



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

18-03-2024 09:45 - 12:30

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	18-03-2024
Begintijd	09:45
Eindtijd	12:30
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	9:45	West Weer 20, 1151GA Broek in Waterland (24030371)
Ontwerper	10:25	Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland (23110641)
aanvrager	11:10	Monnickendammerrijweg 9, 1452PK IJpendam (23050306)
Ontwerper	11:25	Sportpark Marken (200046)
Ontwikkelaar	11:45	Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken (23120048)
Ontwerper		Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken (23120048)

Zaken Waterland

West Weer 20, 1151GA Broek in Waterland

MOOI nummer	24030371
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Z2024-0059
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.5 3.3 Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een Velux dakserre tussen twee bestaande dakkapellen op het voordakvlak van een twee-onder-één-kapwoning. In 2017 is vergunning verleend voor het vergroten van de bestaande linker dakkapel. Dit is echter nog niet gerealiseerd.
Voldoet aan het bestemmingsplan.

Beoordelingskader:

De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt 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 gebruikt gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar tegen de dakserre omdat er dan een rommelig beeld ontstaat op het dakvlak, de commissie constateert dat in de omgeving bij dezelfde woningen identieke grote dakkapellen voorkomen. De commissie adviseert dan ook om de reeds vergunde situatie aan te houden waarbij de linker dakkapel wordt vergroot en daarmee overeenkomt met de overige dakkapellen in de omgeving. Gelijkvormigheid is belangrijk in deze omgeving. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de eerder vergunde situatie wordt aangehouden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Kleine commissie
Omgevingsvergunning



Leeteinde 10, 1151AK Broek in Waterland

MOOI nummer	24020021
Zaaknummer partij	Z2023-0376
Omschrijving	wijzigen monument, vergroten aanbouw, realiseren van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2,3 Historische kern, 3 kleine bouwplannen, 3,1 algemeen, 3,2 bijbehorende erfbebouwing, 3,8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen Het betreft de terugkoppeling van het locatiebezoek. Het burgerlid van de commissie, de erfgoedmedewerker en plantoelichter van de gemeente hebben de locatie bezocht. De voorgestelde wijzigingen hebben gevolgen voor een tweetal wanden.

Keukenwand

De huidige wand tussen keuken en gang is opgebouwd van nieuw stijl- en regelwerk en aan twee zijden voorzien van verticale houten delen. Aan de bovenzijde afgetimmerd met een holle hoeklat. Aan de keukenzijde is de houten verticale beschieting deels van oud, en deels van nieuw hout. Aan de gangzijde is de verticale houten beschieting van nieuw hout. De wand is onder een plafondbalk geplaatst. Het weghalen van de wand heeft volgens de architect geen constructieve gevolgen. Gezien de opbouw van de wand, maar zeker ook door het feit dat er destijds een grootschalige en ingrijpende restauratie heeft plaatsgevonden waarbij het niet zeker is welke onderdelen van positie zijn veranderd, is de commissie van mening dat deze wand kan worden weggehaald. Daarbij geeft de commissie de suggestie mee om de oude houten delen te demonteren en in het pand te hergebruiken, indien mogelijk in de nieuw te maken wand. In die wand de bestaande deuren met bestaand beslag en met de aanwezige architraven, neuten, etc.

Wand voorkamer-keuken

Deze wand met openingen is van belang vanwege de monumentale structuur. De oorspronkelijke structuur van een pand is een wezenlijk onderdeel van de monumentale waarden. Uit de plattegrond valt de historische opzet en het gebruik van een pand af te lezen. Het behoud van deze bestaande wand met openingen is daarom het uitgangspunt, daarmee mogen de deuren niet verplaatst worden en mogen er geen



nieuwe openingen gerealiseerd worden. De commissie adviseert de monumentale harmonie en structuur van deze monumentale wand te behouden.

Nieuwe aanbouw

Onder de nieuwe aanbouw komt een paalfundering, hiermee kunnen zettingsverschillen tussen de aanbouw en het monument optreden. De commissie adviseert hiermee in het ontwerp rekening te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Kleine commissie

Omgevingsvergunning monument

De Erven 2, 1151AS Broek in Waterland

MOOI nummer	24030433
Zaaknummer partij	
Omschrijving	beoordelen gevelstenen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Gemeentelijk monument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 Historische kernen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen	Het betreft de terugkoppeling van de beoordeling van de steenmonsters op locatie. Het burgerlid van de commissie, de erfgoedmedewerker en plantoelichter van de gemeente hebben de locatie bezocht. De voorgestelde steen is te lang, te rood van kleur en niet gemêleerd. Het advies is om te zoeken naar een steen met hetzelfde formaat, dezelfde textuur en die rood-paars van kleur is. Tevens wordt om een proefstuk van het voegwerk gevraagd.
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Erfgoedadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Informele advisering

Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland

MOOI nummer	23110641
Zaaknummer partij	VO-2023-064
Omschrijving	vernieuwen en veranderen van een bijbehorend bouwwerk met kleinschalig toeristisch overnachten en het realiseren van erfafscheidingen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. In het nieuwe ontwerp is de bestaande breedte, nokhoogte en goothoogte aangehouden, wel wordt het bijgebouw langer gemaakt. De erfafscheiding wordt uitgevoerd als een laag sierhekwerk.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een verbetering: op deze manier blijft het bestaande aanzicht van de beeldbepalende schuur meer intact. Ook spreekt zij haar waardering uit voor het feit dat het bijgebouw verlengd wordt waarmee het toch mogelijk is om twee auto's te parkeren, dit scheelt geparkeerde auto's in de openbare ruimte. Ook het handhaven van de kapvorm en de bestaande breedte zorgt ervoor dat de doorzichten niet aangetast worden. De commissie vraagt aandacht voor de deuren in de zijgevel en aandacht voor de uitvoering van het sierhekwerk. Het hekwerk en poort eenvoudig en ambachtelijk uit te voeren zoals Laan en elders in Broek in Waterland aanwezig is. De architect geeft aan dat de erfafscheiding ter plaatse van de lange erfgrans eveneens Laan wordt gehouden.

De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

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



Gruttostraat , 14,52XH IJpendam

MOOI nummer	24030375
Zaaknummer partij	Z2023-0389
Omschrijving	realiseren van 3 woningen aan de Gruttostraat
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.5 Woongebied (normaal niveau) 5. Grote bouwplannen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van drie geschakelde woningen bestaande uit één bouwlaag met langskap, alle woningen hebben aan de achterzijde een plat afgedekte uitbouw. De linkerwoning wordt uitgevoerd met een plat afgedekte aanbouw langs de zijgevel. Het ontwerp betreft een sobere, maar moderne interpretatie van de wederopbouwarchitectuur zoals dat in de omgeving voorkomt. Op het voor- en achterdakvlak wordt per woning een zinken dakkapel geplaatst. De gevels worden opgetrokken in rood-bruin metselwerk waarbij in het metselwerken verbijzonderingen worden aangebracht in de vorm van staand metselwerken en uitspringend metselwerk. Het dak wordt bedekt met een oranje dakpan. De dakrand wordt afgedekt met een zinken afdeklijst. Op het voordakvlak worden zonnepanelen geplaatst.

Het plan voldoet vanwege de afwijkende dakhelling (5 graden) niet aan het omgevingsplan, maar de gemeente is bereid mee te werken.

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 de aanvraag beoordeeld op basis van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het plan dat in al zijn eenvoud goed past in de omgeving. Ook de steilere dakhelling acht de commissie passend in de omgeving. Wel vraagt de commissie aandacht voor manier waarop de linkeraanbouw op tekening staat: de plattegrondtekening van de verdieping komt niet overeen met de begane grond.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan bovengestelde opmerking wordt voldaan.



Opmerking ten overvloede:

De commissie adviseert de zonnepanelen iets te laten zakken vanuit de nok zodat de noklijn vrij blijft en de dakcontour beter beleefbaar.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Monnickendammerrijweg 9, 1452PK Ilpendam

MOOI nummer	23050306
Zaaknummer partij	VO-2023-038
Omschrijving	realiseren van een dakopbouw aan de achtergevel
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen	<p>De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het tekenwerk is aangepast, de plat afgedekte uitbouw op het dak wordt voorzien van een schijngevel in de vorm van een mansarde.</p> <p>Bevindingen: De commissie uit bezwaar en geeft aan dat de schijngevel voor een rechthoekige dakopbouw overhoeks een wezensvreemd beeld op levert. De aanvrager geeft aan het verkeerd op tekening is komen te staan en dat het de bedoeling is dat de zijkanten ook schuin worden en daarmee de mansardedak volledig wordt gemaakt. De commissie handhaaft haar vorige advies en gaat ervan uit dat de 'rechte doos' wordt vervangen door een volledige mansardekap.</p>
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Sportpark Marken

MOOI nummer	200046
Zaaknummer partij	
Omschrijving	sportpark Marken bouw van 100 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus object	Beschermd dorpsgezicht
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, op de volgende punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none">- het assortiment bomen en heesters is teruggebracht tot 5 per categorie.- het hekwerk aan de bovenzijde van het muurtje langs de hoofdopgang/hellingbaan is verwijderd. Wel zal er langs de voetgangersopgangen (hellingen en trappen) aan één zijde een hekwerk komen: deze zijn van hout en indien deze aansluiten op de brug zal deze in het verlengde van de brugleuning geplaatst worden.- de detailuitwerking van de hoekoplossing is aangeleverd en wordt uitgevoerd met een aluminium massief ogend profiel in de kleur van de gevelbeplating.- de zijwangen van de dakkapellen zijn 8cm versmald tot 22cm.- de roedenverdeling in de tuindeuren is aangepast, meer verticaal gemaakt.- het detail van de glasroeden is aangeleverd.- de kolommen bij het praathuisje worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.
-------------	---

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de gemaakte aanpassingen en spreekt van een verbetering. Zij geeft nog mee om de begroeiing iets te temperen; bomen op Marken is niet heel gebruikelijk. Verder geeft de commissie mee om de roeden max. 27 breed te maken.

Voor wat betreft het materiaalgebruik voor de gevels uit de commissie haar zorgen over de verarming van het materiaal en de eventuele verkleuring door zonlicht. De commissie heeft enige twijfel over de voorgestelde dikte van 10mm, dit acht de commissie vrij dun om in de "gepotdekselde" toepassing een goed beeld op te leveren. Om het



alternatief zo goed mogelijk op hout laten lijken vergt nog een nadere studie. De Commissie vraagt een mock-up aan te leveren van het beeld zoals het gaat worden inclusief hoekoplossing met een aantal verschillende oppervlaktebehandelingen zoals een ruwe en een gladde versie.

De commissie adviseert akkoord te gaan onder voorwaarde dat in de vergunning wordt opgenomen dat de mock-up nog ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken

MOOI nummer	23120048
Zaaknummer partij	Z2023-0357
Omschrijving	Kruisbaakweg 6 in Marken, realiseren van een woonhuis met atelierruimte(WABO)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 18-03-2024

Bevindingen

De ontwikkelaar en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is naar aanleiding van de commissie op de volgende punten aangepast:

- de kap is in één lijn doorgezet tot de kopgevel
- de asymmetrie in de kop is komen te vervallen
- het dakterras aan de achterzijde is komen te vervallen
- er worden aluminium schuifluiken met lamellen toegepast.
- de plint wordt donkergrijs metselwerk en de rest van de gevel wordt uitgevoerd in zwart hout.
- de gevelopeningen zijn kleiner gemaakt.
- in plaats van het dakterras is op de kop van het gebouw een loggia gemaakt.
- de windveren zijn komen te vervallen en de detaillering is aangepast.
- de bestaande groenstructuur rondom het gebouw zal worden versterkt en er zal een nieuwe groenstructuur worden aangelegd tussen het pand en de provinciale weg.

Bevindingen:

De commissie constateert dat het ontwerp sterk vereenvoudigd is en uit haar waardering voor de wijzigingen die zijn doorgevoerd. Het is duidelijk een meer agrarisch en schuurachtig volume geworden dat solitair in het landschap staat. De commissie spreekt van een plan dat passend is op deze landelijke locatie. De commissie vraagt nog om de detaillering van de schuifluiken verder uit te werken en het materiaal- en kleurgebruik van het geheel. Ook ontvangt de commissie graag een inrichtingsplan. De commissie adviseert het plan aan te houden in afwachting van een nadere uitwerking.

Overweging ten overvloede:

De commissie geeft mee dat het bestaande groen op deze locatie eigenlijk opschot is, oorspronkelijk waren hier geen bomen. De



kwaliteiten die benoemd staan in de Nota gaan over openheid en ruimte beleving van het waterrijke weidelandschap met lange zichtlijnen. Een open veenweidelandschap waarbij de ambitie is uitgesproken om natuurwaarden en ecologie te beschermen. De commissie geeft dan ook aan dat hoge bomen niet gewenst zijn op deze locatie omdat het vanuit de historie niet passend is en omdat het niet goed is voor de weidevogels. Laag groen is prima.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning