



**MOOI**  
**NOORD-  
HOLLAND**  
ADVISEURS  
OMGEVINGSKwaliteit

# Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

27-12-2022 11:00 - 12:45

## Details

---

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	27-12-2022
Begintijd	11:00
Eindtijd	12:45
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Sjef Kwakman (burgerlid), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

## Bezoekers

---

architect	12:00 Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
-----------	---

## Zaken Waterland (8)

### 1. Fuik 43, 1141CK Monnickendam

---

MOOI nummer	22120663
Zaaknummer partij	Z-2022-296
Omschrijving	uitbreiden woonhuis aan de voorgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

**Bevindingen** De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een woning in een rij aan de voorzijde. De bestaande uitbreiding aan de voorzijde wordt vergroot over de gehele breedte van de voorgevel waarbij de nis ter plaatse van de voordeur behouden blijft. De uitbreiding sluit aan op de uitbreiding van het naastgelegen pand.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de 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 commissie:

De commissie acht de uitbreiding in principe voorstelbaar, wel constateert zij dat het boeibord hoger komt dan de uitbreiding bij het naastgelegen pand. Zij adviseert het boeibord op gelijke hoogte te houden met de naastgelegen uitbreiding. Als suggestie geeft zij mee om de isolatie tussen de balklaag aan te brengen zodat het boeibord kan zakken. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

## 2. Noordeinde 103, 1141AJ Monnickendam

---

MOOI nummer	22120634
Zaaknummer partij	VO-2022-109
Omschrijving	plaatsen dakkapel in het achterdakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden, 3.3 dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand. De dakkapel wordt 3,40m breed, 1,20 hoog en staat 50cm uit de zijkant.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### 3. Kerkbuurt 94, 1156BN Marken

---

MOOI nummer	22120629
Zaaknummer partij	Z-2022-297
Omschrijving	Vervangen van de dakpannen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de dakpannen. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Het voorstel is om een oude holle dakpan toe te passen.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor monumenten, beeldbepalende en waardevolle gebouwen.

#### Bevindingen:

De commissie constateert dat de huidige dakbedekking bestaat uit een grote variatie aan dakpannen. Zij acht het vervangen van de dakpannen dan ook voorstelbaar. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij een oude holle dakpan wordt toegepast in de kleur natuurrood.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

#### 4. Buurt II 15, 1156BC Marken

---

MOOI nummer	22080709
Zaaknummer partij	Z-2022-160
Omschrijving	splitsen van het pand
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	o3HKMA
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

#### Behandeling 27-12-2022

---

Bevindingen	<p>Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Er wordt een houten traditionele deur toegepast met een vastdeel aan de linkerzijde. De deur is passend bij de bestaande dichtgemetselde gevelopeningen.</p> <p>Bevindingen: De commissie spreekt van een eenduidig beeld en constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Erfgoedadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

#### Behandeling 05-09-2022

---

Bevindingen	<p>De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een toegangsdeur in de achtergevel in verband met het splitsen van het pand.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 historische kernen, met een bijzonder beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie acht het plaatsen van een deur voorstelbaar. Wel adviseert zij om deze integraal te ontwerpen, passend bij de afmeting</p>
-------------	--

van de bestaande dichtgemetselde opening in de gevel en bij vormgeving van de andere gevelopeningen in het pand. De commissie acht een grotere deur beter passend. Zij adviseert om te kiezen voor een eenvoudige traditionele houten deur.

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

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord**

**Niet akkoord**

Kleine commissie

Omgevingsvergunning



## 5. Nieuwe Zijds Burgwal 28, 1141TE Monnickendam

---

MOOI nummer	22120636
Zaaknummer partij	VO-2022-094
Omschrijving	wijzigen dakopbouw aan de achtergevel en plaatsen zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus	Gemeentelijk monument
Beoordelingskader	2.3. historische kernen en 3.8. Zonnepanelen en -collectoren
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestaande dakopbouw op het achterdakvlak en het plaatsen van zonnepanelen. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. De twee kapjes op de bestaande dakopbouw worden verwijderd en de dakopbouw wordt plat afgedekt. Op het platte dak worden zonnepanelen geplaatst die achter de nok van de woning komen te liggen.</p> <p>Tevens wordt op het achterterrein een bijgebouw geplaatst, het betreft een traditioneel vormgegeven bijgebouw.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het plan voorstelbaar en constateert dat de zonnepanelen niet zichtbaar zullen zijn vanuit de openbare ruimte. De schuur op het achter terrein voldoet aan redelijke eisen van welstand . De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

## 6. Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland

---

MOOI nummer	22030307
Zaaknummer partij	VO-2022-012
Omschrijving	slopen stolpboerderij en realiseren bedrijfswoning
Aantal voorgaande behandelingen	1
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 27-12-2022

---

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

#### Bevindingen:

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

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

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

Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat bij herbouw dezelfde

karakteristieken behouden blijven die nu aanwezig zijn, dit gaat om de hoofdvorm, het piramidale dak met de juiste dakhelling, de gevelindeling met de tegenstelling tussen open gevels en het gesloten massieve dak en het verschil in gevelopeningen tussen woongedeelte en werkgedeelte. Tevens geeft het bestemmingsplan aan dat bij herbouw van een stolp, de afmetingen (zoals goothoogte, dakhelling en bouwhoogte ) niet mogen wijzigen.

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

Volgens de commissie kan bij deze specifieke stolp wat betreft de afmetingen van het grondplan worden afgeweken van deze regel, met een minimum van 15 x 15 meter. Mits rondom de piramidale vorm gehandhaafd blijft met een 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

### Behandeling 04-04-2022

---

#### Bevindingen

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

#### Beoordelingskader:

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

#### Bevindingen:

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

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

Het is op dit moment voor de commissie onduidelijk of aan beiden 'mitsen' voldaan moet worden of dat het voldoen aan één voorwaarde voldoende is om de stolpboerderij te mogen slopen. Tevens is de commissie benieuwd of het bestemmingsplan verplicht om een stolpboerderij terug te bouwen of dat het ook mogelijk is een andere bouwtype terug te bouwen. De commissie vraagt de gemeente hier uitsluitel 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

## 7. Kets 3, 1156AT Marken

---

MOOI nummer	22120186
Zaaknummer partij	Z-2022-277
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

Bevindingen Het monumentenlid van de commissie heeft een locatiebezoek gebracht om de eventuele zichtbaarheid van de zonnepanelen te beoordelen. Geconstateerd is dat de zonnepanelen worden geplaatst op een dakvlak waar nu stalen dakplaten met dakpanprofieling op liggen en dat het betreffende dakvlak op enige afstand staat van de openbare ruimte.

#### Bevindingen:

De commissie acht het plaatsen van zonnepanelen op dit secundaire dakvlak voorstelbaar, maar adviseert wel om de all-black zonnepanelen geheel tot aan de randen van het dakvlak te plaatsen waardoor één gesloten vlak ontstaat. In combinatie met de grote afstand is de commissie van mening dat in dit geval de zonnepanelen niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Ter overweging geeft de commissie mee dat indien de dakbedekking vervangen wordt de commissie adviseert om een zwart dakvlak te realiseren.

De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Erfgoedadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 12-12-2022

---

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het schuine dakvlak van een bijgebouw.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de

gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie geeft aan graag een locatiebezoek te brengen om de eventuele zichtbaarheid van de panelen te beoordelen. In afwachting van het locatie bezoek adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**

**Aanhouden**

Grote commissie

Omgevingsvergunning

## 8. Het Rietland 1, 1156AX Marken

---

MOOI nummer	22090736
Zaaknummer partij	Z-2022-222
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 27-12-2022

---

**Bevindingen** Het monumentenlid van de commissie heeft een locatiebezoek gebracht om de eventuele zichtbaarheid te beoordelen. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Op het aangeluifde dakvlak van het bijgebouw worden vier zonnepanelen geplaatst.

**Bevindingen:**

De commissie is van mening dat het grote rode dakvlak van het hoofdvolume bepalend is voor het beeld en daarom ongeschonden moet blijven, maar bij de secundaire dakvlakken ziet de commissie mogelijkheden. De commissie adviseert de vier zonnepanelen dusdanig te positionering dat het hele dakvlak er min of meer mee wordt bedekt. De commissie acht de zonnepanelen op het bijgebouw niet storend zichtbaar vanuit de openbare ruimte en adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Erfgoedadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 03-10-2022

---

**Bevindingen** Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op het voordakvlak van een woning.

**Beoordelingskader:**

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

bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie constateert dat de zonnepanelen goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en daarmee afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit. De commissie adviseert de zonnepanelen aan de achterzijde te plaatsen of eventueel op het bijgebouw. 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**

Kleine commissie

Omgevingsvergunning