

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Monumenten- en Welstandscommissie  
Waterland

Commissie	Waterland	Aantal adviesaanvragen: 8
Vergaderdatum	17-08-2020	Waarvan herhalingen: 3
Vergaderlocatie	Digitaal via MS Teams	Kleine commissie: 3
		Gemandateerd: 3
		Grote commissie: 2

Vastgesteld:

Voorzitter:



Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	ir. Bastiaan Gribling (voorzitter); ing. Nico Zimmermann (architectlid); Hans Boonstra (monumentenlid); ir. ing. Sjef Kwakman (burgerlid); Marieke Leeverink (plantoelichter); Sybren Bruinsma (plantoelichter); Renee Stroomer (coördinator)
<b>Bezoekers</b>	11:50 uur aanvrager, inzake Monnickendammerrijweg 53C Ilpendam 12:25 uur aanvrager, inzake Kerkstraat 30 in Monnickendam 12:30 uur gemachtigde, inzake Nieuwe Niesenoortsburgwal naast 7 in Monnickendam 12:40 uur gemachtigde, inzake Nieuwpoortslaan 49 in Monnickendam 13:10 uur gemachtigde, inzake Oudelandsdijkje 4 in Monnickendam

1	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200078	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oudelandsdijkje nabij Molenpad 7 in Ilpendam</b> Niet van Toepassing Poldergemaal landelijk gebied Z-2020-163 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 17-08-2020	Het poldergemaal bevindt zich in het landelijk gebied op 600m van de Provincialeweg N235. Het gemaal is gelegen achter de dijk en komt met een beperkte hoogte van 0,75 m nauwelijks zichtbaar uit boven het maaiveld van de polder. De uitstroompuit is in het dijkprofiel van de boezem opgenomen. De commissie adviseert akkoord te gaan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
gemand.	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200077	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Elger 7 in Monnickendam</b> Individuele woning Plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning Dakkapellen Z-2020-196 Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 17-08-2020	Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van een woning. De dakkapel is breder dan 3.00m. De criteria voor kleine plannen geven aan dat de dakkapel niet

		<p>breder mag zijn dan 3 m. Dit dient te worden gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (m.a.w. buitenkant dakoverstek). Op tekening ontbreekt het horizontale hoekdetail waaruit duidelijk wordt hoe de kunststof profielen in de hoek worden opgesloten (kunststof profielen zijn hol en dienen niet met kunststof hoeklijntjes te worden omgezet maar met een massieve hoeklijst).</p> <p>De commissie ziet geen reden om van de criteria af te wijken en stelt vast dat de aanvraag nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de dakkapel wordt aangepast naar een afmeting van 3.00m en de relevante detaillering wordt aangeleverd.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor kleine bouwplannen
gemand.	<b>Advies</b>	<b>Niet akkoord, tenzij</b>

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200081</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Monnickendammerrijweg 53C IJpendam</b> Individuele woning realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van de woning Lint IJpendam Z-2020-199 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
gemand.	Bevindingen 17-08-2020	<p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag voor het uitbreiden van een woning. De bestaande woning maakt deel uit van twee dezelfde na-oorlogse vrijstaande woningen en wordt aan de achterzijde uitgebreid over de hele breedte en voorzien van een plat dak. In het midden is een dwarskap opgenomen waarvan de nok 50 cm onder de nok van het hoofdhuis blijft. De gevels worden grotendeels voorzien van zwart houten potdekselwerk waarbij het gevelmetselwerk in de plint en rond de entree zichtbaar blijft en de dakpannen worden uitgebreid conform de bestaande roodbruine gemêleerde sortering.</p> <p>De commissie stelt vast dat gevels in het lint IJpendam van baksteen moeten zijn. Omdat met het potdekselwerk eveneens wordt gerefereerd aan de traditionele detaillering die in de nota wordt voorgeschreven, kan zij zich een dergelijke transformatie voorstellen. Zij stelt daarom vast dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en gaat akkoord met de aanvraag.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
gemand.	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

4	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200064</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Buurt IV-12 Marken</b> Individuele woning <i>Rijksmonument</i> plaatsen airco unit en plaatsen luiken Historische kern Marken VO-2020-078 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>kleine com.</i>	Bevindingen 20-07-2020	<p><i>Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een airco-unit op het dak van een dakkapel aan de voorzijde van een woning. De woning is onderdeel van een complex houten woningen en is aangewezen als rijksmonument. Tevens worden aan de voorzijde luiken geplaatst.</i></p> <p><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</i></p>

		<p>welstandsgebied met een bijzondere beoordeling. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p><i>Bevindingen:</i> De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de luiken, maar wel tegen het plaatsen van de airco-unit. Deze is storend zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Als suggestie geeft de commissie mee de airco-unit in pandig op te lossen of op het dak van de dakkapel op het achterdakvlak te plaatsen. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met het plaatsen van de airco-unit. Met het plaatsen van de luiken adviseert de commissie akkoord te gaan.</p>
	Advies 20-07-2020	Niet Akkoord
	Mon. Advies 20-07-2020	Niet Akkoord
kl_com	Bevindingen 17-08-2020	Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De airco-unit is verplaatst naar het dak van de dakkapel op het achterdakvlak en daarmee nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tevens wordt de airco-unit van een klein formaat en wordt deze uitgevoerd in een gedekte kleurstelling. Het plan voldoet, naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor kleine bouwplannen
kl_com	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>
	<b>Mon. advies</b>	<b>Akkoord</b>

5	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200065	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Kerkstraat 30 in Monnickendam</b> Individuele woning <i>Rijksmonument</i> voegwerkherstel voorgevel Historische kern Monnickendam / monumenten Z-2020-181 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
kleine com.	Bevindingen 20-07-2020	<p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor voegwerkherstel van de voorgevel. Het pand is aangewezen als rijksmonument.</p> <p><i>Beoordelingskader:</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. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor specifieke gebouwen.</p> <p><i>Bevindingen:</i> De commissie acht het herstel van het voegwerk voorstelbaar, maar ontvangt graag nadere informatie over de specificatie van het type voeg en de voegspecie. De commissie geeft daarbij op voorhand mee de Uitvoeringsrichtlijn Historisch voegwerk van de ERM in acht te nemen. In afwachting van nadere informatie adviseert de commissie het plan aan te houden.</p>
	Advies 20-07-2020	Aanhouden
	Mon. Advies 20-07-2020	Aanhouden
kl_com	Bevindingen 17-08-2020	De gevraagde aanvullende informatie is aangeleverd. Het type voegwerk betreft een snijvoeg uitgevoerd in een kalkgebonden mortel (NHL 3,5). De commissie is overtuigd. Het plan voldoet, naar haar mening, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor specifieke gebouwen

kl_com	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>
	<b>Mon. advies</b>	<b>Akkoord</b>

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200079</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Nieuwe Niesenoortsburgwal naast 7 in Monnickendam</b> Bedrijfsgebouw <i>Beschermd stadsgezicht</i> verbouwen en gebruiken pand als woning Historische kern Monnickendam Z-2020-151 Voldoet aan bestemmingsplan
kl_com	Bevindingen 17-08-2020	Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een voormalig bedrijfspand naar een woning. De woning zal worden ontwikkeld binnen de contouren van het huidige bouwwerk. De voorgevel wordt opnieuw opgetrokken als tuitgevel in metselwerk, de overige gevels worden bekleed met houten delen en er worden extra gevelopeningen aangebracht met een 6-vaks raamverdeling. Tevens worden op het linker- en rechterdakvlak drie dakkapellen geplaatst. De dakkapellen voldoen aan de criteria uit de nota.  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 constateert dat het voormalig bedrijfspand is gelegen in een gebied met meerdere woningen en acht het plan in principe voorstelbaar. Wel adviseert zij de gevelopening in de topgevel meer 'staand' uit te voeren en wordt zij graag verder geïnformeerd over de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Om bovenstaande reden adviseert de commissie het plan aan te houden en ziet zij een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor kleine bouwplannen
kl_com	<b>Advies</b>	<b>Aanhouden</b>
	<b>Mon. advies</b>	<b>Aanhouden</b>

7	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200080</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Nieuwpoortslaan 49 in Monnickendam</b> Woningcomplex Herontwikkelen van de locatie Nieuwpoortslaan 49 Woongebieden VO-2019-092 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 17-08-2020	Om technische redenen is het voor de ontwikkelaar en architect niet mogelijk om bij de planbehandeling aanwezig te zijn. De projectleider van de gemeente is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het herontwikkelen van de locatie aan de Nieuwpoortslaan 49. Op het perceel staat nu nog een stolpboerderij, deze zal gesloopt worden en plaats maken voor 14 eengezinswoningen en 9 appartementen. Het perceel is gelegen aan een groenstrook langs de toegangsweg naar Monnickendam. Ten noorden en ten zuiden van het

		<p>perceel zijn woonwijken gelegen. De nieuwbouw bestaat uit rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldak.</p> <p>Het plan is door de stedenbouwkundige van de gemeente akkoord bevonden.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een normaal beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen: De commissie heeft het plan voorbesproken en heeft een aantal opmerkingen die zij alvast wil delen met de ontwikkelaar en architect. De commissie spreekt van een bijzondere locatie met een beeldbepalend object, het betreft het laatste deel van de historische verkaveling met daarop een boerderij dichtbij de stad. De boerderij refereert aan de agrarische geschiedenis van Monnickendam. De locatie betreft ook het entreegebied van de stad en is nog vrij open door de langgerekte groenstrook. Groen en landelijke kwaliteit zijn belangrijke waarden in de gemeente Waterland, maar juist het landschappelijk beeld wordt door de commissie gemist in dit plan. De commissie vraagt dan ook aandacht voor het behoud van de landelijke kwaliteit van de locatie. Zij is van mening dat een plan met dit programma ook op een andere manier ingepast kan worden op deze locatie, mogelijk ook met behoud van de stolpboerderij, waarbij de commissie een aantal woningen met voortuinen aan de straat voorstelbaar acht. De locatie vraagt om kwaliteit op stedenbouwkundig, architectonisch en cultuurhistorisch gebied, waarbij de landelijke kwaliteit van de locatie een belangrijk uitgangspunt vormt. De commissie bespreekt dit graag in een volgend overleg met de ontwikkelaar en architect en zou ook graag zien dat de stedenbouwkundige van de gemeente bij de volgende planbehandeling aanwezig is.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Collegiaal overleg</b>

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200050</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oudelandsdijkje 4 in Monnickendam</b> Individuele woning geheel vernieuwen en veranderen van een stolpboerderij Landelijk gebied VO-2020033 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>22-06-2020</i>	<i>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop/nieuwbouw van een stolpboerderij. Tevens wordt de stolpboerderij in oostelijke richting verschoven naar het hart van het bouwvlak. Waardoor de noklijn in lijn met de achtergelegen schuur komt te liggen en er een gebalanceerde verdeling van gebouwen op het kavel ontstaat. Ook wordt de stolpboerderij vergroot van 16 x 15 x 11 meter naar 18 x 17,25 x 12,65 meter. Deze vergroting past binnen de afwijkingsbevoegdheid van 15%. De nieuwe stolpboerderij betreft een hedendaagse interpretatie van een stolpboerderij. De wens bestaat om de stolpboerderij nul-op-de-meter te maken, dit uit zich in een eigentijdse vormgeving en strakke detaillering. Aan de voorzijde wordt een prominente gevel gemaakt met een verticaal element ter hoogte van de entree bekleed met zink als middenrisaliet ter weerszijde daarvan verdiepingshoge kozijnen. Aan de achterzijde worden grote glasvlakken geïntroduceerd die met de lijn van het dak meelopen. In het terugliggende darsgedeelte worden tuindeuren gerealiseerd. De gevels worden opgetrokken in metselwerk en het dak bedekt met een donkere dakpan.</i>  <i>Beoordelingskader:</i>

		<p><i>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 criteria voor specifieke gebouwen.</i></p> <p><i>Bevindingen:</i>  <i>De commissie acht in grote lijnen de eigentijdse vormgeving van de stolpboerderij voorstelbaar, waarbij zij aangeeft dat het van belang is dat de hoofdkarakteristieken van een stolpboerderij overeind blijven. Dit kan op een traditionele wijze of eigentijdse wijze worden vormgegeven. Indien gekozen wordt voor een eigentijdse vormgeving dan ligt de lat hoog. De commissie is nog niet geheel overtuigd en is van mening dat het ontwerp nog teveel op twee gedachten hinkt. Zij adviseert, indien gekozen wordt voor een eigentijdse vormgeving, de stolpboerderij strakker te detailleren en dak en gevels wellicht in materiaal meer naar elkaar toe te trekken. De commissie vraagt hier nog eens goed naar te kijken en het schetsontwerp verder uit te werken waarbij de commissie overtuigd wordt dat een hedendaagse stolpboerderij ontstaat met de hoofdkarakteristieken van een traditionele stolpboerderij, zijnde de piramidale vorm, afmetingen van het grondplan en de verhoudingen tussen onder- en bovenbouw. Belangrijk zijn daarbij met name ook de detaillering, de vormgeving van de ramen, de goothoogte aan de voorzijde ten opzichte van de andere gevels en speciale aandacht voor de invulling van het dars-gedeelte. De commissie vraagt ook aandacht voor de dakhelling, die bij een stolpboerderij eigenlijk steiler hoort te zijn. De positionering op het erf, zoals voorgesteld, acht de commissie voorstelbaar zolang de stolpboerderij maar op het voorste gedeelte van het erf wordt geplaatst met daarachter de bijgebouwen. In afwachting van een verdere uitwerking van het plan adviseert de commissie het plan aan te houden.</i></p>
	Advies 22-06-2020	Aanhouden
	Bevindingen 17-08-2020	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt in een eigentijdse vormgeving en aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De voorgevel is aangepast en daarbij is het middenrisaliet met zadeldak meer passend gemaakt in de landelijke vormgeving maar wel met een eigentijdse uitstraling. Het middenrisaliet wordt bekleed met een leisteenachtige natuursteen. De gevels worden boven een donkere gemetselde plint opgetrokken in een langformaat gevelsteen in een bonte sortering. Ook de penanten worden in een donkere tint opgetrokken. Het dak wordt bedekt met een donkere, vlakke keramische dakpan. De hellingshoek van het dak is naar 52 graden gebracht en daarmee steiler geworden. De goot is gezakt. De kozijnen en de neggekanten worden uitgevoerd in Red Cedar.</p> <p><i>Bevindingen:</i>  De commissie acht de eigentijdse vormgeving van de stolpboerderij voorstelbaar, maar heeft wel een opmerking over het middenrisaliet en de sortering van de baksteen. De commissie is van mening dat het middenrisaliet nog teveel aandacht vraagt ten opzichte van de sober gedetailleerde boerderijtypologie. De commissie adviseert daarom het middenrisaliet in metselwerk uit te voeren en het zadeldak te laten zakken tot de dikte van het dakpakket. Tevens acht de commissie de exclusieve bakstenen niet passend en adviseert zij voor een meer rustige steensortering te kiezen en eventueel onderscheid in plint en pilasters duidelijker te articuleren met behoud van de nuance in contrast. Verder adviseert de commissie ten overvloede te kiezen voor een andere duurzame blanke houtsoort. Zij acht Red Cedar als kozijnmateriaal niet geschikt maar heeft geen probleem met een uitvoering in blank hout. De commissie vraagt de architect nog eens goed naar boven gestelde opmerkingen te kijken. 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.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria en criteria voor specifieke gebouwen

	<b>Advies</b>	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>
--	---------------	-------------------------------