



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

20-02-2023 10:00 - 13:15

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	20-02-2023
Begintijd	10:00
Eindtijd	13:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Aniek de Jong (plaatsvervangend 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), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

aanvrager	10:25	Monnikevenne 49, 1141RJ Monnickendam (23020307)
architect	10:40	Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
aanvrager	11:00	Ilpenhof 4, 1452XZ IJpendam (23010306)
architect	11:15	Kanaaldijk 33, 1454AA Watergang (22070416)
Aanvrager	11:25	Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland (23020422)
aanvrager	11:50	Kets 15, 1156AT Marken (23020401)
Aanvrager	12:10	de Duikjes 10, 1156AR Marken (23020413)

Zaken Waterland (10)

1. Julianalaan 11, 1141CZ Monnickendam

MOOI nummer	23020317
Zaaknummer partij	Z-2023-024
Omschrijving	realiseren erker aan de voorgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een erker aan de voorzijde van een woning in een rij. De erker wordt voorgesteld ter hoogte van het huidige raam en krijgt een rechthoekige plattegrond.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebieden 2.5 Woongebieden, een gebied met een normaal beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruikgemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie constateert dat een vergelijkbare erker nog niet in deze straat voorkomt, maar wel in de buurt. Zij uit haar waardering voor het handhaven van de bestaande hoogte van het kozijn. Wel adviseert zij om de middenstijl te laten vervallen zodat het kozijn meer aansluit op de gevelopeningen in de buurt. Daarnaast adviseert zij om van de dubbele boeilijst een enkel boeideel te maken.</p> <p>Concluderend adviseert de commissie om niet akkoord te gaan, tenzij er aan bovenstaande opmerkingen tegemoet wordt gekomen.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

2. Monnikevenne 49, 1141RJ Monnickendam

MOOI nummer	23020307
Zaaknummer partij	Z-2022-200
Omschrijving	plaatsen dakkapel in achtergevel dakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen 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.

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.

Bevindingen:

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

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

dakvlak waarop de dakkapel wordt voorgesteld.
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

3. Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland

MOOI nummer	22030307
Zaaknummer partij	VO-2022-012
Omschrijving	slopen stolpboerderij en realiseren bedrijfswoning
Aantal voorgaande behandelingen	2
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 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 ingesneden; er wordt aan deze zijde een hap uit het volume gehaald.</p> <p>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.</p>
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 27-12-2022

Bevindingen	<p>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.</p> <p>Bevindingen:</p>
-------------	---

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 piramidale 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
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

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

4. Ilpenhof 4, 1452XZ Ilpendam

MOOI nummer	23010306
Zaaknummer partij	Z-2023-031
Omschrijving	realiseren van een verdieping op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

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
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
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.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

5. Kanaaldijk 33, 1454AA Watergang

MOOI nummer	22070416
Zaaknummer partij	Z-2022-128
Omschrijving	realiseren van drie appartementen en twee vrijstaande woningen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen	<p>De architect is aanwezig voor een toelichting. Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Bij de aanvraag is een dwarsdoorsnede over het perceel aangeleverd. De twee-onder-een-kapwoning is twintig centimeter verschoven. Het pad langs de noordzijde wordt nu minder verhard en er komt een groen talud. In detail 3 is de weldorpel komen te vervallen.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie constateert dat er bij de uitwerking van het plan aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen. Ervan uitgaande dat het toe te passen metaal een zinken uitstraling heeft en niet te glanzend is, adviseert de commissie om akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 06-02-2023

Bevindingen	<p>De ontwerper en een vertegenwoordiger van de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. De alternatieve oplossingsrichting in de vorm van een schuurvolume is verder uitgewerkt, tevens is er een massastudie aangeleverd.</p> <p>Het volume bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. De gevels worden boven een gemetselde plint bekleed met houten gevelbekleding (DUMO Wood), het dak wordt bedekt met zink. In de kopgevel worden luiken toegepast.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht de eigentijdse moderne uitwerking van een</p>
-------------	---

schuurvolume voorstelbaar, maar uit wel haar zorgen over de landschappelijke inpassing. De commissie adviseert nogmaals om de oprit smaller te maken en meer los te houden van de slootkant zodat er een natuurlijke oever gerealiseerd kan worden en het schuurvolume zich op een landschappelijke wijze voegt op het achterterrein. De commissie vraagt een profieltekening (dwars) aan te leveren met de hoogteverschillen. Tevens adviseert de commissie om het volume iets uit de rooilijn te schuiven van het hoofdvolume zodat er enige geleding ontstaat.

Voor wat betreft de architectuur adviseert de commissie om de weldorpel in detail 3 te laten vervallen en vraagt zij aandacht voor de goot die te smal lijkt voor het grote dakoppervlak.

De commissie adviseert, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 31-10-2022

Bevindingen

De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De woningen achter het hoofdvolume zijn in ontwerp aangepast en meer eigentijds vormgegeven. De woningen worden boven een gemetselde plint uitgevoerd met verticaal geplaatste houten delen en het dak wordt bedekt met zink. De uitbreiding achter het hoofdvolume wordt voorzien van stucwerk gelijk als het hoofdvolume. Tevens wordt door de architect een alternatief ontwerp gepresenteerd dat bestaat uit een schuurvolume in dezelfde footprint als de bestaande schuur. Het schuurvolume blijft in lijn van de zijgevel van het hoofdvolume en bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Het geheel wordt eigentijds vormgegeven. In het volume worden twee woningen ondergebracht.

Bevindingen:

De commissie blijft haar bedenkingen houden bij de eerste variant en blijft van mening dat de stedenbouwkundige configuratie ongebruikelijk is. De alternatieve oplossingsrichting die door de architect getoond wordt, wordt door de commissie positiever ontvangen. De commissie is van mening dat het schuurvolume passender is op deze locatie en meer ondergeschikt aan het hoofdvolume door de bescheiden goothoogte, nokhoogte en volume. Wel geeft de commissie mee om de oprit los te houden van de oever zodat er een natuurlijke oever gerealiseerd kan worden en het schuurvolume zich op een landschappelijke wijze voegt op het achterterrein.

Voor wat betreft het hoofdvolume adviseert de commissie in de achtergevel daglicht toe te voegen en de laatste berging toe te delen

aan de eindwoning

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de eerste variant. Het alternatieve voorstel lijkt de commissie meer kansrijk en een betere oplossing.

Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 25-07-2022

Bevindingen

De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van drie appartementen en twee vrijstaande woningen. Op het perceel staat een hoofdgebouw met daarachter een bijbehorend bouwwerk. Het hoofdgebouw wordt getransformeerd tot drie appartementen, twee op de begane grond en één op de verdieping. Het bijbehorend bouwwerk wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gebouwd. De twee vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag met zadeldak met de nok parallel aan de straat. Beide woningen hebben een houten topgevel met windveer/waterbord en makelaar. De onderbouw van de linker woning bestaat uit metselwerk en de rechter woning wordt geheel bekleed met houten delen. De woningen hebben aan de rechterzijde een aanlufing. Het hoofdhuis blijft grotendeels gehandhaafd en wordt alleen aan de achterzijde gewijzigd. De bestaande aanbouw ten behoeve van de keuken wordt vernieuwd en bekleed met houten delen. Tevens worden aan de achterzijde van het hoofdhuis drie bergingen gerealiseerd.

De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenking afgegeven ten aanzien van het plan.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgericht criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4 Dorpslinten, 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 geeft aan dat voor de dorpslinten het bijzonder beoordelingsniveau van toepassing is. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap. De bebouwing langs de Kanaaldijk is vrij eenvoudig met een duidelijke hiërarchie tussen voor- en achtererf. De commissie acht het plan in deze vorm ontoelaatbaar en vraagt aandacht voor de dichtheid, nokrichting en architectuur. De commissie constateert een duidelijke

controverse in architectuurstijlen. De nieuwe woningen zijn zeer onlogisch qua architectuur. De voorgestelde architectuur is te rijk en niet passend op deze locatie. De commissie adviseert de nieuwe woningen veel bescheidener, eenvoudiger en meer in stijl met het hoofdgebouw te ontwerpen.

De commissie staat positief tegenover het revitaliseren van het hoofdgebouw, maar acht de met hout bekleedde uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet passend en adviseert daarom een uitbreiding te realiseren die in architectuur aansluit bij het hoofdgebouw.

Tot slot is de commissie benieuwd naar de ruimtelijke onderbouwing.

Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

6. Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland

MOOI nummer	23020422
Zaaknummer partij	Z-2023-008
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden, 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen De aanvrager en de aannemers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op de aanlufing aan de achterzijde van het rijksmonument. Daarnaast wordt de bestaande dakkapel in het achterdakvlak vervangen door een nieuwe die smaller en hoger is dan de bestaande dakkapel. De dakkapel komt lager in het dakvlak dan de bestaande. Rechts daarnaast wordt in plaats van het bestaande dakraam een nieuwe dakkapel voorgesteld.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria voor monumenten, beeldbepalende panden en waardevolle panden uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken. Daarnaast heeft zij gebruikgemaakt van de criteria voor zonnepanelen.

Bevindingen:

De commissie constateert dat de zonnepanelen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Conform de Nota uiterlijk van Bouwwerken dienen zonnepanelen op monumenten zodanig gepositioneerd te worden dat deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. De commissie adviseert daarom om niet akkoord te gaan met de zonnepanelen. Zij doet de suggestie om te onderzoeken of er zonnepanelen op het bijgebouw geplaatst zouden kunnen worden, zodanig dat deze niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Zij vraagt om daarbij inzichtelijk te maken hoe zichtbaar de zonnepanelen zijn vanuit de straat.

Ten aanzien van het vervangen van de bestaande dakkapel acht de

commissie het mogelijk om deze zoals voorgesteld wat smaller te maken en wat lager in het dakvlak te plaatsen. Zij is wel van mening dat de dakkapel te hoog is. Er zou een maat gezocht moeten worden die ligt tussen de bestaande dakkapel en de nieuw voorgestelde dakkapel. Ten aanzien van de nieuwe dakkapel heeft de commissie twijfels. De commissie vraagt zich af of het niet te veel wordt in het nu nog redelijke gave dakvlak.

Concluderend adviseert de commissie om de aanvraag aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument

7. Kets 15, 1156AT Marken

MOOI nummer	23020401
Zaaknummer partij	Z-2023-022
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen op de schuur en op het grasveld
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Nota 2.3 historische kernen, 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het bijgebouw aan de achterzijde van een rijksmonument. Ook worden er vier zonnepanelen op het maaiveld voorgesteld, langs het water.

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 welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruikgemaakt van de criteria voor zonnepanelen.

Bevindingen:

De commissie acht de zonnepanelen op het bijgebouw voorstelbaar en is van mening dat deze niet storend zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Voorwaarde voor het plaatsen van zonnepanelen is dat de zonnepanelen volledig zwart worden uitgevoerd. Ten aanzien van de zonnepanelen op het maaiveld heeft de commissie in overleg met de plaatsvervangend monumentdeskundige geconstateerd dat deze over een lange afstand zichtbaar zijn vanuit het landelijk gebied. De commissie adviseert om deze zonnepanelen te laten vervallen.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

8. Kerkbuurt 190, 1156BT Marken

MOOI nummer	23020405
Zaaknummer partij	Z-2023-007
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	regulier niveau, Nota 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de woning en van de schuur. Op de woning worden er negen zonnepanelen op het rechter dakvlak voorgesteld; drie in een rij langs de nok op de voorste helft en zes in een vlak op de achterste helft van het dakvlak. Op de schuur wordt er een vlak van zes zonnepanelen voorgesteld.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van 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 zonnepanelen.

Bevindingen commissie:

De commissie benadrukt dat zonnepanelen, conform de Nota uiterlijk van Bouwwerken, in het beschermd gezicht niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte. Zij is van mening dat de rij van drie zonnepanelen op de woning te hoog in het dakvlak liggen en te ver naar voren zijn gepositioneerd. Zij adviseert om het voorste zonnepaneel te laten vervallen en de overige twee zo ver mogelijk naar achteren te schuiven. Ook adviseert zij om deze wat lager op het dak te leggen, zodat deze zonnepanelen, aan de bovenzijde, worden uitgelijnd met het vlak van zes zonnepanelen op de achterste helft van het dakvlak. Concluderend adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie

9. de Duikjes 10, 1156AR Marken

MOOI nummer	23020413
Zaaknummer partij	Z-2023-012
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	regulier niveau, Nota 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het achterdakvlak van een vrijstaande woning.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 historische kernen, een welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruikgemaakt van de criteria voor zonnepanelen.

Bevindingen commissie:

De commissie constateert dat de zonnepanelen zichtbaar zullen zijn vanaf de Walandweg. Zij is van mening dat de zonnepanelen op tekening onregelmatig zijn gerangschikt en daardoor niet voldoen aan de geldende criteria. Zij adviseert om de voorste twee boven elkaar geplaatste zonnepanelen te laten vervallen en de boven elkaar geplaatste zonnepanelen met elkaar uit te lijnen. Zij gaat ervan uit dat de zonnepanelen vijftig centimeter onder de nok worden geplaatst. Concluderend adviseert de commissie om niet akkoord te gaan, tenzij er aan bovenstaande opmerkingen tegemoet wordt gekomen.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

10. Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	23020346
Zaaknummer partij	VO-2023-007
Omschrijving	stedenbouwkundig overleg (niet openbaar) herbouwen van een woonhuis met bijbehorende bouwwerken, verplaatsen paardenbak en realiseren van een zwembad met sauna
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen Het betreft een stedenbouwkundig overleg over de herbouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. Het rechter deel van het perceel wordt vrij van bouwwerken gemaakt. Daar staan in de huidige situatie wat bouwvallige bouwwerken. De paardenbak wordt meer naar het midden van het perceel geplaatst. De veldschuur aan de zuidzijde van de paardenbak wordt aan weerszijden verlengd. Rechts van de paardenbak wordt een nieuwe paardenstal voorgesteld; haaks op de Hogedijk georiënteerd. Links van de paardenbak wordt een zwembad gerealiseerd met daarachter een kaakberg. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen commissie:

De commissie mist ruimtelijke beelden om een goede indruk te kunnen krijgen van de voorgestelde wijzigingen. Op voorhand merkt zij op dat het doorzicht op het open landschap wordt verhinderd door de hoeveelheid en de positionering van de bijgebouwen. Het erf wordt behoorlijk vol gebouwd. De kapberg op het achtererf is niet passend naar mening van de commissie; de hogere goot- en nokhoogte doen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten. De veldschuur kan naar

mening van de commissie niet aan beide zijden worden verlengd, omdat het beeld vanaf de dijk dan dicht zou worden gezet.

De commissie adviseert om nadere ruimtelijke studie te doen naar de positionering, afmetingen van de verschillende volumes op het erf. Het behoud van doorzicht vanaf de dijk naar het achterliggende landschap is daarbij belangrijk.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies