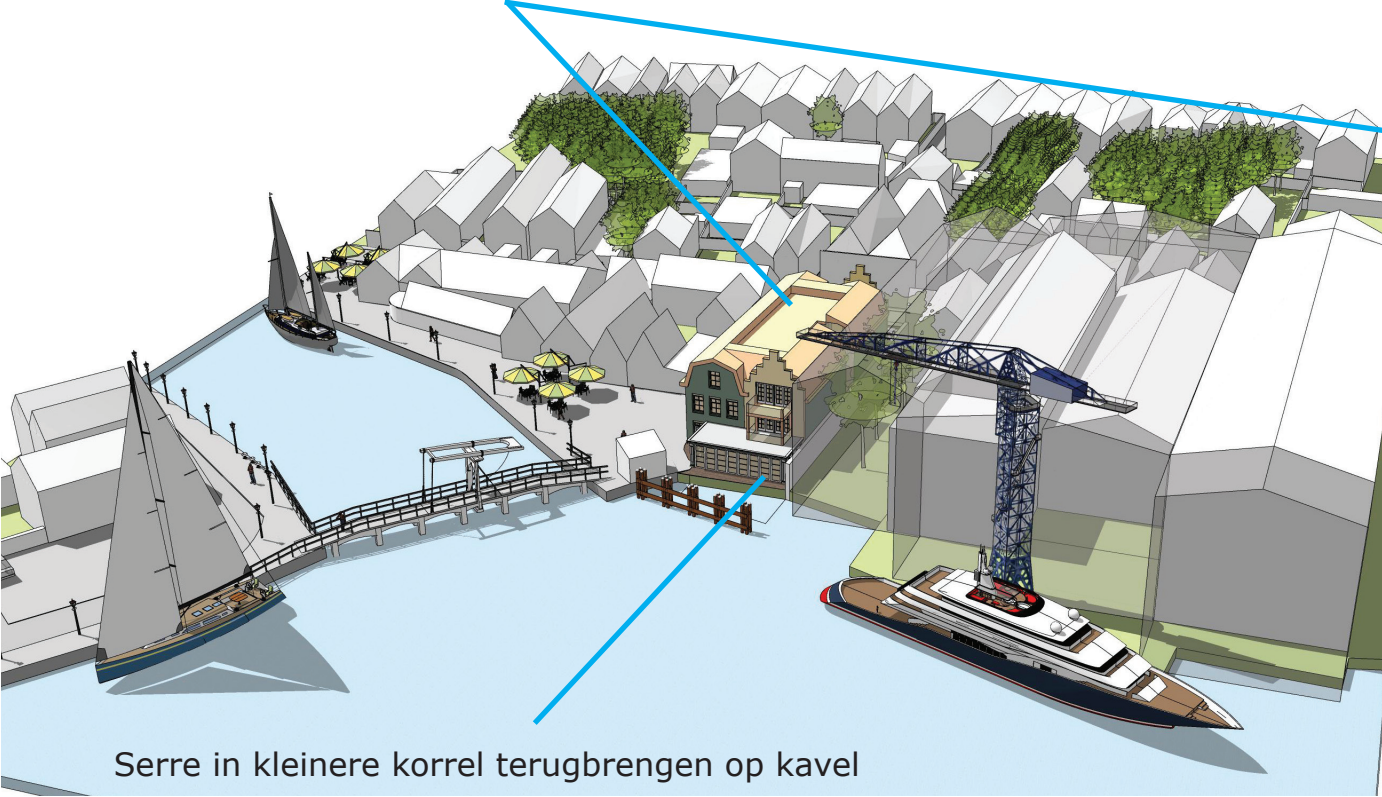
Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
+ ca. 870mm t.b.v. opstand dakterras

Purmerend
ontwerp, constructie en bouwadvies

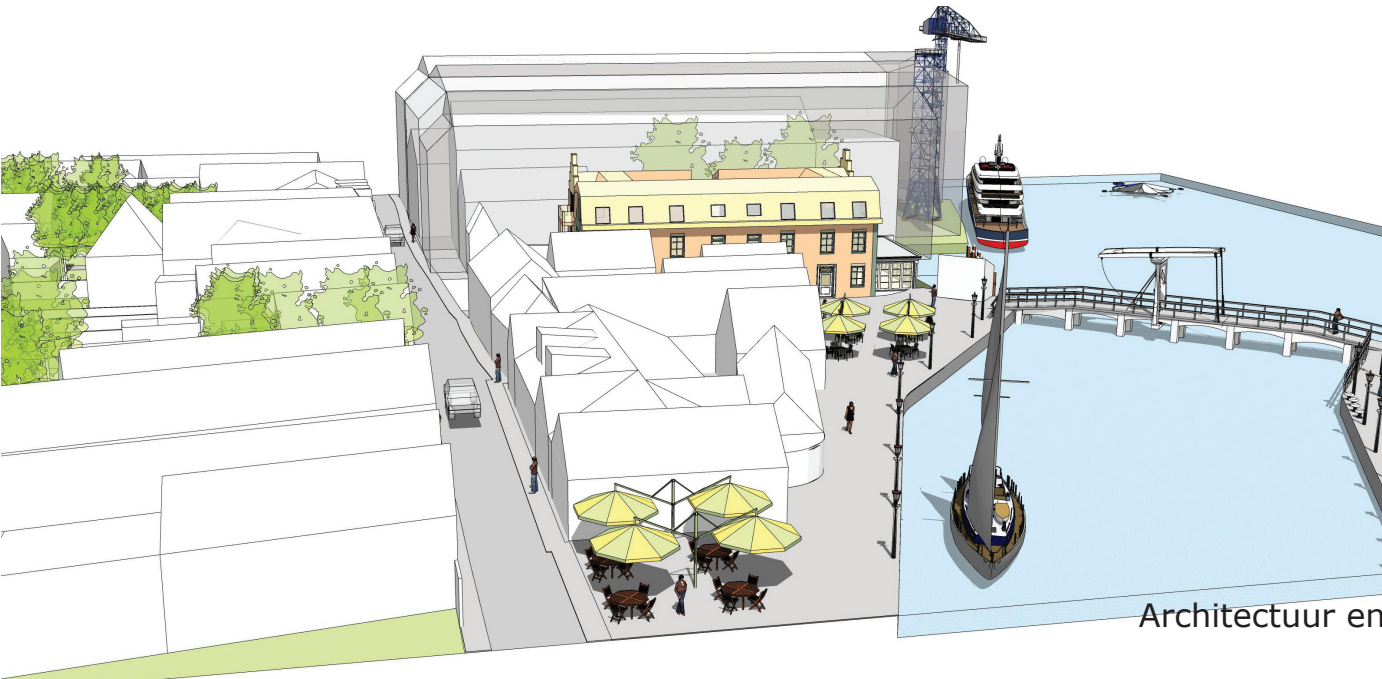
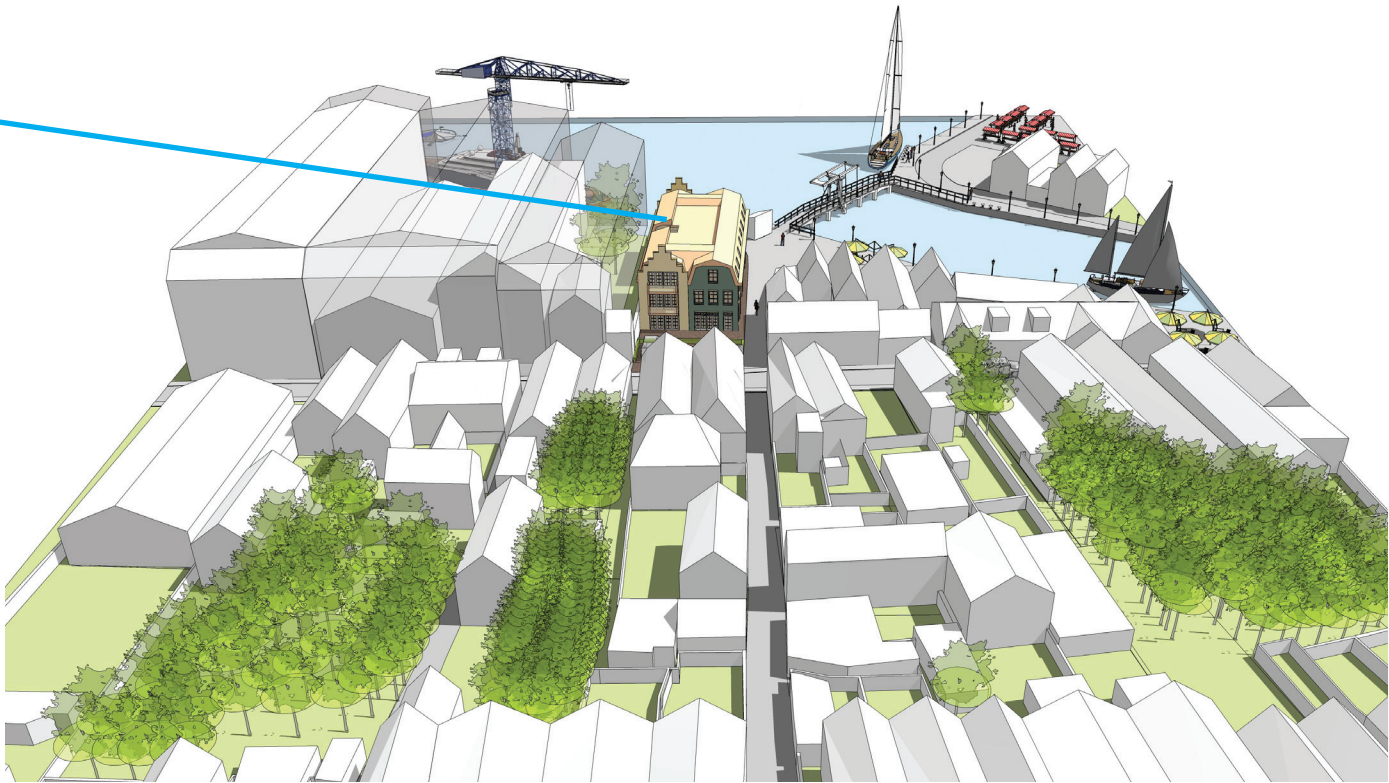
VOORSTEL MOGELIJK VORMGEVING

Impressie indicatief

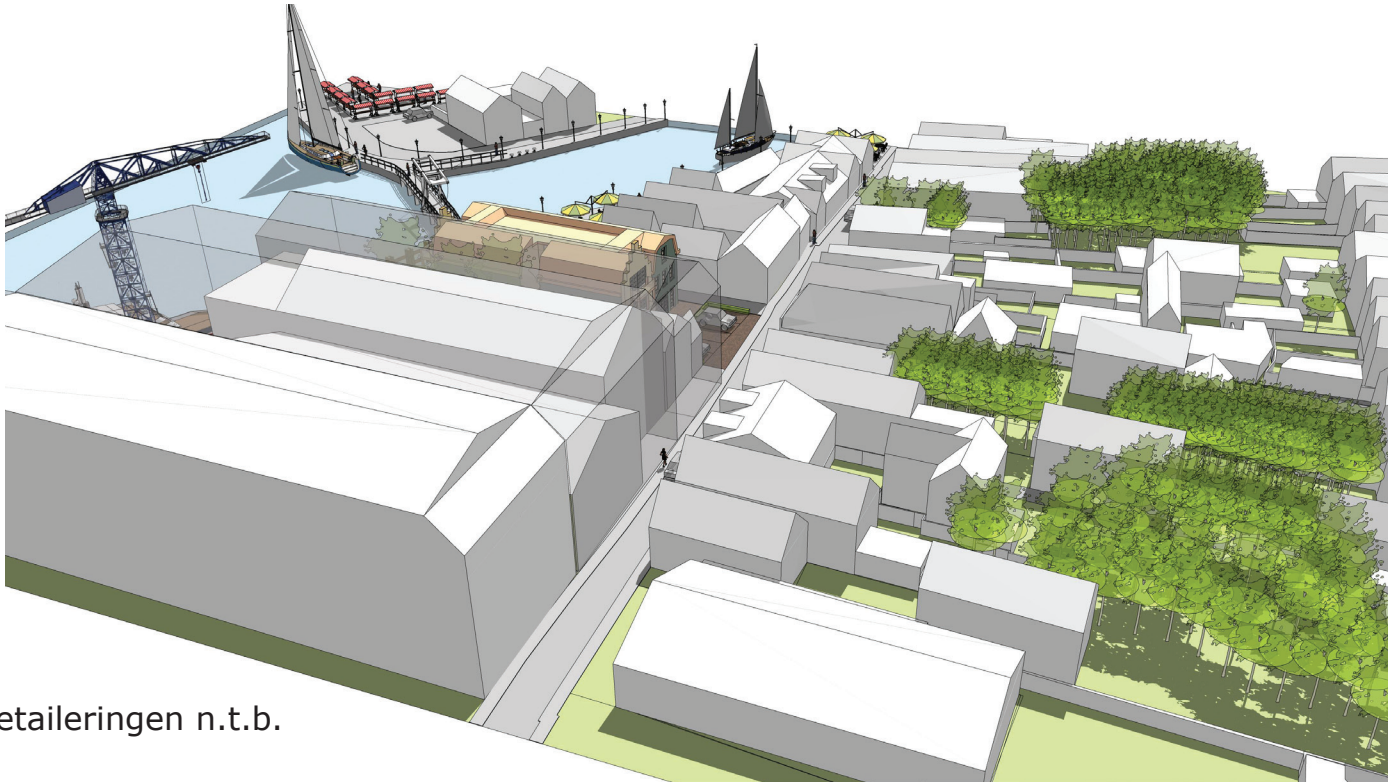
Kap doorzetten t.b.v. opstaande dakrand dakterras



Serre in kleinere korrel terugbrengen op kavel



Architectuur en detaileringen n.t.b.



Goothoogte 6800mm / Nokhoogte 8980mm
+ ca. 870mm t.b.v. opstand dakterras



Beschermde stads- en dorpsgezichten

- Historische kern (bijzonder niveau)
- Dorpslint (bijzonder niveau)
- Woongebied (normaal niveau)
- Bedrijventerrein (normaal niveau)
- Landelijk gebied (bijzonder niveau)

Haven van Monnickendam



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, Ilpendam en Marken. Sommige kernen zijn voor het grootste gedeelte aangewezen als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. De overige kernen zijn veelal langgestrekte 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 en 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. Ilpendam ontleent zijn karakteristiek vooral aan een verdichte langgestrekte 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.

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.

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 dorps lintstructuur met ruime percelen, diversiteit in bebouwing, kenmerkende houtbouw (veelal in Broekergrijs) en doorzichten tussen de panden naar het open weidegebied
- Ilpendam: een dorps 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 Rijksbeschermd stads- 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.

NOTA uiterlijk van bouwwerken

Waterland 2018

Gemeente WATERLAND

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 commissie. 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 commissie, 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 afgevoerd worden van de criteria. De commissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria.

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 commissie, 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.

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. Hiervan 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 samenspraak met de commissie 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 commissie in staat te stellen de criteria of richtlijnen als toetsingskader te gebruiken is het vooralsnog belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument te verwijzen naar [artikel 12a van de Woningwet](#).

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