



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

12-12-2022 10:30 - 13:45

Details

Vergadering Commissie	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland Waterland
Datum	12-12-2022
Begintijd	10:30
Eindtijd	13:45
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Sjef Kwakman (burgerlid), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

architect	11:00	Nieuwpoortslaan 49 in Monnickendam (200080)
architect	11:40	De Noord 18, 1452PS IJpendam (22110252)
gemachtigde	12:05	Wagenweg, 1145PW Katwoude (22120174)
Ontwerper	12:30	De Erven 38 a, 1151AT Broek in Waterland (22050866)
aanvrager	13:10	Groote Noord 18 Monnickendam 1141 TZ (210140)
gemachtigde	13:35	Kerkstraat 26, 1141BH Monnickendam (22110679)

Zaken Waterland (12)

1. Noordeinde 18, 1141AM Monnickendam

MOOI nummer	22090640
Zaaknummer partij	VO-2022-091
Omschrijving	verduurzamen van rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	artikel 2.32 welstandscriteria voor beschermde monumenten
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen De opdrachtgever en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. De cultuurhistorische waardenstelling is aangevuld, er is inzichtelijk gemaakt waar de ingrepen de monumentale waarden raken en tevens is de waarde van het te verwijderen vloerhout onderzocht. Ook is de ouderdom van de dakpannen onderzocht en onderzoek gedaan naar hergebruik. Verder wordt het voorstel gedaan om luiken toe te passen bij de raamkozijnen op de eerste verdieping en zolderverdieping.

Bevindingen:

De commissie is overtuigd van het deels verwijderen van het vloerhout. Voor wat betreft de dakpannen adviseert de commissie om een selectie te maken van dakpannen die hergebruikt kunnen worden en voor het overige een gelijksoortige dakpan te zoeken. De commissie ziet graag dat er een monster van de nieuwe dakpan aan haar wordt voorgelegd. Voor wat betreft het aanbrengen van luiken adviseert de commissie hier eerst nader onderzoek naar te doen of er op de verdieping en zolderverdieping in het verleden luiken hebben gezeten. Als aangetoond kan worden dat daar luiken hebben gezeten dan heeft de commissie er vanuit monumentenzorg geen bezwaar tegen, mits het een reconstructie betreft.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aangetoond kan worden dat luiken in het verleden aanwezig zijn geweest op de eerste verdieping en zolderverdieping.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Bevindingen

De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het uitvoeren van onderhoud en verduurzamingsmaatregelen aan een pand dat is aangewezen als rijksmonument. Het pand stamt uit de 2e helft 18e eeuw. In 2000 heeft er een grote verbouwing plaatsgevonden. Er is een bouwhistorische verkenning opgesteld. De authentieke structuur blijft behouden of wordt teruggebracht. Het is de wens om de afleesbaarheid van het voorhuis met tussenlid en achterhuis te versterken. De volgende ingrepen worden voorgesteld:

- Op de verdieping wordt de badkamer aangepakt en wordt een werkruimte in het achterhuis gerealiseerd.
- Op de zolderverdieping worden twee slaapkamers en een extra badkamer gerealiseerd. De badkamer wordt tussen de spanten gerealiseerd. Ter plaatse van de badkamer wordt een dakkapel gerealiseerd.
- In het achterhuis wordt de stalen IPE ligger verwijderd. De houten balken worden aan de bestaande houten onderslagbalk opgehangen.
- In het achterhuis wordt een trapgeplaatst tussen de balken.
- Langs de gevel wordt een vide aangebracht.
- In de achtergevel worden drie grote puien aangebracht. Deze zijn tijdens een vorig overleg met de Monumenten- en Welstandscommissie op hoofdlijnen akkoord bevonden.
- Er wordt een nieuw pannendak gemaakt, waarbij de nieuwe dakpannen worden afgestemd op de bestaande dakpannen.
- Op het rechterdakvlak worden zonnepanelen geplaatst. De zonnepanelen liggen laag in het dakvlak en zijn daarmee vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.
- In het achterhuis wordt een nieuwe doorgang gerealiseerd naar de toekomstige winkel. De bestaande opening wordt gedeelte dichtgemaakt en voorzien van een raam.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruikgemaakt van de specifieke criteria voor monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de aanpak. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie ziet graag dat de waarde van het te verwijderen vloerhout onderzocht wordt alvorens de vide wordt aangebracht.
- De commissie ontvangt graag een overzicht van waar de ingrepen de

monumentale waarden raken.

- De commissie geeft aan dat de dakpannen van het voorhuis van bijzondere waarde zijn en adviseert indien mogelijk zoveel mogelijk te hergebruiken. De commissie adviseert de ouderdom van de dakpannen te onderzoeken en te onderzoeken welk percentage eventueel behouden zou kunnen blijven.

- Tegen de overige ingrepen heeft de commissie geen bezwaar.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedbehandeling
Preadvies monument

2. Nieuwpoortsla 49 in Monnickendam

MOOI nummer	200080
Zaaknummer partij	VO-2019-092
Omschrijving	Herontwikkelen van de lokatie Nieuwpoortsla 49
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen De projectleider, de ontwikkelaar, de architect en de projectleider van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. De gemeente heeft een externe stedenbouwkundige gevraagd om advies uit te brengen op het plan. Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Het is een gebied waar twee wijken bij elkaar komen, stedenbouwkundig gezien is de wens om de wijk af te maken en aan te sluiten op de naastgelegen woonwijk. De opzet van het plan is ongewijzigd sinds 2020, wel is de architectuur verder uitgewerkt. De projectleider van de gemeente geeft aan dat de stedenbouwkundige kwestie een gepasseerd station is en dat er door de externe stedenbouwkundige geen randvoorwaarden zijn meegegeven. Tevens zijn het college en de raad al akkoord en wordt het bestemmingsplan in januari vastgesteld. De commissie wordt gevraagd om de architectuur te beoordelen.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een gemiste kans en betreurt het dat er niets met haar opmerkingen is gedaan. De commissie mist de stedenbouwkundige visie en hoe het plan in zijn context staat. De commissie is van mening dat de cultuurhistorie van de omgeving meegenomen moet worden in het plan.

De commissie zou graag de stedenbouwkundige visie zien en wordt graag geïnformeerd over het stedenbouwkundig advies.

De commissie heeft verder de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie wil graag meegenomen worden in de ruimtelijke keuzes die gemaakt zijn.

- De commissie constateert dat het plangebied op dit moment een groene verbinding vormt als restant van een landelijke structuur. Die

groene verbinding wordt door de nieuwe planontwikkeling dichtgezet. De commissie geeft mee om de waarden van die landelijke structuur in de nieuwe situatie in te passen.

- De commissie adviseert de groene scheg die nu aanwezig is in het plan te behouden.
- De commissie geeft nogmaals mee dat de stolpboerderij een uitnodigend gegeven is om te ontwikkelen.
- De commissie adviseert nog eens te kijken naar de configuratie. Op dit moment lijkt het programma te groot voor de locatie en wringt het.
- De commissie adviseert meer openheid in het plan aan te brengen.
- De commissie adviseert de verschillende panden wat meer uit elkaar te trekken zodat de groene verbinding in het plan opgenomen kan worden.
- De commissie zou graag een ruimtelijk beeld en visualisaties willen zien.
- De commissie wordt graag meegenomen in hoe het plan past in de omgeving en hoe het zich verhoudt tot de aangrenzende bebouwing.
- De commissie adviseert het beeld van de groene laan te behouden.

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat bij de gebiedsomschrijving onder andere het volgende beschreven:

- 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.

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat in hoofdstuk 5 Grote Bouwplannen onder andere het volgende omschreven:

- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).
- 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 commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt met betrekking tot de architectuur:

- De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet van de architectuur met een gemetselde onderbouw en daarboven beplanking.
- De commissie is van mening dat deze locatie hoogwaardige architectuur nodig heeft.
- De commissie is niet overtuigd van de architectonische vormgeving van het appartementengebouw.
- De commissie is van mening dat de entree van het appartementengebouw extra ontwerpaandacht behoeft.
- De commissie adviseert grotere gevelopeningen toe te passen.
- De commissie adviseert geen (grotendeels) gesloten gevels richting de

openbare ruimte te maken.

- De commissie constateert dat de dakrand niet wordt afgedekt en vraagt hiervoor aandacht.

- De commissie vraagt de detaillering een niveau hoger te tillen.

- De commissie vraagt extra aandacht voor de vormgeving van de noordgevels. Zij acht deze nu onder de maat voor wat betreft de stedenbouwkundige setting. De noordgevels vormen een verbijzondering, de entree en beëindiging van de wijk.

- De commissie acht het gebruik van keramische steenstrips voorstelbaar.

- De commissie acht het gebruik van kunststof in principe ook voorstelbaar, zolang het hout gelijkend is.

Concluderend ontvangt de commissie graag nadere informatie over het ruimtelijke beeld in relatie tot de context en hoe het plan aansluit op de omgeving. De commissie wordt daarin graag meegenomen en overtuigd.

In afwachting van bovenstaande adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 17-08-2020

Bevindingen

Om technische redenen is het voor de ontwikkelaar en architect niet mogelijk om bij de planbehandeling aanwezig te zijn. De projectleider van de gemeente is aanwezig voor een toelichting.

Het betreft een preadvies voor het herontwikkelen van de locatie aan de Nieuwpoortslaan 49. Op het perceel staat nu nog een stolpboerderij, deze zal gesloopt worden en plaats maken voor 14 eengezinswoningen en 9 appartementen. Het perceel is gelegen aan een groenstrook langs de toegangsweg naar Monnickendam. Ten noorden en ten zuiden van het perceel zijn woonwijken gelegen. De nieuwbouw bestaat uit rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldak.

Het plan is door de stedenbouwkundige van de gemeente akkoord bevonden.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een normaal beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie heeft het plan voorbesproken en heeft een aantal opmerkingen die zij alvast wil delen met de ontwikkelaar en architect. De commissie spreekt van een bijzondere locatie met een

beeldbepalend object, het betreft het laatste deel van de historische verkaveling met daarop een boerderij dichtbij de stad. De boerderij refereert aan de agrarische geschiedenis van Monnickendam. De locatie betreft ook het entreegebied van de stad en is nog vrij open door de langgerekte groenstrook. Groen en landelijke kwaliteit zijn belangrijke waarden in de gemeente Waterland, maar juist het landschappelijk beeld wordt door de commissie gemist in dit plan. De commissie vraagt dan ook aandacht voor het behoud van de landelijke kwaliteit van de locatie. Zij is van mening dat een plan met dit programma ook op een andere manier ingepast kan worden op deze locatie, mogelijk ook met behoud van de stolpboerderij, waarbij de commissie een aantal woningen met voortuinen aan de straat voorstelbaar acht. De locatie vraagt om kwaliteit op stedenbouwkundig, architectonisch en cultuurhistorisch gebied, waarbij de landelijke kwaliteit van de locatie een belangrijk uitgangspunt vormt. De commissie bespreekt dit graag in een volgend overleg met de ontwikkelaar en architect en zou ook graag zien dat de stedenbouwkundige van de gemeente bij de volgende planbehandeling aanwezig is.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

3. De Noord 18, 1452PS IJpendam

MOOI nummer	22110252
Zaaknummer partij	Z-2022-256
Omschrijving	realiseren van een woning in een bestaand bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	<p>De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De zijgevel wordt uitgevoerd in hout en de voorgevel wordt uitgevoerd in keramische steenstrips. Tevens wordt er door de architect een historische foto aangeleverd waarop te zien is dat het pand vroeger met hout was bekleed, vandaar de keuze voor hout.</p> <p>Bevindingen: Vanwege de nieuwe informatie dat het oorspronkelijk een houten pand was, kan de commissie het zich voorstellen om de aanlufing te bekleden met houten delen. De commissie adviseert dan ook akkoord te gaan met het voorgaande plan, onder voorwaarde dat de houten delen een breedte hebben van minimaal 200mm en de voorgevel bekleed wordt met verticaal geplaatste delen en de zijgevel met horizontale delen.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 14-11-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning in een aangeluifd bijgebouw. Het betreft een vrijstaand woonhuis met een aangeluifd bijgebouw langs de rechterzijgevel in gebruik als opslag. In de nieuwe situatie wordt de aanlufing iets teruggelegd uit de voorgevelrooilijn en wordt bekleed met houten delen. Een deel van de stalramen in de rechterzijgevel blijft behouden, ook wordt er in de rechterzijgevel twee openslaande deuren toegevoegd.</p>
-------------	--

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4. Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een extra woning in principe voorstelbaar, maar mist informatie. Zij ontvangt graag een geveltekening van het gehele pand met daarbij afbeeldingen van de bestaande situatie. Het ensemble kenmerkt zich door een boerderij typologie met woonhuis, stal en kapberg, de commissie ziet graag dat dit meer overeind wordt gehouden. Zij adviseert de voorgevel in metselwerk op te trekken. In afwachting van meer informatie adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

4. Molengouw 46, 1151CJ Broek in Waterland

MOOI nummer	22010173
Zaaknummer partij	Z-2022-259
Omschrijving	realiseren van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is ingegaan op de opmerkingen van de commissie. De houten delen worden uitgevoerd in de kleur grijs (RAL 7004) en er wordt een rode dakpan toegepast.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een overtuigend beeld en adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 19-04-2022

Bevindingen De ontwerper en aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft wederom een preadvies.

Sinds de vorige behandeling is de typologie van kaakberg vervuld voor een schuurwoning met een gemetselde plint en houten gevels onder een zadeldak. De goten zijn van zink met een kraal. De terreininrichting is niet uitgewerkt.

Bevindingen

De commissie kan zich goed vinden in de eenvoudige en ondergeschikte schuurwoning. Haar enige zorg zijn eventuele dakkapellen in toekomst. Daarom adviseert zij om nu al zonnepanelen mee te nemen. De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen en ziet een nader uitgewerkt

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

plan graag tegemoet, met de nadrukkelijke vraag om een uitgewerkte tekening van de terreininrichting met parkeren, groen, en bestrating.
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonhuis naast een stolpboerderij. De nieuwe woning betreft een kaakberg met voorhuis. De kaakberg bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak en het voorhuis bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De kaakberg wordt bekleed met houten delen en het voorhuis wordt opgetrokken in metselwerk met een houten topgevel.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een nieuwe woning in grote lijnen voorstelbaar, maar is van mening dat deze woning dan heel duidelijk een beeld moet oproepen van een schuur bij de stolp. Zij vraagt om een eenvoudige, ondergeschikte architectuur met een landelijke uitstraling. De commissie is van mening dat het ontwerp nu teveel hinkt op twee gedachten. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijk waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap. De commissie adviseert een aan de stolpboerderij ondergeschikt volume te ontwerpen met een landelijke, schuurachtige uitstraling. Het voorgestelde ontwerp is te rijk, de commissie adviseert dit sterk te versoberen en eenvoudiger te maken; ondergeschikt aan de naastgelegen stolpboerderij. Zij adviseert tevens om grote gevelopeningen in de kaakberg te vermijden en ook in kleur- en materiaalgebruik dient de nieuwe woning ondergeschikt te zijn aan de stolpboerderij. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de terreininrichting. In afwachting van een aangepast ontwerp adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

5. Wagenweg, 1145PW Katwoude

MOOI nummer	22120174
Zaaknummer partij	Z-2022-278
Omschrijving	plaatsen van een keermuur
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een keermuur bij een hotel-restaurant. Voor de bouw van een tijdelijk restaurant wordt een nieuwe weg aangelegd langs het hotel, ten behoeve daarvan wordt een keermuur geplaatst. Tevens wordt het maaiveld een stuk opgehoogd. De keermuur steekt ongeveer 80cm boven de waterlijn uit.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen: De commissie constateert dat het één en ander al gerealiseerd is in de omgeving. Zij is van mening dat, conform de gebiedsgerichte criteria, de landschappelijke karakteristieken van het landelijk gebied behouden moeten blijven. Om die reden adviseert de commissie om een houten beschoeiing te plaatsen die maximaal 30cm boven de waterlijn uitsteekt en wordt uitgevoerd met een groen talud. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

6. Wagenweg 2, 1145PW Katwoude

MOOI nummer	22110743
Zaaknummer partij	Z_2017-022
Omschrijving	gewijzigd uitvoeren van een agrarische bedrijfsgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen Het betreft een legalisatieverzoek voor het bouwen in afwijking op de vergunning. De schuur is gerealiseerd en bekleed met restmaterialen die op het terrein beschikbaar waren.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor specifieke gebouwen.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat bij de criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing onder andere het volgende omschreven:

- 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.

De commissie is van mening dat de schuur op dit moment niet voldoet aan deze criteria en niet redelijke eisen van welstand en adviseert niet akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Handhaving en excessen

7. De Erven 38 a, 1151AT Broek in Waterland

MOOI nummer	22050866
Zaaknummer partij	VO-2022-052
Omschrijving	geheel vernieuwen van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeverink
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Historische kern Broek / Beeldbepalende panden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is ongewijzigd, de wens is om het beeldbepalende karakter overeind te houden, het beeldbepalende pand te slopen en 2m verderop te herbouwen. Tevens wordt de schildkap van het bijgebouw verwijderd en vervangen door een lessenaarsdak.
De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om hier ruimtelijk aan mee te werken.

Bevindingen commissie:

De commissie wordt graag geïnformeerd onder welke redenen het college het toe staat om dit beeldbepalende pand te slopen. Een beeldbepalend pand mag op basis van de Erfgoedverordening namelijk niet zomaar gesloopt worden, de commissie wijst het college erop dit juridisch goed te onderbouwen.

De commissie acht de nieuwbouw van het pand voorstelbaar, wel uit zij haar zorgen over de garantie dat het pand daadwerkelijk teruggebouwd gaat worden. De commissie acht de gekozen hoofdvorm voorstelbaar en is van mening dat het ontwerp de beeldbepalendheid niet schaadt.

Voor wat betreft de architectuur heeft de commissie de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie acht de grote gevelopeningen niet passend bij het gesloten karakter van de kaakberg.
- De commissie acht de vlakverdeling van de ramen in de kaakberg ongebruikelijk.
- De commissie adviseert de gevelopeningen kleiner te maken en te plaatsen als gaten in de gevel.
- De commissie adviseert de kozijnen achter het schotwerk te plaatsen.

- De commissie adviseert de vormgeving van de raamkozijnen te onderscheiden van het voorhuis en van het naastgelegen rijksmonument.
- De commissie acht de daklichten te fors en adviseert deze kleiner te maken.
- De commissie ontvangt graag nadere detaillering.
- De commissie acht de verhouding van de openslaande deuren in de zijgevel niet passend en vraagt dit aan te passen.
- De commissie kan zich vinden in de aanpassing van het bijgebouw.
- De commissie acht de toepassing van solar shingles bezwaarlijk op het hoofdvolume, maar wel voorstelbaar op het lessenaarsdak van het bijgebouw.
- De commissie adviseert het hoofdgebouw te bedekken met dakpannen. Het plaatsen van zonnepanelen acht zij voorstelbaar, mits niet storend zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- De commissie is benieuwd naar het materiaal- en kleurgebruik. De commissie adviseert, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen akkoord te gaan. Zij ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met daarbij een nadere uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 30-05-2022

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop/nieuwbouw van een woning. De bestaande woning betreft een kaakberg met voorhuis. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand en ligt naast een Rijksmonument en is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Broek in Waterland. De omschrijving van het pand is als volgt: 'Kaakberg, verbouwd tot woning. Houten tweelaags bouwmassa, geplaatst op een lage bakstenen voet. Tegen de rechter zijgevel is een lager volume geplaatst, een voormalige stal of schuur. De kaakberg met stal is in 1976 (bouwvergunning) verbouwd tot woonhuis. De kaakberg heeft haar besloten karakter grotendeels behouden.' De nieuwbouw bestaat uit een reconstructie van het bestaande en wordt 2,00m opgeschoven van het rijksmonument om meer openheid te maken. .

Beoordelingskader

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018, deelgebied 2.3 Historische kern Broek in Waterland, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria

voor monumenten, beeldbepalende panden en waardevolle panden en het aanwijzingsbesluit Beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een plan met een lange geschiedenis. Op 15 april 2019 heeft de commissie voor het eerst kennis genomen van een plan dat uitgaat van sloop/nieuwbouw. De commissie heeft toen ook al aangegeven dat zij graag van de gemeente verneemt of het überhaupt mogelijk is om medewerking te verlenen aan de sloop van een pand dat is aangewezen als beeldbepalend. Beeldbepalende panden worden namelijk beschermd in de Erfgoedverordening van Waterland. De erfgoedverordening kent een instandhoudingsbepaling voor beeldbepalende panden, een beeldbepalend pand mag dan ook niet zomaar gesloopt worden. Een beeldbepalend pand mag alleen worden gewijzigd als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende pand of object, als omschreven in de beschrijving van het object.

De commissie spreekt dan ook van een ruimtelijk vraagstuk dat eerst door de gemeente beantwoord moet worden. De commissie heeft tijd nodig om met de gemeente in overleg te gaan over de stedenbouwkundige betekenis en de omgeving met beeldbepalende panden. De belangrijkste vraag die eerst beantwoord moet worden is of en onder welke voorwaarden een beeldbepalend pand gesloopt mag worden. Indien het pand gesloopt mag worden is het van belang dat er een bouwkundig rapport wordt opgesteld. In afwachting van het overleg met de gemeente adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

8. Rozendaal 10, 1141VX Monnickendam

MOOI nummer	22110666
Zaaknummer partij	Z-2022-276
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.8 zonnepanelen, bijzonder niveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	De gevraagde doorsnede met daarop de hellingshoek van de zonnepanelen is aangeleverd. De dakrand is ongeveer 15cm hoog. Tevens is door het burgerlid van de commissie een foto van de omgeving aangeleverd.
Welstandsadvies	Bevindingen: De commissie constateert dat de zonnepanelen niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en adviseert akkoord te gaan.
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Akkoord
Aanvraagsoort	Grote commissie Omgevingsvergunning

Behandeling 28-11-2022

Bevindingen	Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak van de afgeknotte kap van een woning.
Beoordelingskader:	Beoordelingskader: De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.
Bevindingen:	Bevindingen: De commissie acht het plaatsen van de zonnepanelen in principe voorstelbaar, maar ontvangt graag nadere informatie en foto's uit de omgeving om de zichtbaarheid van de panelen te kunnen beoordelen. Zij wordt graag overtuigd van de niet zichtbaarheid van de panelen, zij

vraagt het nokdetail aan te leveren en een doorsnedetekening met daarop de hellingshoek van de zonnepanelen. In afwachting van nadere informatie adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

9. Kets 3, 1156AT Marken

MOOI nummer	22120186
Zaaknummer partij	Z-2022-277
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het schuine dakvlak van een bijgebouw.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie geeft aan graag een locatiebezoek te brengen om de eventuele zichtbaarheid van de panelen te beoordelen. In afwachting van het locatie bezoek adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

10. Grote Noord 18 Monnickendam 1141 TZ

MOOI nummer	210140
Zaaknummer partij	VO-2021-053
Omschrijving	slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuw woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beschermd stadsgezicht
Beoordelingskader	2.1. Historische Kernen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie op de volgende punten aangepast:

- De nok is iets verlaagd.
- De schouderstukken zijn verlaagd.
- De zijgevel van het pand aan de Gooische Kaai wordt uitgevoerd in stucwerk, conform bestaand.
- De tuit is geminimaliseerd.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking.

Bevindingen:

De commissie acht het nu voorliggende gevelbeeld voorstelbaar. Voor wat betreft de gevel aan de Gooische Kaai adviseert de commissie om de deuren in de topgevel wat meer in verhouding te brengen en de hijsbalk iets lager te maken. Verder pleit de commissie ervoor om de begane grond hoger te maken, ten koste van de verdiepingshoogte.

De commissie acht het in dit specifieke geval voorstelbaar dat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan gelet op de omliggende panden in de omgeving. Zij is van mening dat karakteristieken van het straatbeeld en met name de kleinschaligheid voldoende behouden blijven. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met daarbij een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen

Behandeling 28-11-2022

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Er is een planologische motivering aangeleverd en een variant op de voorgevel aan de Groote Noord. De variant toont meer een woonhuisgevel met voordeur en daarnaast twee zesruits ramen. Tevens zijn er tekeningen aangeleverd van de gehele straatwand. Visualisaties en een massastudie ontbreken. Verder zijn de inrijmogelijkheden onderzocht, het blijkt vanwege de geparkeerde auto's niet mogelijk te zijn om de garage aan de Groote Noord in te rijden, om die reden blijft de garage aan de Gooische Kaai gehandhaafd.

Bevindingen:

De commissie is nog niet overtuigd, met name het pand aan de Groote Noord baart haar zorgen. Het karakter van de Groote Noord wordt gevormd door kleine woonhuizen met hier en daar een pakhuis dat in hoogte afwijkt. Het geheel is kleinschalig. De ruimtelijke waarden aan de noordzijde van de Groote Noord worden bepaald door panden met één laag en een kap. Aan het einde van de straat staan aan de noordzijde wat grotere panden geclusterd. Ook de bebouwing aan de zuidzijde van de straat is over het algemeen laag van karakter. De nieuwe woningen midden in de rij zijn een uitzondering. In het voorliggende plan wordt de nieuw te bouwen woning de hoogste in dit deel van de straat, dat nu nog in harmonie is. De grotere panden aan de zuidzijde van de Groote Noord zijn naar de mening van de commissie wat betreft schaal dissonanten in de omgeving. De zijstraten in Monnickendam worden gekenmerkt door de kleine korrelgrootte van de woningen en panden. In het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht Monnickendam staat onder andere het volgende omschreven:

'[...] Met de overige bebouwing rond om deze dam, het schilderachtige grachtje 't Zand ten zuiden van de sluis, alsmede het zich verbredende water van de Haven aan de noordzijde is dit het meest karakteristieke van de oude binnenstad. Ofschoon de bebouwing ter weerszijde van het noordelijk gedeelte van de Haven weinig fraais op levert behoort zij visueel en structureel tot het gezicht en kan door een goede stedenbouwkundige regeling veel zodanig worden verbeterd, dat het gehele beeld ten goede komt. [...]

De commissie acht het pand aan de Groote Noord te hoog en deze verhoging wordt ook nog benadrukt in architectuur met tuitgevel en schouderstukken. De commissie adviseert daarom het bouwvolume aan de Groote Noord te laten zakken in bouwhoogte en in architectuur bescheidener te maken waardoor het meer passend wordt tussen de kleinschaligheid van de straat.

De commissie acht de voorgestelde massa aan de Gooische Kaai zijde

	voorstelbaar.
	In afwachting van een nader uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 14-11-2022

Bevindingen

De aanvrager en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop van de bestaande bebouwing in gebruik als opslag en het realiseren van een nieuwe woning. De nieuwe woning zal uit twee delen bestaan met een bouwhoogte aan de Gooische Kaai en aan de Groote Noord van ca 8 meter boven de straat. Beide bouwdelen worden uitgevoerd met een zadelkap en tuitgevel en opgetrokken in metselwerk. In de voorgevel aan het Groote Noord wordt op de begane grond een glazen pui voorgesteld met twee houten luiken. In de achtergevel aan de Gooische Kaai wordt op de begane grond een garagedeur voorgesteld.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van de goot- en nokhoogte. De maximale goothoogte is 3,00m en de maximale bouwhoogte is 6,5m.

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie is nog niet overtuigd. De woning is gelegen in het beschermd stadsgezicht Monnickendam en daarmee in een bijzonder welstandsgebied. Uitgangspunt is het behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. Verder staat in de nota omschreven dat het behoud van de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal uitgangspunt is. Het karakter van de Groote Noord wordt gevormd door kleine woonhuizen met hier en daar een pakhuis dat in hoogte afwijkt. Het geheel is kleinschalig. Kenmerkend voor woningen aan een steeg is dat aan de uiteinden de hogere panden staat met daartussen lagere panden. De commissie heeft met name aan de zijde van het Grote Noord moeite met het feit dat daar een grotere massa gaat komen, aan de Gooische Kaai acht de commissie de schaal in principe voorstelbaar. Wel is de commissie benieuwd naar de impact op de openbare ruimte. Zij vraagt dit inzichtelijk te maken door tekeningen van de gehele straatwand, visualisaties en een massastudie. Ook ontvangt de commissie graag een stedenbouwkundige onderbouwing.

Verder geeft de commissie nog mee dat zij niet overtuigd is van de geveluitwerking, dit heeft met name te maken met de garagedeuren aan de Gooische Kaai. Deze worden hier niet passend geacht. De voorgevel ligt logischer wijze aan de Kaai en de achtergevel aan de Groote Noord. De commissie adviseert het plan aan te houden in afwachting van nadere informatie.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 01-11-2021

Bevindingen	Intern verslag.
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Erfgoedadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Behandeling ruimtelijke plannen

11. Akkerstraat 14, 1156AE Marken

MOOI nummer	22120158
Zaaknummer partij	Z-2022-290
Omschrijving	plaatsing zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	Nota 3.8 zonnepanelen, regulier niveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op een bijgebouw.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie constateert dat de zonnepanelen worden geplaatst in een gebied waar deze zichtbaar mogen zijn, tevens betreft dit een achtererfgebied. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

12. Kerkstraat 26, 1141BH Monnickendam

MOOI nummer	22110679
Zaaknummer partij	VO-2022-101
Omschrijving	uitbreiden en verbouwen van een rijksmonument en vernieuwen en vergroten van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-12-2022

Bevindingen	De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het gevraagde fotomateriaal is aangeleverd. Bevindingen: De commissie constateert op basis van de aangeleverde foto's dat de onderbouw van de achtergevel van indifferente waarde is. De structuur van de achtergevel is positief. De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde uitbreiding aan de achterzijde. De bestaande schuur bezit ook geen monumentale waarde. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Behandeling 28-11-2022

Bevindingen	Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en verbouwen van een woning. Het pand is aangewezen als rijksmonument. De bestaande uitbreiding aan de achterzijde wordt vergroot tot een uitbouw over de volledige breedte van de achtergevel. De uitbouw wordt plat afgedekt en voorzien van zonnepanelen en daklichten. De bestaande dakkapellen worden vernieuwd, afmeting conform bestaand en de berging achterin de tuin wordt vervangen door een kleinere berging bestaande uit één bouwlaag met zadeldak en een traditionele vormgeving. De buitenunit voor de warmtepomp wordt in pandig in de dakkapel opgelost en achter een schoepenrooster geplaatst.
-------------	---

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor monumenten, beeldbepalende panden en waardevolle panden.

Bevindingen:

De commissie krijgt graag meer inzicht in de bestaande situatie, het ontbreekt op dit moment aan informatie voor een juiste beoordeling. De commissie vraagt het dossier compleet te maken met informatie over de bestaande situatie waarbij aangetoond wordt dat er geen monumentale waarden worden aangetast. De commissie heeft behoefte aan fotomateriaal van de onderdelen van het rijksmonument die gewijzigd gaan worden, onder andere van het interieur, de achtergevel, zolderen de schuur. In afwachting van nadere informatie adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument