

Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Edam-Volendam
Mgr. C. Veermanlaan 1F
1131 KB Volendam

Geachte College,

Nevenstaande adviesaanvraag werd op 17 oktober 2022 ter openbare vergadering aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam voorgelegd. Het betreft de concept welstandscriteria voor de herontwikkeling van Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen. Het herontwikkelingsproject valt binnen het welstandsgebied L1 Dorpslint Oosthuizen.

Inhoud bestaand beleid

Welstandsnota

Voor het welstandsgebied L1 Dorpslint Oosthuizen geldt een regulier beoordelingsniveau. De ruimtelijke structuur van Oosthuizen bestaat uit tweezijdige bebouwing langs een smalle straat. Een structuur die nadrukkelijk wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart. De uitstraling van de bebouwing varieert. Er staan zowel kleine arbeiderswoningen als voornamere achttiende en vroeg-negentiende eeuwse gebouwen. De voor Oosthuizen typische lintbebouwing met de kleinschalige structuur is waardevol. Naast de rijksmonumenten die Oosthuizen rijk is bevinden zich langs het lint aan groot aantal waardevolle gebouwen. Raadhuisstraat 52 is daar één van. De Hervormde Kerk en omliggende bebouwing worden door de authentieke uitstraling als zeer bijzonder en karakteristiek voor het dorpslint aangemerkt.

Binnen het gebied is geen wettelijk regime Beschermd Dorpsgezicht van kracht. Het is echter wel de wens van de gemeente het gebied rond de Hervormde Kerk aan het Westeinde en de Raadhuisstraat te behandelen als beeldbepalend voor het dorpsgezicht.

In hoofdstuk 7 van de welstandnota staat omschreven dat de welstandnota geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten bevat die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De aanvraag

Het plangebied ligt aan het westelijk deel van de Raadhuisstraat en tussen het Kerkepad, de Bredehoff en veenrivier de Watering. Aan de overzijde van dit water bevinden zich de woonpercelen in het gebied De Watering. Het project omvat de herbouw van de bestaande woning aan de Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen. Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor zes appartementen. Op de achterliggende percelen, welke in de bestaande situatie onbebouwd zijn, worden grondgebonden woningen gebouwd. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via het Regthuispad.

Datum

19-10-2022

Dossier

EV 22100357 BG/NZ/EK/RS

Betreft

Welstandscriteria
herontwikkeling
Raadhuisstraat 52,
Oosthuizen

Blad

1/2

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



Omdat het een herontwikkeling van een gebied betreft worden, conform hoofdstuk 7 uit de welstandsnota, de welstandscriteria gewijzigd. De welstandscriteria zijn door de gemeente Edam-Volendam opgesteld. Er zijn aparte welstandscriteria voor de herbouw van de woning als voor de grondgebonden woningen opgesteld.

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de gewijzigde criteria. Wel gaf zij de volgende aanbevelingen mee met betrekking tot de criteria voor de grondgebonden woningen:

- Bij de grondgebonden woningen staat beschreven: *'de oriëntatie van de woningen is gericht op het water en op de achterliggende woningen in het gebied De Watering'*. Dit acht de commissie verwarrend, zij adviseert duidelijker te formuleren dat de nokken haaks op de weg dienen te staan.
- De commissie adviseert op te nemen dat het talud behouden moet blijven en dat gelijkvloerse tuinen onmogelijk zijn. Het talud moet aflopend zijn ten hoogste 20cm boven de waterlijn.
- De commissie geeft aan dat een anders gevelmateriaal dan hout denkbaar is, dit dient dan wel hout gelijkend materiaal te zijn. Het is van belang dat het een massief materiaal is en geen hol profiel. Het dient de detaillering van hout te hebben en ook in verstek te kunnen worden gezaagd.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie zijn de criteria aangepast. De commissie is van mening dat de karakteristieken van het waardevolle pand aan de Raadhuisstraat 52 voldoende geborgd zijn en dat het dorpse karakter van de grondgebonden woningen voldoende geborgd is in de gewijzigde criteria evenals het behoud van het groen beeld met groene oevers en erfafscheidingen.

Conclusie

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de commissie adviseert akkoord te gaan met de voorgestelde welstandscriteria.

Voor de commissie,

B. Gribling

p.o. R. Stroomer, commissiecoördinator

cc. per mail: M. Steur, plantoelichter gemeente

Datum

19-10-2022

Dossier

EV 22100357 BG/NZ/DK/RS

Betreft

Welstandscriteria
herontwikkeling
Raadhuisstraat 52,
Oosthuizen

Blad

2/2

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01