



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

11-12-2023 10:00 - 13:00

Details

Vergadering Commissie	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland Waterland
Datum	11-12-2023
Begintijd	10:00
Eindtijd	13:00
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), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

Aanvrager	10:20	Grotewerf 9, 1156CV Marken (23120029)
Aanvrager	10:50	Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken (23120048)
Aanvrager	11:10	Kets 26, 1156AV Marken (23040371)
architect	11:40	Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude (23020346)
Aanvrager	12:00	Groote Noord 18 Monnickendam 1141 TZ (210140)
Aanvrager	12:10	Groote noord nabij nr. 5 Monnickendam (23110234)

Zaken Waterland

Grotewerf 9, 1156CV Marken

MOOI nummer	23120029
Zaaknummer partij	Z2023-0217
Omschrijving	Restauratie rijksmonument Grotewerf 9 in Marken
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2,3 Historische kern, 4,2 Monumenten, beeldbepalende panden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De opdrachtgever en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens zijn er enkele toehoorders uit Marken aanwezig. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand. Het pand is aangewezen als rijksmonument en betreft een eenvoudige visserswoning op een verhoogde terp. Een deel van het interieur is reeds, zonder vergunning, verwijderd, dit betreft de begane grond vloer en een deel van de bedstee. Restanten van de vloerbalken en de planken van de bedstedewand zijn bewaard gebleven. Het is de intentie om de hoog monumentale onderdelen intact te laten, en zoveel mogelijk te bewaren en hergebruiken. Er is een bouwhistorisch rapport opgesteld.

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.

Bevindingen:

De interne verbouwingswerkzaamheden bestaan uit het verlagen van de vloer, het verplaatsen van de trap en het verwijderen van een deel van de muur van de bedstede. De commissie geeft aan dat het aangeleverde tekenwerk incompleet is en geen goed beeld geeft van de oorspronkelijke situatie, de huidige situatie en de gewenste situatie. Tevens is het voor de commissie niet duidelijk hoe de wijzigingen worden uitgevoerd. Hoe wordt er geïsoleerd? Hoe wordt er aangesloten op het interieur? Hoe worden de gebinten gerepareerd? De commissie brengt graag een locatiebezoek om de gewenste ingrepen scherp te krijgen. In afwachting van de terugkoppeling van het locatiebezoek adviseert de commissie om het plan aan te houden.



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken

MOOI nummer	23120048
Zaaknummer partij	Z2023-0299
Omschrijving	Kruisbaakweg 6 - Vooroverleg
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De ontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens zijn enkele toevoorders aanwezig. De planontwikkeling op deze locatie loopt sinds 2006. Het eerste plan ging uit van 22 woningen, dit werd echter niet gedragen door de provincie. Het tweede plan ging uit van 6 woningen, dit werd echter niet gedragen door de gemeenschap. Het voorliggende plan met exact hetzelfde volume en footprint bestaat uit één woning met atelier. Het is als één volume opgevat en uitgewerkt als grote loods met op de kop een woning en daarachter het atelier. Ter plaatse van de woning op de kop wordt de kap iets verhoogd. De plint wordt uitgevoerd in baksteen en daarboven wordt de gevel bekleed met houten delen. In het linkerdakvlak wordt een dakopbouw gemaakt met dakterras. De bestaande groenpartij wordt nagekeken en versterkt en tussen de openbare weg en het gebouw komt een groene wal.

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.

Bevindingen:

De commissie betreurt het dat de zes woningen niet door gaan. Zij acht het voorgestelde ontwerp echter, in welstandelijk perspectief wel passend. Wel adviseert de commissie om het beeld zoveel mogelijk loodsachtig te houden en vraagt zij om die reden nog eens aandacht te besteden aan de dakopbouw aan het dakterras op het linkerdakvlak. De commissie heeft hier moeite mee en acht een dergelijke dakopbouw met dakterras niet passend bij het loodsachtige beeld.

Met inachtneming van de gemaakte opmerking adviseert de commissie om op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet zij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Kets 26, 1156AV Marken

MOOI nummer	23040371
Zaaknummer partij	Z2023-0171 VO-2023-026
Omschrijving	geheel vernieuwen, vergroten en veranderen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2,3 Historische kern, 4,2 Monumenten, beeldbepalende panden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De opdrachtgever en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens zijn er enkele toehoorders uit Marken aanwezig. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is ingegaan op de opmerkingen van de commissie. De twee kozijnen in de topgevel zijn meer los gehouden van de windveer en de belendende panden zijn in aanzicht op tekening gezet. De onderbouw wordt afgewerkt met leemstuc en de bovenbouw wordt bekleed met houten rabatdelen. Tevens worden er op beide zijdevlakken zonnepanelen geplaatst, 17 in totaal. Deze zonnepanelen komen voort uit de BENG-berekening.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat het beleid uit gaat van behoud of verbeteren en constateert dat de intentie is om een traditioneel Marker huis te bouwen met een moderne toevoeging, maar zij ziet dit nog niet terug in de detaillering. De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De woning maakt onderdeel uit van een ensemble met de naastgelegen woning, mede om die reden adviseert de commissie om het geheel traditioneel te detailleren en het ensemble zoveel mogelijk bij elkaar te brengen.
- de afwerking met leemstuc op HSB aangeven op de betreffende details.
- De commissie adviseert de woning te voorzien van een houten goot op gootklossen.
- De commissie constateert dat de overgang tussen onderdorpel en maaveld [detail 3] bestaat uit een aluminium lekdorpel, de commissie vraagt dit aan te passen.
- De commissie vraagt aandacht voor de afmetingen van het kozijn- en raamhout.



- De commissie vraagt aandacht voor detail 2 en adviseert het ventilatierooster in het houtskelet op te nemen.
- De commissie vraagt aandacht voor detail 7,8 en 9.
- De commissie vraagt aandacht voor de plankbreedtes, dit zou wat forser mogen.
- De commissie vraagt aandacht voor de verhoudingen van de gevelopeningen.
- De commissie vraagt om een daktekening incl. dakdoorvoeren.

Tot besluit geeft de commissie aan dat de zonnepanelen niet voldoen aan de criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, hierin staat onder andere omschreven dat zonnepanelen niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit openbaar gebied. Op basis van een locatiebezoek constateert de commissie dat de zonnepanelen goed zichtbaar zullen zijn vanuit het openbaar gebied en om die reden niet voldoen aan het beleid. De commissie adviseert de zonnepanelen te laten vervallen.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

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

Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	23020346
Zaaknummer partij	VO-2023-007
Omschrijving	herbouwen van een woonhuis met bijbehorende bouwwerken, verplaatsen paardenbak en realiseren van een zwembad
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied 4.3 Stolpboerderijen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De bestaande situatie is op tekening gezet. Het daklicht in de kap van de stolp is aangepast en loopt niet meer overhoeks door maar is opgeknipt in een daklicht de zijdakvlakken en het achterdakvlak. De paardenstal is ongewijzigd. In overleg met de provincie wordt de waterhuishouding op orde gebracht. Bij de inrichting van het erf wordt een landschapsarchitect betrokken.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat het hier een beeldbepalend pand betreft dat wordt herbouwd; het is daarbij van belang dat de hoofdkarakteristiek overeind blijft. De hoofdkarakteristiek van een stolpboerderij is met name de kap. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere omschreven dat de dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen of riet. Riet op een dak alleen als dat oorspronkelijk ook was toegepast. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie om het riet te laten vervallen en dakpannen toe te passen. Op het moment dat er dakpannen worden toegepast kan de commissie zich ook vinden in de voorgestelde vorm van de daklichten. Met inachtneming van de gemaakte opmerking adviseert de commissie om op hoofdlijnen akkoord te gaan. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

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



Groote Noord 18 Monnickendam 1141 TZ

MOOI nummer	210140
Zaaknummer partij	Z-2021-053
Omschrijving	slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuw woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beschermd stadsgezicht
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.1. Historische Kernen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De architect is aanwezig om het steenmonster, het metselwerkverband en de voeg te presenteren. Voor de Grote Noord wordt een Vogelensangh baksteen voorgesteld (Baksteen Holland BH850622), paarsblauw in vechtformaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd in kruisverband met een platvolle voeg. Voor de Gooische Kaai wordt een Vogelensangh baksteen voorgesteld (Baksteen Holland BH440722), rood oranje in waalformaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband met een platvolle voeg.

Bevindingen:

De commissie acht de voorgestelde bakstenen passend. Wel adviseert zij om de Grote Noord in een snijvoeg te zetten en de gesinterde bakstenen uit de sortering te halen. Als overweging geeft zij mee om voor de Gooische Kaai een iets donkere voeg te kiezen.

De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Groote noord nabij nr. 5 Monnickendam

MOOI nummer	23110234
Zaaknummer partij	VO-2023-055
Omschrijving	realiseren van 6 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	historische kern, bijzonder niveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen De opdrachtgever en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Er is onderzoek gedaan naar de breedte van de panden en of een driedeling eventueel mogelijk was. Dit blijkt niet te passen en daarom is een tweedeling aangehouden. De klokgevel is vervangen door een tuitgevel beter passend bij de typologie van een pakhuis. Het pakhuis wordt uitgevoerd met een duidelijk middenrisaliet met grotere openingen en een duidelijke beëindiging aan de bovenzijde. De dakkapel op het linkerdakvlak is naar achteren verschoven en staat nu circa 3,30m uit de voorgevel. De dakkapellen in het voordakvlak van het rechterpand zijn wat omhoog gezet. Tevens is een borstwering gerealiseerd.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de uitwerking en aanpassingen en spreekt van een passend en overtuigend beeld. De aanpassing van de voorgevel leidt tot een verbetering van het plan. Wel adviseert de commissie om de aluminium aanslagprofielen te vervangen door hout en een genuanceerd kleurverschil aan te brengen tussen de plint en het opgaande werk. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

