



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

25-07-2022 11:30 - 13:15

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	25-07-2022
Begintijd	11:30
Eindtijd	13:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Nico Zimmermann (voorzitter), Hans Boonstra (adviseur), Lodewijk Duymaer van Twist (adviseur), Patrick van Emmerik (architectlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	11:45	Nieuwland 16, 1151BA Broek in Waterland (22070508)
gemachtigde	11:50	Rozendaal 8 A a, 1141VX Monnickendam (22040341)
aanvrager	12:20	Monnickenmeer1 1141PB MONNICKENDAM (22060584)
architect	12:30	Kanaaldijk 33, 1454AA Watergang (22070416)
aanvrager	12:50	Niesenoortsburgwal 40 (toekomstig) Monnickendam (22061181)

1. Nieuwland 16, 1151BA Broek in Waterland

MOOI nummer	22070508
Zaaknummer partij	Z-2022-155
Omschrijving	plaatsen dakkapel in achtergevel dakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van een dakkapel op het achterdakvlak van een woning in een rij. De dakkapel is 1,50m hoog, circa 5,00m breed en staat circa 40cm uit de nok. De dakkapel wordt geheel uitgevoerd in kunststof in de kleur antraciet.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgericht 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:

De commissie acht het vernieuwen en vergroten van de dakkapel voorstelbaar. Zij constateert dat er meerdere dakkapellen op het doorgaand dakvlak aanwezig zijn en stelt dat bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak de dakkapellen regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn dienen te zijn om verrommeling van het daklandschap te voorkomen. Tevens adviseert de commissie om de kozijnen en het boeideel in de kleur wit uit te voeren. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerkingen wordt voldaan.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

2. Rozendaal 8 A a, 1141 VX Monnickendam

MOOI nummer	22040341
Zaaknummer partij	VO-2022-030
Omschrijving	uitbreiden van het woonhuis, realiseren van een kelder en plaatsen van dakkapekllen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeversink
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	historische kern Monnickendam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Er is een massastudie aangeleverd en het plan is aangepast. De nokhoogte is aangepast naar 7,70m en de goothoogte is aangepast naar 3,00m en blijft hiermee op het oude niveau. Tevens is de kozijnindeling van de rechterzijgevel aangepast, op de begane grond wordt een extra raamkozijn toegevoegd.

Bevindingen:

De commissie acht het aangepaste volume voorstelbaar op deze locatie indien de voorgestelde nokhoogte past binnen de vrijstellingsbevoegdheid van 1,25 maal de lengte van de voorgevel. De voorgevel met de bestaande goothoogte, blijven ongewijzigd en de commissie is van mening dat cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken van dit deel van de gracht hierdoor behouden blijven. De aanpassing aan de rechterzijgevel acht de commissie echter te formeel waardoor de rechterzijgevel een stedelijk aangezicht krijgt. De commissie vraagt om die reden aandacht voor de compositie van de rechterzijgevel, waarbij zij verzoekt de huidige raamposities aan te houden of in ieder geval de bestaande asymmetrie te respecteren.

De voorgestelde dakkapellen voldoen aan de criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken. Het plan voldoet, naar mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.



Behandeling 02-05-2022

Bevindingen

De ontwerper en de opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een woonhuis op de hoek van het Rozendaal en de Rozendaalstraat. De huidige woning bestaat uit één bouwlaag met kap en een aanluifing aan de achterzijde. De kap wordt vernieuwd en verhoogd met 1,10 m tot een nokhoogte van 8,10m. De aanluifing komt te vervallen en wordt in de kap opgenomen. De voorgestelde goot- en nokhoogte voldoen niet aan het bestemmingsplan. De toegestane goothoogte is 3,00m en wordt 3,70m. De toegestane nokhoogte is 7,00m en wordt 8,30m. Tevens wordt de bestaande dakkapel op het voordakvlak vervangen door twee dakkapellen.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag 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 specifieke gebouwen.

Bevindingen:

De commissie heeft begrip voor de wens van de opdrachtgever om meer ruimte te willen, maar is niet overtuigd van het voorgestelde plan en ziet geen aanleiding om van het bestemmingsplan af te wijken. Zij is van mening dat het kleinschalige karakter van de gevelwand behouden moet blijven. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. De commissie ziet graag dat de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in beeld worden gebracht en wat voor impact deze vergroting heeft op de omgeving. De commissie vraagt daarom eerst de mogelijkheden te verkennen binnen de regels van het bestemmingsplan en in deze kleinschalige context aan de Rozendaal. Zij vraagt een ruimtelijke studie aan te leveren van de inpassing in de gevelwand en de omgeving. In afwachting van een ruimtelijke studie adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

3. Cornelis Roelestraat 2, 1151CB Broek in Waterland

MOOI nummer	22070262
Zaaknummer partij	VO-2022-067
Omschrijving	uitbreiden woonhuis met bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.2. Bijbehorende erfbouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen Het betreft een preadvies voor het vergroten van een vrijstaande jaren '70 woning. De nok wordt verhoogd naar circa 9,45m en op het rechter dakvlak wordt een dakopbouw geplaatst. De dakopbouw is 2,10m hoog. Tevens wordt de bestaande uitbreiding aan de achterzijde vervangen door een uitbreiding met een zadeldak die langs de rechter zijgevel wordt aangekapt. De bovenbouw en de aanbouw worden bekleed met verticaal geplaatste houten delen.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgericht criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie constateert dat het pand prominent aanwezig is in het straatbeeld doordat het is gelegen op een kruising van wegen. Dit pand is belangrijk in de beleving van deze kruising en ligt op de overgang van het dorpslint naar een uitbreidingswijk. De commissie acht het verhogen van het woonhuis in principe voorstelbaar, mits passend binnen het bestemmingsplan waarin maximaal 9,00m staat aangegeven. De commissie is echter niet overtuigd van het ontwerp dat nog teveel hinkt op twee gedachten. De verhouding tussen onderbouw en bovenbouw klopt niet en ook de houten beschieting wordt storend geacht. De commissie is van mening dat er nog teveel wordt voortgeborduurd op het bestaande en vraag een architectonische eenheid te ontwerpen passend binnen de omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit bescheiden vormgegeven architectuur in metselwerk. Ook de dakopbouw vindt de

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

commissie niet overtuigend en is niet passend binnen de criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken. De dakopbouw is te hoog en heeft een te gesloten uitstraling. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

4. Monnickenmeer1 1141PB MONNICKENDAM

MOOI nummer	22060584
Zaaknummer partij	Z-2022-113
Omschrijving	realiseren dakkapellen in de voorgevel en wijzigen van de gevels van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Het plan is niet aangepast. De verticale roeden in de raamkozijnen is gehandhaafd, de houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met zwart en de topgevel wordt bekleed met verticaal geplaatst delen.

Bevindingen:

De commissie handhaaft haar vorige advies en vraagt het ontwerp daarop aan te passen. Verder vraagt de commissie gemaatvoerde tekeningen en een verdere uitwerking van de detaillering met name van de aansluitdetails van de kozijnen en hoekdetails. De commissie vraagt aandacht voor detail 1, het lijkt alsof de gevelbekleding dicht wordt gezet. De commissie adviseert de hoeken niet te voorzien van een kitvoeg. Het is van belang dat het hout niet wordt opgesloten, maar juist kan ventileren. Tevens vraagt de commissie aandacht voor het detail bij de plint. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies **Niet akkoord, nader overleg**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Behandeling 27-06-2022

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van twee dakkapellen op het voordakvlak en wijzigen van de gevels van het woonhuis. De huidige woning bestaat uit één bouwlaag met een langskap. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk. Het is de wens om de gevels te bekleden met horizontaal geplaatste houten delen en de kozijnen in de voorgevel te wijzigen naar kruiskozijnen. Ter plaatste van de overheaddeur worden

twee openslaande deuren geplaatst.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de 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 kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie is niet geheel overtuigd en spreekt van een bouwstijlvermenging. Zij acht het type vensters dat wordt voorgesteld niet passend bij de woning omdat daarmee een onsamenhangend geheel ontstaat. De commissie adviseert de raamkozijnen meer eigentijds te ontwerpen door in ieder geval de verticale stijl te laten vervallen. Verder acht de commissie de houten gevelbekleding voorstelbaar, maar adviseert zij om halfhout rabat toe te passen i.p.v. potdekselwerk en het hout in een donkere, gedekte kleurstelling te schilderen maar geen zwart. De commissie acht het plaatsen van de twee dakkapellen bij dit type huis met dit grote dakvlak voorstelbaar. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

5. Kanaaldijk 33, 1454AA Watergang

MOOI nummer	22070416
Zaaknummer partij	Z-2022-128
Omschrijving	realiseren van drie appartementen en twee vrijstaande woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van drie appartementen en twee vrijstaande woningen. Op het perceel staat een hoofdgebouw met daarachter een bijbehorend bouwwerk. Het hoofdgebouw wordt getransformeerd tot drie appartementen, twee op de begane grond en één op de verdieping. Het bijbehorend bouwwerk wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gebouwd. De twee vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag met zadeldak met de nok parallel aan de straat. Beide woningen hebben een houten topgevel met windveer/waterbord en makelaar. De onderbouw van de linker woning bestaat uit metselwerk en de rechter woning wordt geheel bekleed met houten delen. De woningen hebben aan de rechterzijde een aanluiting. Het hoofdhuis blijft grotendeels gehandhaafd en wordt alleen aan de achterzijde gewijzigd. De bestaande aanbouw ten behoeve van de keuken wordt vernieuwd en bekleed met houten delen. Tevens worden aan de achterzijde van het hoofdhuis drie bergingen gerealiseerd. De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenking afgegeven ten aanzien van het plan.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgericht criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat voor de dorpslinten het bijzonder

beoordelingsniveau van toepassing is. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap. De bebouwing langs de Kanaaldijk is vrij eenvoudig met een duidelijke hiërarchie tussen voor- en achtererf. De commissie acht het plan in deze vorm ontoelaatbaar en vraagt aandacht voor de dichtheid, nokrichting en architectuur. De commissie constateert een duidelijke controversie in architectuurstijlen. De nieuwe woningen zijn zeer onlogisch qua architectuur. De voorgestelde architectuur is te rijk en niet passend op deze locatie. De commissie adviseert de nieuwe woningen veel bescheidener, eenvoudiger en meer in stijl met het hoofdgebouw te ontwerpen.

De commissie staat positief tegenover het revitaliseren van het hoofdgebouw, maar acht de met hout bekleedde uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet passend en adviseert daarom een uitbreiding te realiseren die in architectuur aansluit bij het hoofdgebouw.

Tot slot is de commissie benieuwd naar de ruimtelijke onderbouwing. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

6. Niesenoortsburgwal 40 (toekomstig) Monnickendam

MOOI nummer	22061181
Zaaknummer partij	Z-2022-159
Omschrijving	verbouwen van een garage tot woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.3. historische kernen en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen	<p>De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de commissie, tevens zijn de gevraagde foto's van de bestaande situatie aangeleverd.</p> <p>Het ventilatierooster in de dakkapellen is komen te vervallen en het kozijn in de voorgevel uitgetekend. Achter de openslaande deuren in de voorgevel bevindt zich reeds een glazenpui met vakverdeling. De pui is uitgevoerd in een donkere kleurstelling. Het is de wens om deze pui in tact te laten.</p> <p>Bevindingen: De commissie heeft geen moeite met de bestaande invulling van de voorgevel en is van mening dat er voldoende tegemoet is gekomen aan haar opmerkingen. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand en de commissie adviseert akkoord te gaan. Als suggestie geeft de commissie mee om top ventilatierooster toe te passen die onzichtbaar op het kozijn kan worden geplaatst.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 11-07-2022

Bevindingen	<p>De aanvrager zijn aanwezig voor overleg.</p> <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande garage tot een woning en het toevoegen van twee dakkapellen in het linker- en rechterzijdakvlak. De ontsluiting blijft op dezelfde plek in de zuidgevel. In de oostgevel komt een nieuwe glazen pui achter de openslaande deuren. De materialisering van de gevels blijft</p>
-------------	--

als bestaand.

Beoordelingskader:

De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Ook heeft zij gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen, 3.3: dakkapellen.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat de dakkapellen op een bescheiden manier worden uitgevoerd. Zij constateert dat het kozijn in de voorgevel niet op tekening staat en adviseert deze op een fijne manier te materialiseren en detailleren. Bijvoorbeeld met een stalen kozijn in een donkere kleurstelling. Ook vraagt zij om een aantal foto's van de bestaande situatie. Daarnaast adviseert zij de ventilatieroosters in de dakkapellen weg te detailleren (niet zichtbaar).

De commissie adviseert niet akkoord te gaan en vraagt om nader overleg.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning