



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 24120326 / Z2024-00001391
Plutostraat 40e, 1131WG Volendam

Plutostraat 40e, 1131WG Volendam

MOOI nummer	24120326
Zaaknummer partij	Z2024-00001391
Omschrijving	Het realiseren van 2 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Edam-Volendam
Zaakbeheerder	
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 4 Criteria Gebied D1 Uitbreidingswijken
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 20-01-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een winkelpand met twee woningen. Het huidige pand bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking en is in gebruik als winkel. Het voorstel is om een extra verdieping en een kap toe te voegen geschikt voor twee woningen, in vorm overeenkomend met de belendende bestaande bebouwing. De ontwerper en aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting. Beleid en regels: De commissie adviseert op grond van de regels van de Welstandsnota 2017, hoofdstuk 4, criteria Gebied D1 Uitbreidingswijken Bevindingen: De commissie bedankt voor de gegeven toelichting. Zij krijgt een goed beeld van de gegeven situatie waar sprake is van 5 panden met een stramienmaat van 8 meter. Het pand waar de uitbreiding is voorzien heeft een breedte van 11 meter. De aanvrager stelt voor de uitbreiding op te delen in drie secties op basis van de bestaande constructie. De twee woningen bevinden zich elk op één verdieping. Ook worden drie dakkapellen aangebracht. De commissie is positief over de indeling van de begane grond en de plaatsing van het balkon op de eerste verdieping los van de onderliggende luifel. Ten aanzien van de gevelindeling, plaats balkon op de eerste verdieping en de plaatsing van dakkapellen heeft zijn enige bezwaren. Op de eerste verdieping zou zij een sterkere a-symmetrie in het gevelbeeld willen zien, overeenkomend met de belendingen. Bijvoorbeeld door het naar rechts verschuiven van de schuifpui. Daarmee sluit de uitbreiding als afsluiting van de bestaande rij huizen beter aan. Wat de dakkapellen betreft stelt de commissie voor het aantal terug te brengen tot één brede dakkapel overeenkomstig met de trendsetter(aan die aan het andere uiteinde van het blok) en de ritmiek te wijzigen. Ook hier is een vorm van asymmetrie leidend. Zij stelt voor de dakkapel op
-------------	--



het rechter deel van het dakvlak te plaatsen en links daarvan een dakraam te plaatsen.

Ter overweging geeft de commissie aan dat een minder breed balkon op de eerste verdieping eveneens zou kunnen bijdragen aan de asymmetrie van een eindpand.

Wat het balkonhek betreft geeft de commissie aan een voorkeur voor een open en 'schone' uitvoering te hebben.

Met de plaatsing van een luifel bij de ingang in de zijgevel is voldaan aan een eerder verzoek van de commissie.

Ten aanzien van de achtergevel is er geadviseerd om een dakkapel te plaatsen zonder deur. Ook al is er in het blok sprake van een al eerder uitgevoerde afwijkende dakkapel met deur die toegang verschaft tot een balkon. Dit is in afwijking van het advies van de toenmalige Welstand. De commissie blijft bij het vorige advies en adviseert hier om een dakkapel te plaatsen.

Conclusie;

De commissie adviseert niet akkoord te gaan en acht nader overleg nodig.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Behandeling 23-12-2024

Bevindingen

Beschrijving:

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een winkelpand met twee woningen. Het huidige pand bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking en is in gebruik als winkel. Het voorstel is om een extra verdieping en een kap toe te voegen geschikt voor twee woningen, overeenkomend met de bestaande bebouwing. Aan de achterzijde wordt ter plaatse van de eerste verdieping een dakopbouw gemaakt en op het achterdakvlak wordt tevens een dakopbouw geplaatst die toegang biedt tot het dakterras. Ter plaatse van de eerste verdieping wordt ook een dakterras gerealiseerd. Op het voordakvlak worden twee dakkapellen geplaatst. Het pand maakt onderdeel uit van een rij met een verspringende rooilijn, deze rooilijn blijft gehandhaafd. Tevens wordt er met de kap aangesloten op de bestaande noklijn en goothoogte van de rij. Voor wat betreft de doorlopende luifel aan de voorzijde wordt een alternatief aan de commissie voorgelegd en dat betreft het omhoog brengen van de luifel zodat het onderdeel wordt van het balkon en het balkon niet los zweeft boven de luifel zoals bij de overige panden het geval is.

Beleid en regels:

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Het plan bevindt zich in gebied, D1 Uitbreidingswijken bestaand, een gebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.



Bevindingen:

De commissie kan zich in grote lijnen vinden in het voorstel, maar het ontbreekt haar op dit moment aan de context om het plan goed in samenhang met de naastgelegen panden te kunnen beoordelen. De commissie vraagt om het plan in de gevelwand te tekenen. Verder heeft de commissie de volgende noodzakelijke opmerkingen gemaakt:

- De commissie adviseert om de gevel van deze nieuw woning meer overeen te laten komen met de naastgelegen woningen.
- De commissie pleit ervoor om de luifel door te zetten op dezelfde hoogte als de naastgelegen panden, dit zorgt voor eenheid in het blok.
- De commissie adviseert conform de criteria uit de welstandsnota om maximaal één dakkapel op het voordakvlak toe te passen.
- De commissie adviseert om de entree in de zijgevel meer te accentueren, bijvoorbeeld door een kader of luifel toe te passen.
- De commissie heeft bezwaar tegen de dakopbouw op het achterdakvlak omdat dit conform de criteria uit de welstandsnota niet is toegestaan. De commissie adviseert om hier een dakkapel te plaatsen.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie enkele vragen en opmerkingen bij het voorgestelde plan op deze plek. Het plan is in strijd met beleid en regels. Dit kan volgens de commissie alleen opgelost worden door zorgvuldige aanpassing van het plan. De commissie adviseert om het plan aan te houden en wacht een aangepast plan af.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen