



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

06-03-2023 09:45 - 13:30

Details

Vergadering Commissie	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland Waterland
Datum	06-03-2023
Begintijd	09:45
Eindtijd	13:30
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

architect	10:00	Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland (23010485)
architect	10:45	Dorpsstraat 16, 1454AK Watergang (23020447)
Ontwerper en opdrachtgever	11:15	Rozendaal 8 A a, 1141VX Monnickendam (22040341)
architect	11:50	Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
aanvrager	12:10	Ilpenhof 4, 1452XZ Ipendam (23010306)
aanvrager	12:25	De Erven 34 Broek in Waterland 1151 AT (150092)
aanvrager	12:40	De Erven 38 A, 1151AT Broek in Waterland (22050866)
aanvrager	12:55	Monnikevenne 49, 1141RJ Monnickendam (23020307)

Zaken Waterland (9)

1. Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland

MOOI nummer	23010485
Zaaknummer partij	VO-2022-075
Omschrijving	wijzigen en uitbreiden van een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	artikel 4.2 monumenten, beeldbepalende- en waardevolle panden.
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen

De opdrachtgevers en de ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Er is een nadere volumestudie gedaan en op basis daarvan zijn vier opties uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is het behoud van de reeds bestaande uitbreiding aan de achterzijde door architect Philippona uit 1968. Wel wordt deze uitbreiding ingekort tot 2 stramienen en zal fungeren als tussenlid. Achter het tussenlid wordt een nieuwe uitbreiding (achterhuis) geplaatst.

- optie 1: het tussenlid wordt uitgevoerd met mansardekap en het achterhuis met een zadeldak met de noklijn in de lengte richting.
- optie 2: het tussenlid wordt uitgevoerd met mansardekap en het achterhuis met een zadeldak met de noklijn dwars.
- optie 3: zowel het tussenlid als het achterhuis worden uitgevoerd met een zadeldak met de noklijn in de lengte richting.
- optie 4: zowel het tussenlid als het achterhuis worden uitgevoerd met een zadeldak waarvan de noklijn van het achterhuis dwars wordt geplaatst.

Achter de woning wordt een nieuw tuinhuis gerealiseerd, de bouwaanvraag reeds ingediend.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de aanpak en de zoektocht en kan zich vinden in het concept van een tussenlid met een achterhuis. Vanuit het monument bekeken is het belangrijk dat er een zelfstandig, monumentaal voorhuis blijft bestaan waarbij de kleine, verfijnde schaal zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. Hetgeen erachter wordt geplaatst mag het rijksmonument niet gaan domineren. Het kavel is vrij smal en

de kapvormen moeten daartoe geëigend zijn. De commissie uit haar voorkeur voor optie 3 die uit gaat van een aaneenschakeling van zadeldakken in de lengterichting. Een dwarskap gaat naar de mening van de commissie teveel de concurrentie aan met het hoofdvolume.. Aanbouwen en uitbreidingen hebben over het algemeen een vrij eenvoudige vorm. Wel acht de commissie de asymmetrische kap van het achterhuis oneigenlijk en constateert zij dat de rooilijn van de zijgevels op één lijn liggen. De commissie adviseert om eenvoudige zadeldakken te maken en geeft daarbij aan dat deze niet per se in één lijn hoeven te liggen. De rooilijn zou best mogen verspringen. Ook adviseert de commissie om het tussenlid niet korter te maken dan 2 stramien. Verder adviseert de commissie om het tuinhuis ook met zadeldak uit te voeren en deze eventueel wat verder naar achteren te plaatsen en/of te verkleinen.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de verhouding van de volumes ten opzichte van elkaar en de juiste onderlinge afstanden. Verder geeft de commissie mee dat het monument bepalend is voor de verdere uitwerking van de architectuur. De nieuwbouw moet niet teveel contrasteren en passend zijn bij wat voor deze locatie geëigend is en afstemmen op de Broekse architectuur die uit gaat van een bepaalde verfijning in detaillering en geen concurrentie aangaat met het rijksmonument.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Erfgoedbehandeling
Omgevingsvergunning monument

Behandeling 23-01-2023

Bevindingen

De opdrachtgevers en de ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen en uitbreiden van een woning. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Er ligt een bouwhistorische verkenning. Oorspronkelijk is het pand langer geweest en stond het dichterbij de straat. Aan het begin van de 19e eeuw is de voorzijde gesloopt en is het overgebleven achterhuis voorzien van een nieuwe voorgevel in Empire-stijl. Het pand bestond in het verleden uit een voorhuis, een vierkant en een achterhuis. Achter de woning bevindt zich een reeds gebouwde aanbouw, een terras en een tuinhuis. Aan de achterzijde van het woonhuis wordt een nieuwe uitbreiding gerealiseerd die is geïnspireerd op de geschiedenis. Er wordt daarbij gerefereerd naar het historische onderscheid van: voorhuis, vierkant en achterhuis. Achter het woonhuis wordt een stolpvorm gerealiseerd, als referentie naar de geschiedenis met een hedendaagse interpretatie van wonen. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

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 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden. Voor monumenten geldt dat goot- en nokhoogten niet aangepast mogen worden.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar. De typologie van de panden aan het Roomeinde bestond aan het begin van de 18e eeuw uit een woonhuis met daarachter een rechthoekige aanbouw (het vierkant). Eind 18e eeuw/begin 19e eeuw laat dhr. Ditmarsch de betreffende panden (gedeeltelijk) slopen en opnieuw optrekken in een neoclassicistische stijl. De commissie acht het realiseren van een stolpvorm achter het bestaande woonhuis cultuurhistorisch niet passend omdat er dan voorbij wordt gegaan aan de periode van Ditmarsch, tevens spreekt de commissie van een anorchronisme. Het pand dat er nu staat is door Ditmarsch gebouwd voor de tuinman bij het lusthof en heeft nooit een stal aan de achterzijde gehad. Het pand is opgetrokken in een Empire-stijl en is mogelijk het achtergedeelte van eerdere bebouwing. Door het plaatsen van een vierkant wordt de hiërarchie van de bebouwing omgedraaid. De commissie acht het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde wel denkbaar, maar meer ondergeschikt en passend binnen het bestemmingsplan. Waarbij aandacht is voor het behoud van de kwaliteiten van het rijksmonument. De commissie vraagt een aantal varianten uit te werken in een 3D visualisatie. Gezien bovenstaande adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij graag een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet. Afgesproken wordt om tijdens de volgende fysieke vergadering (20 feb) een collegiaal overleg te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument

2. Dorpsstraat 16, 1454AK Watergang

MOOI nummer	23020447
Zaaknummer partij	VO-2022-104
Omschrijving	slopen van een bestaand en het realiseren van een nieuw woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
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 06-03-2023

Bevindingen De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan het dorpslint van Watergang. De bestaande jaren '70 woning wordt gesloopt en vervangen door een woning bestaande uit één bouwlaag met langskap en een T-stuk aan de achterzijde. De kopgevels worden uitgevoerd met een tuit. De nieuwe woning wordt iets hoger en breder dan de bestaande woning, er wordt daarbij gebruik gemaakt van de 15% vrijstelling. De architectuur is traditioneel. De gevels worden opgetrokken in rood metselwerk en het dak wordt bedekt met een zwart keramische OVH dakpan. In het voordakvlak wordt vanuit de goot een gemetselde dakopbouw geplaatst.

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 de sloop en nieuwbouw van de woning in principe voorstelbaar, maar constateert dat er een voornamer karakter aan de woning wordt gegeven. Terwijl de architectuur in de omgeving juist een eenvoudig karakter heeft. Om die reden adviseert de commissie de architectuur eenvoudig en simpel te houden. Met name de dakopbouw zou eenvoudiger kunnen door deze deze uit de goot te plaatsen en in een ander materiaal uit te voeren. Verder adviseert de commissie om de kopgevels meer te ontwerpen tot harmonieuze gevels. De kopgevels zijn op dit moment naar de mening van de commissie te onevenwichtig. Tot

slot adviseert de commissie om de ramen in de voorgevel wat groter en hoger te maken. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen adviseert de commissie op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet zij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

3. Rozendaal 8, 1141VX Monnickendam

MOOI nummer	23020610
Zaaknummer partij	Z-2023-015
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden, 3.8 zonnepanel
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen. Op het achterdakvlak worden 7 zonnepanelen geplaatst en op de schuur worden 4 zonnepanelen geplaatst op het zijdakvlak. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand.

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 kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie constateert dat de zonnepanelen op het achterdakvlak van het woonhuis goed zichtbaar zijn vanuit de steeg. De zichtbaarheid van de zonnepanelen op de schuur is beperkt. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat zonnepanelen niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte, om die reden adviseert de commissie niet akkoord te gaan met de zonnepanelen op het achterdakvlak van het hoofdvolume. De zonnepanelen op het bijgebouw zijn wel akkoord.

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

4. 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 dakkapekken
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	historische kern Monnickendam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen	<p>De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van de commissie. De indeling van de rechter zijgevel is aanpast en komt qua positie van de raamkozijnen overeen met de bestaande situatie. Tevens is de goot aan de voorzijde verlaagd. De gevels worden opgetrokken in rood metselwerk en het dak wordt bedekt met een natuurrode oude holle dakpan. De kozijnen worden uitgevoerd in gebroken wit en de draaiende delen in de kleur donker groen.</p> <p>Bevindingen: De commissie uit haar waardering voor het plan en is van mening dat de woning passend is binnen het karakter van de straat. Wel acht de commissie het toegepaste aluminium raamprofiel niet passend. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij het aluminium profiel komt te vervallen en wordt vervangen door een weldorpel.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Erfgoedbehandeling
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Behandeling 19-09-2022

Bevindingen	<p>De architect en opdrachtgever zijn aanwezig voor een overleg. Toegelicht wordt dat de twee dakkapellen op het voordakvlak zijn komen te vervallen. In plaats daarvan wordt de bestaande dakkapel in het voordakvlak gehandhaafd.</p>
-------------	---

Bevindingen commissie:

De commissie acht het handhaven van de bestaande dakkapel voorstelbaar. Wel wijst zij erop dat de indeling van de dakkapel niet conform bestaand is en zij vraagt dit op zowel de tekeningen van de bestaande situatie als op de tekeningen van de nieuwe situatie aan te passen. Zij constateert dat de zijgevel ongewijzigd is en haar opmerkingen uit het advies van 25 juli 2022 blijven staan. Dit houdt in dat de commissie van mening is dat de zijgevel te formeel is vormgegeven waardoor de rechter zijde een te open en stedelijk aangezicht krijgt. De commissie adviseert om de indeling van de rechter zijgevel zodanig aan te passen dat de huidige raamposities behouden blijven of in ieder geval de bestaande asymmetrie te respecteren.

Concluderend adviseert de commissie om op hoofdlijnen akkoord te gaan. Zij ziet een aanvraag omgevingsvergunning, met detaillering, materialen en kleurstelling, met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

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.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

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 aanlufing aan de achterzijde. De kap wordt vernieuwd en verhoogd met 1,10 m tot een nokhoogte van 8,10m. De aanlufing 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	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

5. Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland

MOOI nummer	22030307
Zaaknummer partij	VO-2022-012
Omschrijving	slopen stolpboerderij en realiseren bedrijfswoning
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is ongewijzigd.</p> <p>Bevindingen: In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere omschreven dat:</p> <ul style="list-style-type: none">- De hoofdvorm blijft behouden met één lage begane grondlaag plus piramidevormig dak.- Grote ingrepen zijn zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde. <p>De commissie is van mening dat in het voorliggende ontwerp de hoofdkarakteristiek van de stolp overeind blijft en kan zich vinden in de ingreep aan de achterzijde. Wel heeft de commissie moeite met de vormgeving van de hap uit het dak. De commissie adviseert de hap recht omhoog te trekken. Verder vraagt de commissie aandacht voor de vormgeving van de voorgevel. Met inachtneming van boven gestelde opmerkingen adviseert de commissie op hoofdlijnen akkoord te gaan, zij ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen	<p>Er ligt een aangepast plan voor waarin de dakkapellen zijn komen te vervallen. In plaats daarvan worden er dakramen geplaatst. Het volume van de stolp is aangepast, waarbij de hoek aan de noordoostzijde wordt</p>
-------------	---

ingesneden; er wordt aan deze zijde een hap uit het volume gehaald.

Bevindingen commissie:

De commissie uit haar twijfels over de vormgeving van de hap die uit het volume wordt genomen, met name ten aanzien van de restvorm van het dakvlak. Daarnaast heeft zij vragen over de positie van de voordeur en de plaatsing van de dakramen, verdiept in het dakvlak.

De commissie gaat over bovenstaande onderwerpen graag met de architect in overleg en zij adviseert om het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Aanhouden

Erfgoedadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 27-12-2022

Bevindingen

De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. De bouwtechnische staat van de stolpboerderij is dusdanig slecht dat hergebruik niet mogelijk is. Er ligt een aangepast plan dat uit gaat van sloop/nieuwbouw waarbij een stolpvorm wordt herbouwd. De zuidgevel en de oostgevel worden zoveel mogelijk stolpachtig en in de andere zijden worden grote inkepingen in het volume gemaakt. Tevens worden er twee bed & breakfast kamers gerealiseerd om de nieuwbouw te kunnen bekostigen.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar, zij is van mening dat de karakteristieke hoofdvorm van de stolp te veel wordt aangetast door de vele insnijdingen, de gevelvlakken en de flauwe dakhelling. De massa van het gebouw is daarmee niet helder.

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere het volgende omschreven:

- de hoofdvorm blijft behouden met één lage begane grondlaag plus een piramidevormig dak.
- de dakhelling is tenminste 45 graden, maar bij voorkeur steiler tot 56 graden.
- grote ingrepen zijn zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.
- dakvensters en zonnepanelen alleen als de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en zijn op een rij geplaatst (geen strookramen).

Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat bij herbouw dezelfde karakteristieken behouden blijven die nu aanwezig zijn, dit gaat om de hoofdvorm, het piramidale dak met de juiste dakhelling, de gevelindeling met de tegenstelling tussen open gevels en het gesloten massieve dak en het verschil in gevelopeningen tussen woongedeelte en werkgedeelte. Tevens geeft het bestemmingsplan aan dat bij herbouw

van een stolp, de afmetingen (zoals goothoogte, dakhelling en bouwhoogte) niet mogen wijzigen.

In ondergeschikte mate kan worden afgeweken van de bestaande maatvoeringen, tot ten hoogste 15%, en gevelindeling van een stolp, mits: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

Volgens de commissie kan bij deze specifieke stolp wat betreft de afmetingen van het grondplan worden afgeweken van deze regel, met een minimum van 15 x 15 meter. Mits rondom de piramidale vorm gehandhaafd blijft met een piramidiaal dak, de juiste dakhelling en de bestaande goothoogte, Een enkele grote ingreep aan de achterzijde acht de commissie voorstelbaar. Verder adviseert de commissie, conform de nota, minder dakkapellen op de stolp aan te brengen. De commissie geeft aan dat zij graag in overleg gaat met de architect en geeft op voorhand mee dat het op hoofdlijnen mogelijk zou moeten zijn om een nieuwe stolp terug te bouwen, maar die moet dan wel aan de karakteristieken van een stolp voldoen.

De commissie adviseert het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 04-04-2022

Bevindingen De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop van een stolpboerderij en de nieuwbouw van een kapbergwoning. De stolp heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' in het bestemmingsplan. Er is een rapportage over de onderhoudstoestand van de stolpboerderij opgesteld en de conclusie is dat ernstige constructieve gebreken vertoont en dat restauratie/renovatie van de stolpboerderij niet meer realistisch te noemen is.

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.

Bevindingen:

De stolpboerderij komt hoofdzakelijk alleen in Noord-Holland voor en domineert het Noord-Hollandse landschap door zijn opvallende verschijningsvorm en is daarom in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van deze regio. Daarom is het van belang dat de hoofdvorm

van de stolp bewaard blijft in het Noord-Hollandse landschap. In de gebiedsgerichte criteria voor het landelijk gebied staat als ambitie beschreven het behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de bebouwinglinten, verkavelingspatroon, de vele stolpboerderijen en het open waterrijke weidelandschap met sloten, meren en grasland. Tevens het herkenbaar houden van voor de regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen. In het bestemmingsplan staat omschreven dat bij bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp en ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", gestreefd wordt naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen. Ook staat er in het bestemmingsplan dat een omgevingsvergunning voor de sloop van een stolpboerderij slechts verleend wordt mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

Het is op dit moment voor de commissie onduidelijk of aan beiden 'mitsen' voldaan moet worden of dat het voldoen aan één voorwaarde voldoende is om de stolpboerderij te mogen slopen. Tevens is de commissie benieuwd of het bestemmingsplan verplicht om een stolpboerderij terug te bouwen of dat het ook mogelijk is een andere bouwtype terug te bouwen. De commissie vraagt de gemeente hier uitsluitend over te geven en geeft aan graag in overleg te gaan met de juridisch adviseur van de gemeente om te bespreken hoe het bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden. Tot die tijd adviseert de commissie het plan aan te houden en zal zij het plan op dit moment niet welstandelijk beoordelen.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

6. Ilpenhof 4, 1452XZ Ipendam

MOOI nummer	23010306
Zaaknummer partij	Z-2023-031
Omschrijving	realiseren van een verdieping op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De goot is doorgetrokken en de dakkapel is verkleind en in de goot geplaatst. De dakkapel blijft nu onder het overstek van het hoofdvolume. De zijwangen van de dakkapel worden uitgevoerd in de kleur grijs.

Bevindingen:

De commissie constateert dat er voldoende tegemoet is gekomen aan haar opmerkingen en adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Daarin is het overstek van de goot van de opbouw vergroot van twintig naar veertig centimeter.

Bevindingen commissie:

De commissie licht toe dat zij in haar vorige advies het volume van de opbouw voorstelbaar achtte, maar dat zij nog niet overtuigd was van de architectonische uitwerking daarvan. Dit advies blijft staan. De commissie is van mening dat de dakkapel echt als dakkapel uitgevoerd zou moeten worden en dus in de goot geplaatst zou moeten worden; de goot dient ter plaatse van de dakkapel door te lopen. Daarnaast zou de dakkapel onder de dakrand opgelost moeten worden; nu is er sprake van een sprong in de dakrand. De commissie constateert dat dit betekent dat de dakkapel verkleind zou moeten worden. Een andere oplossing is

om de dakkapel te laten vervallen en in plaats daarvan een dakraam te plaatsen.

De commissie merkt op dat de tekeningen niet helemaal kloppen. Op de plattegrond stopt de goot bij de aanbouw en in de geveltekening loopt de goot door. Ook correspondeert het dakgootdetail van de opbouw niet met de geveltekening.

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

Welstandsadvies

Niet akkoord, nader overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 06-02-2023

Bevindingen

De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Aan de commissie wordt een volumestudie voorgelegd en er wordt gevraagd om een principe-uitspraak. Het plan is aangepast waarbij de goothoogte van de aanbouw omhoog wordt getrokken tot onder de raamkozijnen op de eerste verdieping. De aanbouw wordt voorzien van een kap met dezelfde dakhellingen als het hoofdvolume. In de oksel van het hoofdvolume wordt een dakkapel geplaatst om de doorgang mogelijk te maken tussen hoofdvolume en de kap op de aanbouw.

Bevindingen:

De commissie constateert dat de visualisatie niet overeen komt met de werkelijkheid. Het ver overstaande dakvlak is karakteristiek en de hoekkeper loopt niet tot op de gevel. De commissie is niet overtuigd van de gepresenteerde variant en vraagt verder te studeren op een ontwerp dat een overtuigender beeld oplevert. Het burgerlid van de commissie heeft zijn bedenkingen geuit tegen de voorgestelde oplossingsrichting. De overige leden van de commissie achten het voorgestelde volume op hoofdlijnen voorstelbaar, maar geven aan dat de architectonische vormgeving nog niet voldoet. Dit heeft voornamelijk te maken met de hoogte van de verhoogde goot, de aansluiting op het grote dakoverstek, de dakkapel in de oksel en de aansluitingen daarvan. De commissie vraagt hierop verder te studeren door meerdere varianten uit te werken om de commissie te overtuigen.

Welstandsadvies

Collegiaal overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 23-01-2023

Bevindingen

De eigenaar is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een twee-onder-één-kapwoning. Op de plat afgedekte aanbouw aan de linkerzijde wordt een extra bouwlaag met kap gerealiseerd. Dit zal de eerste woning in de omgeving zijn met een dergelijke uitbreiding.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan

schrijft voor dat een bijbehorend bouwwerk een goothoogte mag hebben op de hoogte van de eerste verdiepingvloer met een kap waarvan de dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdvolume moet zijn.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte 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 heeft moeite met de voorgestelde volumineuze opbouw. De kavelgrootte is vrij beperkt en door de voorgestelde optopping zal het beeld ruimtelijk gezien teveel dichtslibben naar de mening van de commissie. De commissie acht het voorstelbaar dat de goothoogte van de aanbouw in dit geval iets omhoog wordt gebracht, maximaal tot aan de onderdorpel van de raamkozijnen op de verdieping en dat daar een kap op wordt geplaatst met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw. Tevens adviseert de commissie een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen hoofdgebouw en bijgebouw bijvoorbeeld door het bijgebouw terugliggend te plaatsen ten opzichte van de achtergevel. De commissie vraagt mogelijke oplossingen nader te onderzoeken en ruimtelijk uit te werken in een 3D visualisatie en daarbij ook de naastgelegen panden op tekening te zetten.

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

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

7. De Erven 34 Broek in Waterland 1151 AT

MOOI nummer	150092
Zaaknummer partij	Z-2015-231
Omschrijving	24 zonnepanelen op 2 bijgebouwen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Landelijk Gebied, Objectgerichte welstandscriteria voor beschermde monumenten
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van 25 zonnepanelen op twee bijgebouwen. De bijgebouwen zijn gelegen in de achtertuin van een pand dat is aangewezen als rijksmonument.

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 kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het feit dat het rijksmonument vrij blijft van zonnepanelen en dat er gezocht is naar andere mogelijkheden. Zij geeft aan graag op locatie te kijken naar de eventuele zichtbaarheid van de zonnepanelen op de bijgebouwen. In afwachting van het locatiebezoek adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Aanhouden

Erfgoedadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning monument

Behandeling 07-12-2015

Bevindingen De rijksmonumenten status betreft het bijbehorende houten huis op een T- vormige plattegrond.



De adviseur is bij de planbehandeling aanwezig.

Twee bijgebouwen worden voorzien van zonnepanelen: op het dakvlak aan de westzijde worden twee rijen van acht zonnepanelen voorgesteld, op het dakvlak aan de zuidzijde wordt een rij van vier zonnepanelen voorgesteld en op het hiervoor liggende platte dak komt een rij van vier zonnepanelen. Totaal 24 zonnepanelen.

Het gemeentelijke welstandstoezicht in dit gebied (beschermd dorpsgezicht en bijzonder welstandsniveau) dient een bijdrage te leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteit van zowel de woning met zijn bijgebouwen (het ensemble) als het gebied. De basiskwaliteit van het ensemble dient behouden te blijven.

Ook conform het beleid van de RCE vormen zonnepanelen een bezwaar indien zij zichtbaar zijn vanuit de het openbaar gebied. Het systeem mag, onder andere niet ten koste gaan van het karakter van het monument en het aanzien van de omgeving

De commissie constateert dat de bijgebouwen los staan van het Rijksmonument maar wel onderdeel uitmaken van het ensemble. En omdat het hier een beschermd dorpsgezicht betreft en het beeld van het ensemble vanuit de openbare ruimte ernstig wordt aangetast door de zonnepanelen gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag.

Als overweging geeft de commissie aan te zoeken naar een mogelijkheid om de zonnepanelen op maaiveld niveau op het erf aan te brengen.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning (erfgoed en bouwen)

8. 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	3
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 06-03-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De gevelopeningen in de kaakberg zijn verkleind. De dakramen in de noordgevel zijn in aantal beperkt en in maat verkleind. De bestaande keramische dakpannen blijven behouden. De indeling van de ramen in de zuidgevel is hetzelfde als de bestaande situatie en de gevels van de kaakberg worden gepotdekseld. De uitwerking van de garage is niet gewijzigd ten opzichte van 23 januari en bestaat uit één bouwlaag met lessenaarsdak.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het uiteindelijke plan en spreekt van een zorgvuldig ontworpen geheel, zij constateert dat er voldoende aan de opmerkingen van de commissie tegemoet is gekomen. Wel constateert de commissie dat de ramen van de kaakberg erg ver naar binnen zijn gezet. De commissie geeft aan dat de ramen in de kaakberg niet zo diep hoeven te liggen, maar direct achter het schotwerk geplaatst kunnen worden waardoor het schotwerk iets over het kozijn valt. Dit geeft de commissie mee. 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

Behandeling 23-01-2023

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De gevelopeningen in de kaakberg zijn verkleind en de vlakverdeling is gewijzigd. De kozijnen in de kaakberg zijn met een negge van 15cm geplaatst. Tevens is er onderscheid aangebracht tussen de kozijnen in de kaakberg en de kozijnen in de voorhuis. Ook zijn de dakramen in de zuidgevel van het voorhuis komen te vervallen. Het dak van de kaakberg wordt bedekt met keramische dakpannen als bestaand en het dak van het voorhuis wordt bedekt met solar shingles.

Tot slot wordt aangegeven dat het pand is gelegen aan een privéweg. De Erven is een eigen weg.

Vanuit de gemeente bestaan er geen belemmeringen om dit pand te slopen, wel moet iets worden teruggebouwd met eenzelfde kwaliteit.

Bevindingen:

De commissie geeft nogmaals aan dat zij graag wordt 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. Voor wat betreft de verdere uitwerking van het plan is de commissie nog niet overtuigd, zij is van mening dat de karakteristieken van het beeldbepalende pand meer behouden moeten blijven, zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie acht de gevelopeningen in de kaakberg nog steeds te groot en adviseert deze te verkleinen tot gaten in de gevel, passend bij het karakter van een kaakberg.
- De commissie acht de dakramen in de noordgevel van het voorhuis te fors en kan niet spreken van een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. De commissie adviseert de dakramen in aantal te beperken en te verkleinen.
- Bij herbouw is het behoud van de karakteristieken van het beeldbepalende pand van belang, één van deze karakteristieken is de keramische dakbedekking. De commissie adviseert dit dan ook te handhaven.
- Het aanbrengen van solar shingles acht de commissie bezwaarlijk. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere omschreven dat zonnepanelen reversibel boven op de dakbedekking geplaatst moeten worden en op afstand van de dakranden, goot en nok.
- Voor wat betreft de raamkozijnen in het voorhuis adviseert de commissie om dezelfde verhouding voor alle ruiten aan te houden.
- De commissie ontvangt graag de detaillering van het materiaalgebruik.
- De commissie geeft aan dat zij de garage nog niet beoordeeld heeft.

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

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	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	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

9. Monnikevenne 49, 1141RJ Monnickendam

MOOI nummer	23020307
Zaaknummer partij	Z-2022-200
Omschrijving	plaatsen dakkapel in achtergevel dakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen	<p>De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Op verzoek van de bezwaarschriftencommissie worden dezelfde tekeningen aan de commissie voorgelegd.</p> <p>Bevindingen: De commissie handhaaft haar advies. De dakkapel voldoet qua afmeting en qua hoogte uit de goot niet aan de criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. De maximale afstand uit de goot is 1,50m. De commissie ziet geen mogelijkheid om van de criteria af te wijken en adviseert niet akkoord te gaan. De commissie geeft mee om te focussen op de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de welstandsnota.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen	<p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een dakkapel op het achterdakvlak van een hoekwoning van een rij. De dakkapel wordt ter hoogte van de tweede verdieping voorgesteld.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een normaal beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruikgemaakt van de criteria voor kleine bouwwerken.</p> <p>Bevindingen:</p>
-------------	--

De commissie constateert dat de dakkapel niet voldoet aan de criteria voor dakkapellen uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken en heeft bedenkingen. Onder de dakkapel mag zich maximaal 1,50 meter dakvlak bevinden, wat niet het geval is omdat de dakkapel op de tweede verdieping wordt voorgesteld. Bij de woning op nummer 47 is ook een dakkapel aanwezig, maar daar ligt ook de goot van de woning hoger dan het voorliggende pand. Daarnaast staat in de nota omschreven dat er geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak geplaatst mogen worden, wat in dit geval niet voorkomen kan worden, omdat er vergunningsvrij op de eerste verdieping nog een dakkapel gebouwd zou kunnen worden.

Concluderend is de commissie op basis van de aangeleverde stukken niet overtuigd. De architect geeft aan dat er meer informatie aangeleverd kan worden. De commissie adviseert om het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende stukken over de context, waaronder foto's in relatie tot het buurpand en foto's van de zichtbaarheid van de dakvlak waarop de dakkapel wordt voorgesteld.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning