



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

04-09-2023 10:00 - 13:15

Details

| | |
|-------------|--|
| Vergadering | Monumenten- en Welstandscommissie Waterland |
| Commissie | Waterland |
| Datum | 04-09-2023 |
| Begintijd | 10:00 |
| Eindtijd | 13:15 |
| Locatie | Digitaal |
| Coördinator | Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator) |
| Aanwezigen | Bastiaan Gribling (voorzitter), Rob de Vries (plaatsvervangend architectlid), Marcel Heijmans (plaatsvervangend erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator) |

Bezoekers

| | | |
|-------------------------------|-------|---|
| aanvrager | 10:00 | Johan Buijeslaan 22, 1141GT Monnickendam (23080626) |
| externe toelichting skabv | 10:30 | Noordeinde 80-86 in Monnickendam 1141 AP (180079) |
| externe toelichting architect | 11:50 | Kebo-locatie Broek in Waterland (22030216) |
| toehoorder | 12:25 | Rozendaalstraat 1, 1141BP Monnickendam (210083) |
| aanvrager | | Rozendaalstraat 1, 1141BP Monnickendam (210083) |
| gemachtigde | 12:40 | Dorpsstraat 56, 1452PH IJpendam (23090004) |
| externe toelichting | | Dorpsstraat 56, 1452PH IJpendam (23090004) |
| | 12:55 | Zeedijk 3, 1154PP Uitdam (190083) |

Zaken Waterland

Johan Buijeslaan 22, 1141GT Monnickendam

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 23080626 |
| Zaaknummer partij | Z2023-0102 |
| Omschrijving | plaatsen dakkapel in voorgevel dakvlak |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De eigenaren zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een dakkapel op het voordakvlak van een vrijstaande woning in de tweede lijn. De boeidelen en de zijwangen van de dakkapel worden voorgesteld in antracietkleurig Tresa en de voorzijde wordt voorzien van houten geveldelen. Op het dak van de dakkapel worden zonnepanelen geplaatst.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke nota uiterlijk van bouwwerken. Het betreft deelgebied 2.5 woongebieden met een normaal beoordelingsniveau. Daarnaast heeft zij gebruikgemaakt van de criteria voor dakkapellen.

Bevindingen commissie:

De commissie constateert dat de dakkapel niet voldoet aan de criteria voor dakkapellen; de dakkapel is te breed, te hoog en te gesloten. In dit uitzonderlijke geval ziet de commissie aanleiding om van de nota af te wijken, omdat de dakkapel niet zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte. Wel adviseert zij om er in de voorzijde van de dakkapel minstens nog een dubbel raam bij te plaatsen en om, indien de zonnepanelen op de dakkapel vergunningsplichtig zijn, deze van de dakkapel af te halen. Concluderend adviseert de commissie om niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij er aan bovenstaande opmerkingen tegemoet wordt gekomen.

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Welstandsadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Behandelwijze | Gemandateerd |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |



West Weer 9, 1151GA Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 23080630 |
| Zaaknummer partij | Z2023-0117 |
| Omschrijving | plaatsen dakkapellen in de verschillende dakvlakken van het woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 04-09-2023

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>Op de woning gelegen aan Westweer 9 te Broek in Waterland worden dakkapellen aangevraagd. Het voorstel is getoetst aan de hand van de regels zoals opgenomen in de nota uiterlijk van bouwwerken. Daaruit blijkt dat de getekende dakapellen hoger en breder zijn dan in de nota vast gesteld.</p> <p>In de omgeving zijn eerder dakkapellen geplaatst die als trendsetter beschouwd kunnen worden. Het is belangrijk dat nieuwe dakkapellen in maat, detaillering en materialisering overeenkomen met eerder geplaatste dakkapellen.</p> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan de voorwaarden van de nota wordt voldaan.</p> |
| Welstandsadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Behandelwijze | Gemandateerd |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Pierebaan 3, 1141GV Monnickendam

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 23080690 |
| Zaaknummer partij | Z2023-0138 |
| Omschrijving | plaatsen van een fietsenstalling |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Jeffrey Strating |
| Objecttype | Overig |
| Beoordelingskader | 2.5 3.2 Bijbehorende erfbebouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 04-09-2023

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | <p>Nabij het gemeentehuis is een nieuwe fietsenstalling gepland ter vervanging van een eerder geplaatste stalling elders op het terrein. Het voorliggende voorstel is voorgelegd aan de oorspronkelijke ontwerper van het kantoor. Na enkele opmerkingen van deze architect is het ontwerp naar tevredenheid aangepast.</p> <p>Door de nagenoeg volledig groene, begroeide materialisering gaat de fietsenstalling goed op in de omgeving. De vormgeving van het schuine dak sluit aan bij de verschillende dakrichtingen van het gemeentehuis. De plattegrond van de stalling is wel wat vierkant en strak ten opzichte van het gemeentehuis. Als suggestie wordt meegegeven om dat nog eens te onderzoeken en mogelijk aan te passen. De wanden van de fietsenstalling zijn gemaakt van dunne houten delen en begroeiing. Zonder overstek is dit nogal kwetsbaar en geadviseerd wordt om een dakoverstek aan te brengen. Het hele voorplein van het gemeentehuis wordt opnieuw ingericht. De vormen die daarvoor zijn gekozen zijn vloeiend en organisch. De plaats van de fietsenstalling maakt onderdeel uit van het voorplein en het toegangspad zou daarom ook moeten aansluiten bij het gehele ontwerp; dus rondere vloeiende vormen. Mogelijk kan de fietsenstalling nog iets gedraaid worden zodat de ruimte tussen de gebouwen ook wat minder recht wordt.</p> |
| Welstandsadvies | Aanhouden |
| Behandelwijze | Gemandateerd |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |



Noordeinde 80-86 in Monnickendam 1141 AP

MOOI nummer 180079
Zaaknummer partij Z-2022-048
Omschrijving realiseren van een woningsbouwproject
Aantal voorgaande behandelingen 6

Gemeente Waterland
Zaakbeheerder Sybren Bruinsma
Objecttype Woningcomplex
Erfgoedstatus object Beschermd stadsgezicht
Erfgoedstatus omgeving Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader 2.3. Historische Kernen
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een wijziging op een verleende vergunning. In het voordakvlak wordt de grote dakkapel gewijzigd naar twee kleine dakkapellen en aan de achterzijde wordt de aluminium balustrade gewijzigd naar een glazen balustrade.

Bevindingen commissie:

De commissie acht het wijzigen van de balustrade aan de achterzijde voorstelbaar. Deze is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Ook kan zij zich vinden in het opdelen van de dakkapel in twee kleinere dakkapellen. Zij adviseert om akkoord te gaan met de wijzigingen. Zij geeft de suggestie mee om nog eens naar de consistentie van de roede verdelingen te kijken.

Welstandsadvies **Akkoord**
Erfgoedadvies Akkoord
Behandelwijze Kleine commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning

Kebo-locatie Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| MOOI nummer | 22030216 |
| Zaaknummer partij | |
| Omschrijving | Beeldkwaliteitskader Kebo-locatie |
| Aantal voorgaande behandelingen | 5 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Woningcomplex |
| Erfgoedstatus omgeving | Beschermd dorps- of stadsgezicht |
| Beoordelingskader | Gebiedsgerichte criteria |
| Bestemmingsplan | Anders |

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De projectleider van de gemeente, de ontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. De opzet is inzichtelijk gemaakt door middel van visualisaties. Het appartementencomplex is naar aanleiding van een overleg met de gemandateerde aangepast naar een dubbele pakhuistypologie in twee bouwlagen met een mansardekap. De mansardekappen worden met elkaar verbonden en in het midden plat afgeknot.

Bevindingen commissie:

De commissie kan zich vinden in de richting die wordt ingezet met voor het appartementencomplex met twee bouwlagen en een kap. Een mansardekap acht zij goed voorstelbaar op deze plek. De commissie geeft daarbij wel aan in de criteria moet worden beschreven dat het er dan ook echt als twee lagen met een mansardedak moet uitzien. In de getoonde schets lijkt het er nog te veel op dat het om een plat dak (van 3 lagen) met schijngevels gaat. Naar aanleiding van de oproep van de projectleider van de gemeente om door te kunnen gaan met het bestemmingsplan gaat de commissie akkoord, maar zij vraagt wel om in het bestemmingsplan de nok- en goothoogte zodanig vast te leggen dat er een mansardekap mogelijk gemaakt kan worden. De omschrijving in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan wil de commissie graag nog ontvangen, voordat zij een akkoord op hoofdlijnen kan adviseren. De commissie acht het van belang om dit nu goed vast te leggen om te voorkomen dat het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan op deze plek een gebouw met drie bouwlagen mogelijk maakt.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Informeel advisering



Rozendaalstraat 1, 1141BP Monnickendam

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 210083 |
| Zaaknummer partij | V-2023-115 |
| Omschrijving | slopen van de bestaande bebouwing en realiseren van een nieuw woonhuis met bijbehorend bouwwerk |
| Aantal voorgaande behandelingen | 8 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Erfgoedstatus object | Beschermd stadsgezicht |
| Erfgoedstatus omgeving | Beschermd dorps- of stadsgezicht |
| Beoordelingskader | 2.3. Historisch Kern en 3.2. Bijbehorende erfbouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig |

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan is uitgewerkt naar een aanvraag omgevingsvergunning. Voor het metselwerk wordt een roodpaarse steen voorgesteld. Deze zal de volgende behandeling aan de commissie worden voorgelegd.

Bevindingen commissie:

De commissie constateert dat het plan in grote lijnen is uitgewerkt conform het op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Zij adviseert om de indeling van de ramen en de hardstenen onderdorpels beter in verhouding te brengen. De roedes adviseert de commissie rank uit te voeren. De aluminium kaders van het dubbelglas zouden donker uitgevoerd moeten worden. De details van de dakkapellen vraagt zij aan te leveren en de zijwangen adviseert zij ranker uit te voeren. Als er zonnepanelen worden gerealiseerd vraagt de commissie deze op tekening mee te nemen.

Concluderend adviseert de commissie om vooralsnog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan en de gekozen gevelsteen met belangstelling tegemoet.

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Welstandsadvies | Niet akkoord, nader overleg |
| Erfgoedadvies | Niet akkoord, nader overleg |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |



Dorpsstraat 56, 1452PH IJpendam

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 23090004 |
| Zaaknummer partij | Z2023-0133 |
| Omschrijving | wijzigen van de voorgevel en het realiseren van 2 dakopbouwen |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Jeffrey Strating |
| Objecttype | Overig |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De aanvrager en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel en voor de bouw van twee dakopbouwen. Eén van de dakopbouwen wordt tussen de twee pandjes voorgesteld en de andere komt aan de rechterachterzijde van het rechter pand. De voorgevel wordt gewijzigd op basis van een archieffoto. Daarmee wijzigt de voorgevel in een trapgevel en worden de gevelopeningen gewijzigd.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke nota uiterlijk van bouwwerken. Het betreft deelgebied 2.3 historische kernen, met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen commissie:

De commissie uit haar waardering voor het wijzigen van de voorgevel geïnspireerd op een historische archieffoto. Zij vraagt aandacht voor de hoeveelheid treden in de trapgevel; deze kloppen niet in verhouding en zij adviseert om dit meer op de foto te baseren. Ook de speklagen adviseert zij goed op de foto af te stemmen. De begane grond is een winkel geweest en de commissie verwacht hier eerder eenpui met bovenbalk; het gaat erom dat er op de begane grond één gebaar wordt gemaakt. Zij doet de suggestie om de ramen qua breedte niet uit te lijnen met de verdieping en om de ramen te koppelen aan de deur (melkmeisje). Op deze manier ontstaat er op de begane grond meer één geheel en een onderscheid tussen de begane grond en de verdieping. De deur adviseert de commissie meer historisch verantwoord te maken. De commissie vraagt aandacht voor de detaillering van de ramen. De roedes zouden in raamhout gevat moeten worden. Het raam zou terug moeten liggen ten opzichte van de stijl. Ook vraagt zij aandacht voor het metselwerk (verband en hoogtematen zouden afgestemd moeten worden op het metselwerk) en de steenkeuze. De dakopbouwen acht de commissie voorstelbaar. Deze zijn beperkt



zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Concluderend adviseert de commissie om vooralsnog niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Zeedijk 3, 1154PP Uitdam

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 190083 |
| Zaaknummer partij | Z-2023-070 |
| Omschrijving | oprichten stolpwoning met bijbehorend bouwwerk |
| Aantal voorgaande behandelingen | 4 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Erfgoedstatus object | Karakteristiek pand |
| Beoordelingskader | 2.7. Landelijk gebied en 4.3. Stolpboerderijen |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking |

Behandeling 04-09-2023

Bevindingen De architect en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. In het risaliet is de raamverdeling aangepast, waardoor er grotere ramen in de roeden ontstaan. De rand van het risaliet is ranker geworden.

Bevindingen commissie:

De commissie is van mening dat het plan in grote lijnen voldoet aan de hoofdkarakteristieken van een stolp. maar wel met een duidelijke eigentijdse uitwerking. Bij eigentijdse interpretaties van stolpen legt de commissie de lat altijd hoog qua architectonische vormgeving, detaillering etc. De commissie is van mening dat dit plan in voldoende mate aan de hoge architectonische ambities voldoet. Door het versmallen van de rand van het risaliet is deze minder dominant geworden, zoals de commissie in het vorige advies had gevraagd. De roedeverdeling in het risaliet is naar mening van de commissie van ondergeschikt belang en zowel voorstelbaar zoals in het voorliggende plan als in het vorige gepresenteerde plan (10 juli 2023). De commissie adviseert om akkoord te gaan.

| | |
|-----------------|---------------------|
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Erfgoedadvies | Akkoord |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

