

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Monumenten- en Welstandscommissie
Waterland

Commissie Waterland Aantal adviesaanvragen: 11
Vergaderdatum 08-06-2020 Waarvan herhalingen: 7
Vergaderlocatie Digitaal via Kleine commissie: 2
Microsoft Teams Grote commissie: 9

Vastgesteld:

Voorzitter:



Secr. Arch:

Aanwezig	ir. Bastiaan Gribling (voorzitter); ing. Nico Zimmermann (architectlid); Hans Boonstra (monumentenlid); ir. ing. Sjef Kwakman (burgerlid); Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid); Marieke Leeversink (plantoelichter); Sybren Bruinsma (plantoelichter); Renee Stroomer (coördinator);
Bezoekers	11:00 uur aanvrager, inzake Zuiderwouder Dorpsstraat 68 in Zuiderwoude 11:30 uur aanvrager, inzake Hofweg 10 IJpendam 11:40 uur gemachtigde, inzake Hellingweg 2 in Broek in Waterland 12:00 uur gemachtigde, inzake Hoogedijk 1 in Katwoude 12:15 uur gemachtigde, inzake Hoogedijk 8 in Katwoude 12:40 uur architect, inzake Eilandweg 21 Broek in Waterland 13:00 uur gemachtigde, inzake Sportpark Marken 13:55 uur gemachtigde, inzake Oosterweg 19 Purmer

1	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200048	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuiderwouder Dorpsstraat 68 in Zuiderwoude Individuele woning <i>Beeldbepalend pand</i> plaatsen zonnepanelen historische kern Zuiderwoude z-2020-115 Voldoet aan bestemmingsplan
kl_com	Bevindingen 08-06-2020	De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op een woning aangewezen als beeldbepalend pand in het beschermde dorpsgezicht van Zuiderwoude. Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen. Bevindingen: De commissie mist een overzichtstekening waarop staat aangegeven op welke dakvlakken de zonnepanelen worden geplaatst. De commissie vraagt dan ook een plattegrond van de daken aan te leveren waar dakvlak A, B en C

		op staan aangegeven en een situatietekening van de woning ten opzichte van de straat. Tevens vraagt de commissie foto's aan te leveren vanaf de straatzijde. Op voorhand geeft de commissie aan dat zonnepanelen niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit het openbaar gebied en daarmee de meest vooraan geplaatste 4 zonnepanelen dienen te vervallen. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een aangepast plan met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor kleine bouwplannen
kl_com	Advies	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. advies	Niet akkoord, nader overleg

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200014	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Fluwelen Burgwal 14 in Monnickendam Individuele woning <i>Beschermd dorpsgezicht</i> geheel vernieuwen en vergroten van een aanbouw aan de achtergevel van het woonhuis Historische kern Monnickendam Z-2020-119 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
<i>kleine com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>17-02-2020</i>	<i>Een afgevaardigde is aanwezig namens de aanvrager. Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van de woning aan de achterzijde. De woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak met aan de achterzijde een plat afgedekte aanbouw. De bestaande aanbouw wordt vervangen door een aanbouw in dezelfde vorm als het hoofdvolume, één laag met zadeldak waarvan de nok lager ligt dan het hoofdvolume. De zijgevels worden opgetrokken in stijl van het metselwerk van het hoofdvolume, de kap en achtergevel worden uitgevoerd in zink. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege de goothoogte.</i> <i>Beoordelingskader:</i> <i>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.</i> <i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie spreekt van een eigentijdse uitbreiding, gedetailleerd in zink en die niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De commissie heeft bezwaar tegen het gebruik van zink als dakbedekking, zij adviseert keramische dakpannen toe te passen die in historische zin een meer geëigend materiaal zijn voor de uitbreiding. In de gebiedsgerichte criteria en de criteria voor kleine bouwplannen staat het volgende omschreven:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De bebouwing bestaat overwegend uit gemetselde gevels en keramische dakpannen. In de kleinere straatjes en steegs wordt (meestal voor zijgevels) ook hout gebruikt.</i> • <i>Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk gevels afgestemd op of passend bij het hoofdgebouw.</i> • <i>Bij toepassing van kap is de dakbedekking afgestemd op de dakbedekking van het hoofdgebouw en de directe omgeving.</i> <i>Voor wat betreft de afwijking van de goothoogte adviseert de commissie medewerking te verlenen, de aanbouw blijft voldoende ondergeschikt. Voor de verdere uitwerking is het van belang om de dakbedekking te vervangen door een keramische pan en daarmee de stijl van het hoofdvolume te respecteren. Het plan voldoet, naar mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerking, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 17-02-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Mon. Advies 17-02-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>

kl_com	Bevindingen 08-06-2020	Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De zinken dakbedekking is komen te vervallen en vervangen door keramische dakpannen, kleur als bestaand. Bevindingen: De commissie spreekt van een verbetering. Wel vraagt de commissie nog de relevante detaillering aan te leveren, met name het dakranddetail van de achtergevel. Om bovenstaande reden adviseert de commissie het plan aan te houden, zij ziet een verdere uitwerking van de detaillering met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
kl_com	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

3	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200031	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Middendam 10 in Monnickendam Bijzonder bouwwerk <i>Rijksmonument</i> intern verbouwen en plaatsen van dakramen t.b.v. kleinschalig toeristisch overnachten Historische kern Monnickendam / monumenten Z-2020-070 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 28-04-2020	<i>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van dakramen en het intern verbouwen van een café-restaurant ten behoeve van een hotelfunctie. Het pand is aangewezen als rijksmonument. In het dakvlak gekeerd naar 't Zand worden drie dakramen geplaatst, in het voordakvlak wordt één dakraam geplaatst en in het rechterdakvlak worden drie dakramen geplaatst. Tevens worden de buitengevel en de kap aan de binnenzijde geïsoleerd.</i> <i>Beoordelingskader:</i> <i>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, 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.</i> <i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie constateert dat het pand zich duidelijk manifesteert aan het plein en dat vooral het linker dakvlak aan 't Zand goed zichtbaar is. Het pand maakt deel uit van het stedenschoon van Monnickendam en het gave dakvlak dient behouden te blijven. In de nota staat het volgende omschreven: 'bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken'. De commissie heeft dan ook bezwaar tegen het aanbrengen van dakramen in het linker dakvlak en in het voordakvlak. De dakramen in het rechter dakvlak acht de commissie voorstelbaar, maar adviseert daarbij de dakramen meer vlak in het dakvlak te plaatsen. Voor wat betreft het isoleren wil de commissie graag overtuigd worden dat er geen schade optreedt aan de constructie van het pand, zij vraagt dan ook nadere detaillering aan te leveren en adviseert een dampopen systeem toe te passen om condensatieproblemen te voorkomen. Verder is het voor de commissie niet duidelijk wat er met de trap gebeurt. De commissie wordt hier graag nader over geïnformeerd. Om bovenstaande reden adviseert de commissie het plan aan te houden, zij ziet een verdere uitwerking van de isolatiemaatregelen, de dakramen en de trap met belangstelling tegemoet. Ook geeft zij aan graag foto's van de kapconstructie te ontvangen.</i>
	<i>Advies 28-04-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Mon. Advies 28-04-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 11-05-2020	<i>Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan op de volgende punten aangepast.</i>

		<ul style="list-style-type: none"> • In de plattegronden is aangegeven dat de trap naar de zolder wordt vervangen door een dubbel-kwart. • In de doorsnede is aangegeven dat de achtergevel op zolder wordt geïsoleerd. • De dakramen aan de zijde van 't Zand zijn komen te vervallen. • Het dakraam in het voordakvlak aan de zijde van de Middendam is verkleind naar 5,40x7,80mm. Tevens is aan de hand van oude foto's aangetoond dat hier tot 1960 een dakraam heeft gezeten. <p>Bevindingen: De commissie is overtuigd door de historische foto's en acht het voorstelbaar dat in het voordakvlak aan de zijde van de Middendam een klein dakraam wordt geplaatst. Wel adviseert zij een dakraam te plaatsen dat maximaal twee dakpannen hoog is en maximaal twee dakpannen breed. Ook adviseert de commissie geen Velux dakraam toe te passen, maar een Ferolux dakraam. Voor wat betreft de isolatiemaatregelen is de commissie nog niet overtuigd door hetgeen aan detaillering is aangeleverd. Zij adviseert een dampopensysteem toe te passen of niet te isoleren om ongewenste condensatie te voorkomen (balkkoppen, kozijnaansluitingen etc.). Over het vervangen van de trap zou de commissie graag meer informatie willen, met name over de eventuele monumentaliteit van de trap (foto's). Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
	Advies 11-05-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 11-05-2020	Aanhouden
	Bevindingen 08-06-2020	<p>Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Het dakraam in het voordakvlak is komen te vervallen. Aan de achterzijde wordt een trap geplaatst op de locatie van een bestaande trap en er is extra informatie aangeleverd voor wat betreft de isolatiemaatregelen. Er wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, onder het bestaande beschot wordt een spouw aangebracht met een dampopen systeem.</p> <p>Bevindingen: De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de trap aan de achterzijde, mits deze nieuwe trap tussen de oude balklaag geplaatst wordt. De commissie heeft wel bezwaar tegen de isolatiemaatregelen, zij adviseert een dampopen capillair isolatiesysteem toe te passen. Bij een dampopen capillair isolatiesysteem wordt het isolatiemateriaal veelal direct tegen het beschot aangebracht. Het speciale isolatiemateriaal buffert eventueel vocht dat ontstaat door condensatie, waarna dit weer kan worden afgestaan als de condities binnen en buiten wijzigen. Verder dient de aanvrager aan te geven welk materiaal er gebruikt wordt en met fabrieksspecificaties/berekeningen aan te tonen dat er geen vochtophoping ontstaat in de monumentale houtconstructie. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de nieuwe trap tussen de oude balklaag wordt geplaatst en er een capillair isolatiesysteem wordt toegepast en met berekeningen wordt aangetoond dat er geen condensatie in de houtconstructie ontstaat.</p>
	Welstandscriteria	
	Advies	Niet akkoord, tenzij
	Mon. advies	Niet akkoord, tenzij

4	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200047	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente	Oosterweg Mg Purmer Agrarisch bouwwerk restaureren van verbouwen van een stolpboerderij landelijk gebied/ monumenten/ stolpen Z-2020-107 <i>Gemeentelijk monument</i>

	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 08-06-2020	<p>Een afgevaardigde is aanwezig namens de aanvrager. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en verbouwen van een stolpboerderij met staartstuk aan de achterzijde. De stolpboerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. De stolpboerderij wordt op de volgende punten gewijzigd:</p> <p><u>Achtergevel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de begane grond worden houten glaspuien geplaatst achter de bestaande darsdeuren en achter de staldeur. - Op de verdieping, in het staartstuk, wordt een glaspui achter het te vernieuwen luik geplaatst. - De houten delen van de topgevel van het staartstuk worden vernieuwd. - De bestaande kozijnen aan weerszijden van het bestaande luik worden vernieuwd en voorzien van een uitbreiding van het glas aan de onderzijde. Aan de buitenzijde worden deze nieuwe glasoppervlakken voorzien van verticale lamellen in dezelfde kleur groen als de topgevel zodat het bestaande gevelbeeld in tact blijft. <p><u>Linker zijgevel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De potdekseldelen incl. de houten achter-constructie worden vernieuwd. - De vier stalramen worden vernieuwd. <p><u>Rechter zijgevel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De getekende (bestaande en nieuwe) situatie van de rechter zijgevel betreft de feitelijke, niet gelegaliseerde situatie van nu. Dit heeft te maken met de stalramen die aan de onderzijde, zonder vergunning, verlengt zijn. <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle pannen worden verwijderd, gereinigd en weer teruggeplaatst. - Het onderliggende riet wordt verwijderd. - Het dakbeschot wordt vervangen. - Er worden 7 Velux dakramen toegevoegd. <p>Het vierkant wordt behouden en hersteld. Indien noodzakelijk worden nieuwe delen met boutconstructies gemonteerd. Alle kozijnen worden geschilderd in RAL 9010 (gzuiverwit) en de draaidelen in de kleur donkergroen RAL 6009.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de objectgerichte criteria voor monumenten en stolpboerderijen.</p> <p>Bevindingen: De commissie spreekt van een bijzonder en omvangrijk project, maar is niet geheel overtuigd van de werkomschrijving en of deze de lading van de werkzaamheden voldoende dekt. Daarom wordt afgesproken dat het monumentenlid van de commissie eerst een locatiebezoek brengt om de impact van de werkzaamheden te beoordelen. Tevens is de commissie benieuwd naar de waarde van het interieur, zij vraagt daartoe extra foto's aan te leveren en vraagt zij aandacht voor het kleurgebruik. Wel geeft de commissie alvast mee dat zij de wijziging van de gevelopeningen in de topgevel van het staartstuk voorstelbaar acht. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria

	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

5	Behandeling ruimtelijke plannen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200046	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Bestemmingsplan	Sportpark Marken Woningcomplex <i>Beschermd dorpsgezicht</i> stedenbouwkundige opzet sportpark Marken bouw van 105 woningen Landelijk gebied Anders
	Bevindingen 08-06-2020	<p>De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper, de stedenbouwkundige en een lid van de Eilandraad Marken zijn aanwezig voor een toelichting. De commissie wordt meegenomen in het stedenbouwkundig kader, zij is op voorhand over het plan geïnformeerd door een video van de presentatie. Het plan betreft de bouw van 105 woningen op Marken. Het ontwerp is gekozen na een tender. De woningen zijn ontworpen in de vorm van de kenmerkende werven op Marken en worden gebouwd op twee terpen, 2,00 m boven NAP, in de buurt van de sportvelden op Marken. Parkeren geschiedt deels op de werven en op het nabij gelegen parkeerterrein. De bestaande werven op Marken vormen een krachtige familie van dorpsstructuren, in basis lijken ze op elkaar maar door kleine verschillen hebben ze iets eigens. De bestaande werven zijn afgeronde eenheden en manifesteren zich door hun hoge ligging als individueel cluster in het open landschap.</p> <p>Het ontwerp bestaat uit gefragmenteerde woonblokken met zoveel mogelijk een individuele expressie, een zekere speelsheid en aandacht voor zichtlijnen, doorkijkjes en algehele skyline. De werven worden via een doorgaande weg ontsloten. Het groen van de sportvoorziening fungeert als buffer voor de woningbouw. Werf 1 is driehoekig van vorm en werf 2 heeft een U-vorm. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht vanuit de woningen op het Markermeer en het open weidse landschap. Elke werf (woningcluster) heeft een eigen parkeerveld, gelegen direct naast de werf voor privégebruik. Langs de doorgaande weg zijn openbare parkeerplaatsen gelegen, deze zijn tevens te gebruiken door bezoekers van de sportvereniging. Parkeerplekken op de werf behoren tot de eigen kavel. Daarbij is gezocht naar de optimale balans tussen kwaliteit rondom de werf en kwaliteit binnenin de werf. De bedoeling is dat de straten in het binnengebied zo smal mogelijk worden, met her en daar bij bepaalde woningen een parkeerplek.</p> <p>De architectuur wordt per kavel uitgewerkt en daar worden op maat gemaakte kavelpaspoorten voor gemaakt. Door middel van de kavelpaspoorten wordt getracht het repeterende buiten beschouwing te laten, aldus de toelichting door de stedenbouwkundige en de architect.</p> <p>Als vervolgstappen worden genoemd, de uitwerking van het beeldkwaliteitplan, uitwerking van de architectuur en uitwerking van kavelpaspoorten in samenwerking met het kwaliteitsteam.</p> <p>Bevindingen: Marken is zowel bouwkundig als landschappelijk van hoge monumentale waarden. Het hele eiland is van rijkswege beschermd als beschermd dorpsgezicht. De commissie kan zich vinden in de keuze voor het stedenbouwkundige concept van de werven zoals die geschetst worden door de stedenbouwkundige, maar heeft enkele opmerkingen op de uitwerking daarvan. De werven kenmerken zich door een amorfe structuur die organisch gegroeid is. Kenmerkend zijn de subtiele verschillen in</p>

		<p>rooilijnen, het verspringen van de nok- en goothoogte, het verschuiven en verspringen van kapjes en het stratenpatroon (steegjes die bijvoorbeeld net niet tegenover elkaar liggen). Deze subtiele verschillen mist de commissie in het voorliggende plan. Het gaat hierbij niet om de verspringing per woningblok, maar het verspringen van de individuele woningen ten opzichte van elkaar en zelfs die tussen hoofd- en bijgebouw. Een ander belangrijk punt is het appartementengebouw aan de rand van de westelijk werf, dit pand is prominent zichtbaar door een grotere bouwhoogte. De commissie adviseert het appartementengebouw meer te centreren op de werf en van hoog naar laag te bouwen. Hierdoor zal het beeld vanaf de dijk worden genuanceerd.</p> <p>Ook wordt er door de commissie gewezen op het parkeren en mist de commissie de analyse uit de studies 'Marken boven Water' waarin met name is gezocht naar oplossingen voor parkeren in samenhang met de duurzaamheidsopgave, zoals gemeenschappelijke zonnepanelen boven parkeerzones.</p> <p>Als suggestie voor het parkeren wordt aangegeven om ook onderzoek te doen naar de ruimte onder de woningen, parkeren onder zogenaamde paalwoningen i.p.v. het creëren van terpen.</p> <p>Voor wat betreft de architectuur wil de commissie meegeven om ervoor te waken dat er niet voor een traditioneel Waterlandse stijl wordt gekozen. Er dient onderzoek gedaan te worden naar het beeld dat bij een werf hoort en wat daarbij als typisch Markens kan worden aangemerkt. Dit is een eigen wereld met een eigen karakteristiek en eigen identiteit. De variatie in de beleving van de openbare ruimte in de werven dient dan ook meer te worden gezocht in de stedenbouwkundige configuratie dan in de individuele architectuur die juist een sterke gelijkenis vertoont in bouwwijze, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Een werf bestaat eigenlijk uit allemaal dezelfde woningen die ten opzichte van elkaar afwijkend zijn gepositioneerd (zie ook de studie Marken boven Water en de architectonische verkenningen van Hiltrud Pötz. Concentreer dan ook niet op het creëren van allemaal verschillende woningen, maar op variatie in de vorm van de straat, het variëren in bouwhoogte en variatie in rooilijnen per individuele woning.</p> <p>Concluderend heeft de commissie in grote lijnen waardering voor het belangrijke en bijzondere plan en de ambities. In de verdere uitwerking van het plan gaat het niet alleen om de individuele architectuur, maar vooral om de stedenbouwkundige opzet van de wijkjes. De commissie geeft aan dat zij graag een aandeel wil en kan leveren aan het Kwaliteitsteam.</p>
	Welstandscriteria	Overig
	Advies	Collegiaal overleg
	Mon. advies	Collegiaal overleg

6	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200049	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Eilandweg 21 Broek in Waterland Individuele woning realiseren woonhuis met bijbehorend bouwwerk 2.3 Historische kernen VO-2019-094 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 08-06-2020	De ontwerper en een toehoorder zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonhuis met bijbehorend bouwwerk. Het woonhuis bestaat uit één laag met zadeldak in een traditionele Waterlandse vormgeving. Het materiaalgebruik bestaat uit

		<p>horizontale houten delen op de begane grond en verticale houten delen in de topgevels. Op het linker- en rechterdakvlak wordt een vergunningsvrije dakkapel geplaatst. Op het dak keramische dakpannen. Het bijgebouw kent eenzelfde architectonische uitwerking en wordt ver teruggeplaatst vanaf het water.</p> <p>De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het voorgestelde plan passend bij de uitstraling van de bestaande woningen in de omgeving aan de andere zijde van het water. Als opmerkingen voor de verdere uitwerking geeft de commissie mee om aandacht te besteden aan de detaillering en het duidelijk in beeld brengen van de kleuren, de commissie vraagt hiertoe bemonstering aan te leveren. Op voorhand geeft de commissie aan dat RAL 9001 (spierwit) te hard is. Een ander aandachtspunt is de hoogtemaat van het maaiveld en de aansluiting op het water, dit vraagt de commissie ook op tekening aan te geven. Tevens vraagt de commissie om foto's van de locatie en de omgeving aan te leveren zodat de commissie de definitieve woning in de omgeving kan beoordelen. Het plan voldoet, naar mening van de commissie en met in acht neming van de gemaakte opmerkingen op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200041	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Hellingweg 2 in Broek in Waterland Woningcomplex verbouwen van de voormalige brandweerkazerne tot appartementengebouw broek in Waterland Z-2020-093 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie</p>
<i>grote com.</i>	<p><i>Bevindingen</i> <i>11-05-2020</i></p>	<p><i>De opdrachtgever en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de voormalige brandweerkazerne tot zes appartementen. Het oorspronkelijke pand bestaat uit twee bouwlagen en is plat afgedekt, het rechterdeel steekt iets naar voren en is lager dan de rest. Deze hoofdopzet van het pand met de grote overheaddeur voor de ladderwagen en de grote gevelopeningen met stalenpuien blijft behouden. Het rechterdeel zal nu iets verhoogd worden om op de verdieping ook een appartement te kunnen realiseren. De gevels worden bekleed met verticale houten delen (kleur naturel) en op de eerste verdieping wordt zowel de voor- als achterzijde deels voorzien van aluminium beplating. De kozijnen worden van aluminium.</i></p> <p><i>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.</i></p>

		<p><i>Bevindingen:</i> <i>De commissie heeft waardering voor de inzet om de oude brandweerkazerne een nieuwe functie te geven en is van mening dat het voormalige bedrijventerrein hoognodig een dergelijke upgrade kan gebruiken, maar is nog niet geheel overtuigd van het ontwerp dat nog teveel hinkt op twee gedachten. Is het beeld nu een industrieel gebouw of een woongebouw? Er dient een nieuwe vanzelfsprekendheid te komen als woongebouw, daarbij kan het industriële karakter behouden blijven, maar dat moet consistent worden vormgegeven.</i> <i>De commissie vraagt nog eens goed te kijken naar het gevelbeeld, het materiaalgebruik en de verhoging van het rechterdeel. De commissie is niet overtuigd van het gebruik van de aluminium beplating in combinatie met houten gevelbekleding. Zij adviseert een variant te onderzoeken met één gevelmateriaal waardoor de gebouwworm meer intact blijft. Tevens acht zij de verhoging van het rechterdeel te gering om de sprong in de hoogte duidelijk te maken. De commissie adviseert hier meer expressie aan mee te geven (hoger op te trekken of de vrije hoogte in dit deel van het pand terug te brengen tot 2,6om waardoor geen daksprong nodig is. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden en vraagt zij nog een kwaliteitsslag te maken.</i></p>
	Advies 11-05-2020	Aanhouden
	Bevindingen 08-06-2020	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Het rechterdeel is verlaagd, het gehele gebouw heeft nu één hoogte. De houten gevelbekleding is komen te vervallen. Het bestaande metselwerk blijft gehandhaafd en in het zicht, de eerste verdieping wordt bekleed met aluminium ribbenprofiel. Het aluminium ribbenprofiel wordt ingeklemd tussen de kopgevels van metselwerk en ligt met de voorzijde gelijk met de baksteen gevels.</p> <p><i>Bevindingen:</i> De commissie spreekt van een stap in de goede richting, maar heeft nog een aantal opmerkingen. De commissie heeft moeite met de metalen gevelbekleding boven de ramen van de eerste verdieping van de uitbouw aan de rechterzijde, hierdoor lijkt het rechterdeel uit elkaar te vallen in twee delen. De commissie adviseert daarom voor het rechterbouwdeel één materiaal toe te passen (bij voorkeur baksteen). Verder vraagt de commissie aandacht voor de compositie van de gevelopeningen op de eerste verdieping en vraagt zij meer ontwerp kwaliteit voor de puien op de begane grond omdat hier een kans ligt om het voormalige industriële karakter te behouden en tevens de uitstraling van het wonen te introduceren. Als suggestie geeft de commissie mee om een andere vlakverdeling toe te passen in de puien (meer ontwerpvariatie i.p.v. industriële functionaliteit).</p> <p>Concluderend is de commissie op hoofdlijnen nog niet overtuigd, waartoe zij een aantal suggestie heeft gedaan. Het gebouw ligt prominent, dicht bij de entree van dit gebied dat op den duur zal worden getransformeerd. De commissie adviseert het plan aan te houden om de ontwerper de gelegenheid te geven de opmerkingen die gemaakt zijn te verwerken en tijdens een volgende behandeling de materiaalmonsters te tonen.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

8	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190038	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente	Hoogedijk 1 in Katwoude Bedrijfsgebouw realiseren van een schuur ter vervanging van bestaande schuren 2.7. Landelijk gebied Z-2020-097

	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 11-06-2019</i>	<p><i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een schuur ter vervanging van de bestaande schuren. De bestaande schuren staan met de nokrichting parallel aan de straat, de nieuwe schuur wordt een kwartslag gedraaid en komt daarmee met de nokrichting dwars op de straat te staan. Er worden drie varianten voorgelegd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Eén zadeldak</i> <i>• Twee zadeldaken (de voorkeursvariant van de aanvrager)</i> <i>• Aangeluifd zadeldak</i> <p><i>Materiaal: gepotdekselde houten delen (kleur groen) en keramische dakpannen (kleur oranje)</i></p> <p><i>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen gebied met een bijzondere beoordeling. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor specifieke gebouwen.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie: De commissie staat positief tegenover de voorkeursvariant en het draaien van de kappen. Zij is van mening dat de schuren zich beter voegen in de bestaande situatie. Wel is de commissie nog benieuwd naar de terreininrichting voor wat betreft materiaalgebruik en noodzakelijke verlichting en zou dit graag met de aanvragers willen bespreken. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden, zij gaat graag in overleg met de aanvragers.</i></p>
	<i>Advies 11-06-2019</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Bevindingen 08-06-2020</i>	<p>Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij is gekozen voor een uitwerking van de variant met de twee zadeldaken. Tussen de twee zadeldaken wordt een tussenlid aangebracht. Langs de rechter zijgevel worden twee topgevels geïntroduceerd. De gevels worden boven een plint van metselwerk bekleed met houten delen. Het dak wordt bedekt met rode keramische dakpannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie is van mening dat de schuur op een passende manier is uitgewerkt. Wel adviseert zij het tussenlid ongeveer een half travee terug van de voorgevel te plaatsen. Voor wat betreft de terreininrichting constateert de commissie dat de naastgelegen sloot wordt overbouwd. De commissie wordt graag nader geïnformeerd, de aangeleverde informatie over de terreininrichting acht de commissie onvoldoende, hiervoor ziet zij graag een inrichtingsplan. In afwachting van nadere informatie over de terreininrichting adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190007	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<p>Hoogedijk 8 in Katwoude Bedrijfsgebouw realiseren van een kaasmakerij en experience 2.7 Landelijk gebied Z-2020-117 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 21-01-2019</i>	<i>De ontwerper en opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een kaasmakerij en 'experience' op een erf met meerdere agrarische bedrijfsgebouwen. De experience is onderdeel van de kaasmakerij en toont aan publiek het proces van kaasmaken. Hiertoe wordt de bestaande kaasmakerij vervangen.</i>

		<p><i>De architect licht het plan toe en toont visualisaties van de zichtbaarheid van de nieuwbouw vanuit de omgeving. Het ontwerp bestaat uit een rechthoekig volume in twee bouwlagen. Op de begane grond is het productiegedeelte ondergebracht en op de eerste laag komt het bezoekersdeel dat onderdeel is van een route die start in een verbijzonderde entree op de kop van het gebouw. Vanaf de eerste verdieping is het mogelijk om op het polderlandschap te kijken en tegelijkertijd vanaf de vide de verschillende productieprocessen beneden te volgen. Het ontwerp bestaat uit een houten draagconstructie aan de buitenzijde en is ingedeeld met horizontale hoge 'gepotdekselde' vezelcementplaten om het gebouw maat en schaal te geven.</i></p> <p><i>Beoordelingskader:</i> <i>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit gemeentelijke welstandsnota, deelgebied Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie is van mening dat het een bijzonder plan betreft en dankt de ontwerper voor de presentatie en de visualisatie van de impact op de omgeving.</i> <i>De commissie acht het plan in principe voorstelbaar maar constateert echter dat beoordeling op uitsluitend de gebiedsgerichte criteria ontoereikend zal zijn, omdat het bouwplan qua massa en vormgeving afwijkt van wat gebruikelijk is in de landelijke omgeving, waar overwegend gebouwen met een zadeldak voorkomen. Het plan kan, naar de mening van de commissie, door de architectonische kwaliteit wel aan redelijke eisen van welstand voldoen, indien het plan zorgvuldig en hoogwaardig wordt uitgewerkt. Daarom zal de commissie het plan ook beoordelen op de algemene welstandscriteria waarbij hogere eisen gesteld mogen worden aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap, naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag onder andere worden verwacht dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het openbaar gebied.</i> <i>• Het uiterlijk een relatie heeft met het gebruik ervan, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.</i> <i>• Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.</i> <p><i>De commissie is van mening dat de grote schaal van het gebouw verdedigbaar is door de maat van het agrarische perceel waar het op staat. Het gebouw wordt omringd door andere bedrijfsgebouwen en staat zodoende ingesloten op de kavel, behalve aan de oostzijde. Tevens is de commissie van mening dat het ontwerp moet worden opgevat als een hedendaagse uitwerking van de kenmerkende bebouwing voor het landelijk gebied, zijnde productiegebouwen bestaande uit één laag met kap. Door het terugleggen van de verdieping (setback) wordt bewust verwezen naar de kapvorm, zonder deze klakkeloos over te nemen.</i></p> <p><i>Concluderend acht de commissie het plan veelbelovend en heeft zij er vertrouwen in dat de verdere uitwerking in detail zal bijdragen aan helderheid van het ontwerpconcept. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet. Ook wil de commissie bij het uitgewerkte plan opnieuw visualisaties zien van het beeld van het complex vanuit de omgeving.</i></p>
	Advies 21-01-2019	Akkoord op hoofdlijnen
grote com.	Bevindingen 14-10-2019	<p><i>De opdrachtgevers, architect en productiemanager zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is op een aantal punten gewijzigd en wordt nogmaals in vooroverleg aan de commissie voorgelegd. Het betreffen de volgende wijzigingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Het pand is meer naar achteren verplaatst, dit heeft te maken met de fasering van de bouw.</i> <i>• Aan de achterzijde is het dak verhoogd van 9.00m naar 10.00m en de goot van 5.00m naar 6.70m, dit heeft te maken met het productieproces.</i> <i>• Het volume is aan de achterzijde meer open gemaakt.</i> <i>• De loopbrug is aan de achterzijde verkort.</i> <i>• Aan de achterzijde zijn 3 extra silo's geplaatst.</i> <i>• De gevels worden bekleed met Eternit platen in een warme, grijze kleurstelling. De vierdeling in de plaatverdeling is vervangen door een</i>

		<p><i>negending. Hierdoor hebben de gevels meer schaal en geleding gekregen. Verder wordt er gebruik gemaakt van vergrijsd Iroko hout.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Het bovendeel van de gevel was aanvankelijk meer transparant en is nu meer gesloten. Wel heeft de voorgevel nu een vooruitstekende entree van glas.</i> <p><i>Bevindingen commissie: De commissie heeft waardering voor het plan en spreekt van een abstract volume dat nu meer geleding heeft gekregen en daardoor meer refereert aan de menselijke maat en schaal. Wel uit zij haar zorgen voor wat betreft de silo's. Het aantal is vermeerderd en de silo's zijn meer in het zicht gekomen, en ook van ver goed zichtbaar. Aangegeven wordt dat de drie silo's aan de achterzijde verlaagd kunnen worden tot onder de brug. De commissie is van mening dat dit het landschappelijk beeld ten goede zal komen en de loopbrug voldoende vrij in de ruimte laat. Het plan is, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen akkoord. Bij de uitwerking zijn een aantal veranderingen aangebracht die het totale beeld ten goede zijn gekomen. Aandachtspunt zijn de silo's, de commissie vraagt hier nader naar te kijken en deze zo goed mogelijk in te passen in het landelijk gebied.</i></p>
	<i>Advies 14-10-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	Bevindingen 08-06-2020	<p>De ontwerper en projectleider zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt conform het op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan tot een aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij hebben zich een aantal kleine wijzigingen voorgedaan. De dakrand is iets verhoogd, de hoofdentree is iets verhoogd en komt nu meer over als een boekensteun. Aan de achterzijde zijn de gevelopeningen iets gewijzigd en er is een trap bijgeplaatst. Tevens zijn de silo's aan de achterzijde verlaagd. De materiaalkeuze is ongewijzigd; hout en vezelcementplaat in een iets andere maatverdeling. De gevels zijn gesegmenteerd, de vezelcementplaten worden gepotdekseld aangebracht en blind bevestigd. De houten iroko stijlen die voor de vezelcementplaten uitsteken worden ook uit het zicht bevestigd. Bij de dakrand en bij de dockshelters wordt een rvs gaashekwerk toegepast. De leuning van de trap wordt ook in rvs gaashekwerk uitgevoerd.</p> <p>Bevindingen: De commissie uit haar waardering voor het ontwerp dat in grote lijnen overeind in gebleven en in de uitwerking op een aantal onderdelen sterker is geworden. De detaillering en het materiaalgebruik zien er veelbelovend uit. Het verlagen van de silo's is vanuit landschappelijk oogpunt een verbetering. Wel heeft de commissie een vraag met betrekking tot de installaties, zij geeft aan deze zoveel mogelijk te integreren in het ontwerp en niet zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte. Tevens ontvangt de commissie graag de bemonstering van het materiaalgebruik. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

10	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200021	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Hofweg 10 IJpendam Individuele woning slopen bestaande woning op bouwen nieuwe woning 2.7. Landelijk gebied Z-2020-127 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-03-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning. De nieuwe woning bestaat uit één</i>

		<p><i>bouwlaag met zadeldak en behoort tot het type woonblokhuisen, een afgeleide van de blokhut. De kap vormt een overstek en wordt bedekt met keramische oranje dakpannen. De gevels bestaan uit horizontale houten profielen (hoofddraagconstructie).</i></p> <p><i>Beoordelingskader:</i> <i>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie acht een dergelijk woonhuis met een Scandinavisch 'blokhut' uiterlijk niet passend in het landelijk gebied van Waterland, het is niet streekeigen. In de nota staat omschreven dat het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken en het herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing. De oudere agrarische gebouwen zijn over het algemeen zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaalgebruik voor de gevels is overwegend baksteen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel. De commissie acht de voorgestelde architectuur en bouwmethodiek dan ook niet passend, dit zit hem vooral in de vorm van het dak, de overstekken en de kenmerkende uitstekende houten delen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 16-03-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 14-04-2020</i>	<p><i>De initiatiefnemer is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De dakhelling is steiler, de overstekken zijn teruggebracht en de hoekaansluiting wordt aan het oog onttrokken. De gevels worden boven een gemetselde plint met donkere houten delen bekleed en het dak bedekt met oranje dakpannen.</i></p> <p><i>De woning wordt 1,10 meter meer naar de weg geplaatst en een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige positie. Hiervoor moet binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie uit haar waardering voor de inspanningen die gepleegd zijn om een duurzaam huis te realiseren en spreekt van een verbetering ten opzichte van het vorige plan. Echter kan de commissie nog niet echt spreken van een Waterlandse woning, het ontwerp heeft meer weg van een schuurwoning. Dit heeft vooral te maken met de gevelcompositie, de zeer gesloten voorgevel en de verdiepingshoge ramen in de langsgevel.</i></p> <p><i>De commissie vraagt daarom aandacht voor de gevelcompositie, adviseert de voorgevel als een representatieve voorgevel vorm te geven en geeft als suggestie mee het huis in zijn geheel een kwartslag te draaien, waardoor een meer representatieve brede gevel aan de straatzijde komt te liggen en de te sparen boom wordt ontzien en de bouwgrens niet hoeft te worden overschreden. Het is van belang een woning te ontwerpen die op een goede manier in dit landschap past. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet. Ten overvloede geeft zij mee de woonkamer met de twee grote gevelpuien tegen de klok in een kwartslag te draaien zodat ruim beeld op de polder ontstaat en de keuken meedraait naar een positie met uitzicht naar de weg.</i></p>
	<i>Advies 14-04-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 11-05-2020</i>	<p><i>28-04-2020</i></p> <p><i>Het plan is op een aantal punten gewijzigd. In de voorgevel is een deur aangebracht en de kozijnen op de verdieping zijn vergroot. Het verdiepingshoge kozijn in de linker zijgevel is verkleind. De positie van de woning is ongewijzigd.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie is van mening dat er te minimaal op haar opmerkingen is gereageerd. Zij acht de voorgevel nog van onvoldoende representatieve kwaliteit en de woning nog onvoldoende passend in het landelijk gebied van Waterland. De commissie handhaaft dan ook haar advies en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet waarbij zij ook graag ziet dat de detaillering wordt aangeleverd.</i></p>

		<p>11-05-2020</p> <p>De initiatiefnemer is aanwezig voor een toelichting. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan op de volgende punten aangepast.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de voorgevel zijn twee extra gevelopeningen toegevoegd. • De zwarte kleurstelling van de geveldelen is vervangen door een grijze kleurstelling (Broeker grijs). • Er worden windveren toegepast. <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie kan nog steeds niet echt spreken van een representatieve voorgevel, maar door de gedane aanpassingen is de voorgevel wel opener geworden. De commissie adviseert de gevelopeningen beter te positioneren in de gevel. Zij adviseert in de topgevel één raam toe te passen (of de twee ramen meer naar elkaar te schuiven) en op de begane grond twee ramen toe te passen en de onderdorpel te verlagen tot een vensterbankhoogte van 85cm. Hierdoor ontstaat een staande kozijnverhouding. Verder adviseert de commissie terug te gaan naar de donkere kleurstelling van de gevelbekleding in plaats van de grijze kleurstelling. Het plan voldoet, naar mening van de commissie en met in achtneming van de gemaakt opmerkingen aan redelijke eisen van welstand. De commissie vraagt haar opmerkingen te verwerken in een definitieve aanvraag omgevingsvergunning.</p>
	Advies 11-05-2020	Akkoord op hoofdlijnen
	Bevindingen 08-06-2020	<p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De ramen in de topgevel zijn naar elkaar toegeschoven en tot één raam gemaakt, de ramen in de voorgevel op de begane grond zijn verlaagd tot een vensterbankhoogte van 85cm en de houten delen worden geschilderd in een donkere kleurstelling.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie is van mening dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen, maar dat zij niet kan spreken van een zeer geslaagd plan. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

11	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
190068	<p>Bouwadres</p> <p>Soort bouwwerk</p> <p>Omschrijving</p> <p>Welstandsnota</p> <p>Code gemeente</p> <p>Bestemmingsplan</p>	<p>Monnickenmeer 7 in Monnickendam</p> <p>Bedrijfsgebouw</p> <p>realiseren van een bed & breakfast</p> <p>2.7. Landelijk gebied</p> <p>Z-2020-130</p> <p>Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking</p>
grote com.	<p>Bevindingen</p> <p>14-10-2019</p>	<p>De architect is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een bedrijfsgebouw dat dienst doet als BedBreakfast. Het bestaande achtkantige bouwwerk dat is opgebouwd uit golfplaten bedekt met stucwerk staat op de fundering van een molen. De oude molenstomp behoort toe aan de in 1863 gebouwde Dijkstraag Watermolen die functioneel dienst deed bij het droogmalen van de Monnickenmeer. De molenstomp heeft geen monumentale status en wordt gesloopt. De wens bestaat uit het realiseren van een recreatief nachtverblijf in de vorm van een hooikaakberg, twee lagen met schildkap. De gevels worden boven een gemetselde plint uitgevoerd in zwarte delen. Op het dak een keramische, donkere dakpan.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.</p> <p>Bevindingen commissie:</p>

		<p><i>De commissie is van mening dat de oude molenstomp dan wel geen monument is, maar wel degelijk cultuurhistorische waarde heeft en van landschappelijke waarde is voor de Monnickenmeer. De oude molenstomp maakt onderdeel uit van de geschiedenis van de Monnickenmeer als herkenbaar element uit de geschiedenis van de waterhuishouding. De commissie kan het zich voorstellen dat op die plek een gebouw terugkomt, maar adviseert een ontwerp te maken dat de herinnering aan de cultuurhistorie levend houdt en bijdraagt aan de geschiedenis en herinnering van de waterhuishouding in het landelijke gebied rond Monnickendam.</i></p> <p><i>In de gebiedsgerichte criteria staan niet voor niets de volgende ambities vermeldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Herkenbaar houden van voor regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen.</i> • <i>Zorgvuldige inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande ontginningsstructuur.</i> • <i>Voor het landelijk gebied is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken.</i> <p><i>Kortom, de commissie vraagt de aanvrager een ontwerpstudie te verrichten waarbij de inzet is de herinnering aan de molen levend te houden op deze plek. Om bovenstaande reden, adviseert de commissie het plan aan te houden. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 14-10-2019</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 11-11-2019</i>	<p><i>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aanpast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De herinnering aan de voormalige molen wordt nu zichtbaar gemaakt door het realiseren van een achthoekig basement waarin de oorspronkelijke hoekstenen van de molen worden teruggebracht. Het basement wordt opgetrokken uit metselwerk en krijgt een hoogte van 30cm. Op het basement wordt de hooikaakberg geplaatst.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie is van mening dat herinnering aan de cultuurhistorie en de geschiedenis van de waterhuishouding op deze manier te weinig levend wordt gehouden. De commissie handhaaft dan ook haar vorige advies en adviseert meer te refereren naar de voormalige molen, maar deze op een eigentijdse manier te verbeelden. Als suggestie geeft zij aan de achthoekige vorm sterker beleefbaar te maken en duidelijk in het landschap aanwezig te laten zijn. De commissie vraagt opnieuw een ontwerpinspanning te verrichten en adviseert om die reden het plan aan te houden.</i></p>
	<i>Advies 11-11-2019</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-12-2019</i>	<p><i>De ontwerper en opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan aangepast naar een eigentijdse vertaling van een molen. Het volume refereert daarbij aan de plastiek van een molen, heeft drie lagen en een platte afdekking. Het ontwerp kent een vierkante basisvorm en loopt aan twee zijden taps toe. De gevels worden bekleed met donkere houten delen boven een gemetselde plint. De gevelopeningen liggen 'verspreid' in het gevelvlak.</i></p> <p><i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie heeft waardering voor het ontwerp en spreekt van een interessante oplossing. Er is een bijzonder gebouw gecreëerd op een historische plek die refereert aan de cultuurhistorie en de inpoldering. Wel ziet de commissie graag materiaalmonsters en vraagt zij naar de detaillering. Tevens vraagt zij de plattegrond op de geveltekeningen af te stemmen. 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 een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 23-12-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-03-2020</i>	<p><i>De opdrachtgevers en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Voortschrijdend inzicht leert dat de laatste versie van het plan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de goothoogte. Hierdoor kan de afdeling stedenbouw niet akkoord gaan. De architect toont daarom een plan waarin de grenzen zijn opgezocht. Aan twee zijden is nu de maximale goothoogte van 5,5 meter gecombineerd met de minimale dakhelling, aan de andere zijde is de maximale dakhelling opgezocht. Dit ontwerp zou dan passend zijn binnen het bestemmingsplan, maar heeft qua ruimtelijk beeld niet de voorkeur.</i></p>

		<p><i>Bevindingen commissie:</i> De commissie heeft waardering voor de inspanning die gepleegd wordt om te komen tot een goed plan en stelt dat het getoonde voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar is van mening, net als de ontwerper, dat het oorspronkelijke ontwerp meer kwaliteit heeft. De commissie geeft als suggestie nog mee om het hoekpunt rechtsachter naar beneden te brengen in een hoekkeper en het hoekdetail zo te ontwerpen dat de goot daar eindigt op 5,50m. Maar ook deze toepassing zal eerst door de afdeling stedenbouw beoordeeld moeten worden. Vanwege de kwaliteit van het oorspronkelijke plan wil de commissie graag aan stedenbouw meegeven hierin een afwijking van het bestemmingsplan te overwegen, vanwege de bijzondere kwaliteit van het ontwerp en de cultuurhistorische betekenis van de locatie waar de oorspronkelijke molen voor de droogmakerij heeft gestaan (vergelijk toetsing herbouw van de oorspronkelijke molen). In afwachting van de reactie van stedenbouw adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
	<i>Advies 02-03-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 11-05-2020</i>	<p><i>Het eigentijds ontwerp is aangepast naar aanleiding van de oplossingsrichtingen van de commissie. Het dak en de gevel wordt in een eenduidig materiaal uitgevoerd waardoor sprake is van één volume. De afdeling stedenbouw heeft het plan beoordeeld en kan nu met een binnenplanse afwijking akkoord gaan.</i></p> <p><i>Bevindingen:</i> De commissie uit haar waardering en spreekt van een bijzonder hedendaags ontwerp dat recht doet aan de bijzondere historische locatie en waarvan het silhouet refereert aan de cultuurhistorie van de inpoldering. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.</p>
	<i>Advies 11-05-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 08-06-2020</i>	<p>Het plan is verder uitgewerkt conform het op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan tot een aanvraag omgevingsvergunning, tevens is de relevante detaillering aangeleverd.</p> <p><i>Bevindingen:</i> De commissie heeft waardering voor het plan en spreekt van een passende uitwerking. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgerichte criteria</i>
	Advies	Akkoord