



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Waterland (gemandateerd)

19-04-2022 10:30 - 10:50

Digitaal

Details

| | |
|-------------|---|
| Vergadering | Waterland (gemandateerd) |
| Commissie | Waterland |
| Datum | 19-04-2022 |
| Begintijd | 10:30 |
| Eindtijd | 10:50 |
| Locatie | Digitaal |
| Coördinator | Sander van Alphen (plaatsvervangend coördinator) |
| Aanwezigen | Anke Zeinstra (architectlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Sander van Alphen (plaatsvervangend coördinator) |

Bezoekers

| | |
|-----------|--|
| architect | 10:30 Hellingweg 17, 1151CS Broek in Waterland (22030241) |
|-----------|--|

1. Hellingweg 17, 1151CS Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 22030241 |
| Zaaknummer partij | Z-2022-060 |
| Omschrijving | isoleren van de entree van het woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.6. Bedrijventerreinen |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvrager is bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een woonhuis van architect Jan Rietveld, de aanvrager is begaan met het ontwerp en wil alle aanpassingen met respect voor het oorspronkelijke ontwerp uit laten voeren.</p> <p>De tekeningen zijn aangevuld, alle gevels zijn nu getekend. De detailtekeningen zijn aangepast: de daktrim maakt nu een overstekje ten opzichte van de gevel, zodat de gevel minder zal vervuilen. De architect heeft toegezegd dat de daktrim gebogen in de juiste ronding zal worden aangeleverd.</p> |
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Behandelwijze | Gemandateerd |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Behandeling 04-04-2022

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de entreepartij van een vrijstaand woonhuis. Het afgeronde trappenhuis wordt geïsoleerd, daartoe wordt het bestaande buitenblad van metselwerk verwijderd en de gevel voorzien van buitengevelisolatie en stucwerk. Ook wordt de betonnen dakconstructie wordt gewijzigd naar hout en het geheel wordt verhoogd tot boven het dak van het woonhuis.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.6 bedrijventerreinen, een welstandsgebied met een regulier beoordelingsniveau.</p> |
|-------------|--|

Bevindingen:

De commissie heeft geen bezwaar tegen de hoofdvorm. Wel heeft zij vragen over de bouwkundige uitwerking. Het afgeronde trappenhuis is een markant element aan dit bijzondere woonhuis. Het is belangrijk dat het stucwerk en de gekozen daktrim deze ronding precies volgt. Bij de getekende aluminium daktrim lukt dat niet. Ook wordt er geadviseerd aan de bovenzijde een overstekje te maken ten opzichte van de gevel, zodat de gevel minder zal vervuilen. De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van nadere uitwerking en informatie.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Gemandateerd
Omgevingsvergunning

2. Cornelis Roelestraat 26, 1151CB Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 22040141 |
| Zaaknummer partij | Z-2022-059 |
| Omschrijving | realiseren dakopbouw en dakkapel in de voorgevel |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.5. Woongebieden, 3.3. Dakkapellen en 3.4. Dakopbouwen op een kap |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een nokverlegging bij een hoekwoning over de volledige breedte, daartoe wordt het voordakvlak verlengd en verschuift de nok naar achteren. Aan de achterzijde wordt een kozijn geplaatst van 1,20m.</p> <p>In het voordakvlak wordt een dakkapel geplaatst van 3m breed en 1,75m hoog.</p> <p>Beoordelingskader</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.5, en de criteria voor dakkapellen 3.3. en dakopbouwen 3.4</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie constateert dat de dakkapel in het voordakvlak te hoog wordt uitgevoerd, zij adviseert de hoogte terug te brengen tot 1,50m. De zijgevel van de hoekwoning is niet getekend, deze is van belang voor de beoordeling. De commissie adviseert de zijgevel in zijn geheel uit te voeren in metselwerk, en dit ter plaatse netjes aan te helen en zij vraagt het dakoverstek door te zetten over dit gevelvlak.</p> <p>Zij gaat niet akkoord, en verzoekt de tekeningen aan te vullen en aan te passen.</p> |
| Welstandsadvies | Niet akkoord |
| Behandelwijze | Gemandateerd |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |



MOOI
NOORD-
HOLLAND
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

19-04-2022 10:50 - 14:00

Details

| | |
|-------------|---|
| Vergadering | Monumenten- en Welstandscommissie Waterland |
| Commissie | Waterland |
| Datum | 19-04-2022 |
| Begintijd | 10:50 |
| Eindtijd | 14:00 |
| Locatie | Digitaal |
| Coördinator | Sander van Alphen (plaatsvervangend coördinator) |
| Aanwezigen | Bastiaan Gribling (voorzitter), Nico Zimmermann (adviseur), Anke Zeinstra (architectlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Sander van Alphen (plaatsvervangend coördinator) |

Bezoekers

| | | |
|-------------|-------|---|
| architect | 11:15 | Aandammergouw 4 A, 1153PA Zuiderwoude (22020176) |
| architect | 11:30 | Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland (210106) |
| architect | 11:45 | Woudweeren 6 WS, 1151AV Broek in Waterland (22040063) |
| architect | 12:00 | Molengouw 46, 1151CJ Broek in Waterland (22010173) |
| architect | 12:15 | Dorpsstraat 15, 1151AC Broek in Waterland (22040150) |
| gemachtigde | 12:40 | Eilandweg 3, 1151BZ Broek in Waterland (22030191) |
| architect | 13:20 | Noordeinde 80-86 in Monnickendam 1141 AP (180079) |

1. Willem van der Voetstraat 32, 1141SW Monnickendam

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 22040142 |
| Zaaknummer partij | VO-2022-038 |
| Omschrijving | realiseren van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.3. historische kernen en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>De architect is aanwezig voor overleg.</p> <p>Het betreft een preadvies voor het vervangen van een berging. De nieuwe berging heeft een zadeldak met een nokhoogte van 4 meter. De gevels zijn van houten delen (antraciet) en dakbedekking van OVH-pannen (rood/bruin).</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 historische kernen en de objectgerichte criteria.</p> <p>Bevindingen De commissie constateert dat de berging dezelfde hoogte heeft als de aanwezige bergingen in de omgeving. Zij is van mening dat het voorgestelde plan een verbetering is van de bestaande situatie en heeft geen bezwaar. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan met de aanvraag. Zij ziet de uitwerking graag tegemoet.</p> |
| Welstandsadvies | Akkoord op hoofdlijnen |
| Behandelwijze | Kleine commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies |

2. Aandammergouw 4 A, 1153PA Zuiderwoude

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 22020176 |
| Zaaknummer partij | VO-2021-052 |
| Omschrijving | slopen van een bestaande bebouwing en oprichten van een nieuw woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Beoordelingskader | 2.7. Landelijk gebied |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie |

Behandeling 19-04-2022

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en oprichten van een nieuw woonhuis.

Sinds de vorige behandeling is de garage in het hoofdvolume geïntegreerd zodat deze uitkomt op het karrespoor. Het materiaal van de dakbedekking loopt door in de zijgevels. De architect geeft aan dat de materialen van de gevel en het dak nader te bepalen zijn. De zijgevels en dak hebben een donkere verschijningsvorm en de kopgevels een houtkleurige invulling. De kopgevel aan de waterkant is grotendeels transparant.

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de massa en positionering van de volumes. Zij is echter van mening dat de architectuur nog teveel op twee gedachten hinkt, modern versus schuur. Zij adviseert om de typologie van de schuurwoning aan te scherpen in de materialisering, geveluitwerking en detaillering van het ontwerp. Bijvoorbeeld door een andere kleurinvulling van de pui, het overstek te verkleinen en door te studeren op de indeling van de gevels. De commissie waarschuwt voor het toevoegen van dakkapellen en stelt voor om zonnepanelen te plaatsen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Concluderend adviseert de commissie akkoord te gaan op hoofdlijnen.

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie
Preadvies

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | <p>De opdrachtgevers en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en oprichten van een nieuw woonhuis. De nieuwe woning ligt ver terug ten opzichte van de straat en bestaat uit een herkenbaar volume van één bouwlaag met zadeldak. De woning wordt zoveel mogelijk uit het zicht van de straat geplaatst doordat de bestaande bomen en bosschages gehandhaafd blijven. Richting de kant van het water wordt de woning opengewerkt. De woning wordt bekleed met houten delen en krijgt een schuurachtige uitstraling. De oprit wordt vormgegeven als een karrespoor.</p> <p>RO staat in principe positief tegenover het initiatief met name omdat er een kwaliteitsverbetering op treedt. Alvorens een definitief standpunt wordt ingenomen wordt advies gevraagd aan de Monumenten- en Welstandscommissie.</p> <p>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.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het voorgestelde volume in principe voorstelbaar en ook de architectonische vormgeving die uitgaat van de schuurtypologie acht de commissie passend op deze locatie. Wel uit de commissie haar zorgen over de landschappelijke inpassing. De commissie constateert dat het erf goed zichtbaar is vanaf de Kerk Ae en de Burgemeester Peereboomweg en vraagt om die reden aandacht voor de bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke locatie, de positionering van de woning en voor het behoud van het groene karakter. Verder is de commissie benieuwd naar de positionering van de berging, zij geeft als suggestie mee om de berging in het hoofdvolume te integreren. Voor wat betreft de architectuur geeft de commissie aan dat zij het ontwerp nog niet geheel overtuigend vindt, met name het aanzicht van de oostgevel waar meer ontwerp kwaliteit gewenst is zonder de soberheid van de schuurtypologie uit het oog te verliezen. De commissie adviseert nog eens goed naar de detaillering van de raamopeningen te kijken.</p> |
| Welstandsadvies | Collegiaal overleg |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies |

3. Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 210106 |
| Zaaknummer partij | Z-2022-073 |
| Omschrijving | slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuwe woning met bijbehorende bebouwing |
| Aantal voorgaande behandelingen | 7 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Erfgoedstatus | Beschermd dorpsgezicht |
| Beoordelingskader | 2.3. Historische kernen en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft nu de aanvraag omgevingsvergunning: ·De bijbehorende bouwwerken zijn verkleind (en vergunningsvrij). ·De draaikiëpramen zijn gedetailleerd als zijnde stolpramen. ·Het houten lijstwerk rondom de voordeur is verwijderd. |
| Bevindingen | De commissie constateert dat is voldaan aan haar opmerkingen van de vorige keer. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en wenst de ontwerper en opdrachtgever succes met de realisatie. |
| Welstandsadvies | Akkoord |
| Erfgoedadvies | Akkoord |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Behandeling 21-02-2022

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft nog steeds een preadvies. Het plan is verder uitgewerkt en aangepast op de volgende punten: - Het metselwerk beperkt zich tot de voorgevel, de overige gevels worden bekleed met houten delen. - Het aantal gevelopeningen in het bijgebouw is verminderd en ook in de linkerzijgevel van de woning op plintniveau. - De deur in de linkerzijgevel van het bijgebouw is gewijzigd naar een opgeklampte deur. - De rechterzijgevel is gewijzigd, ook hier zijn minder gevelopeningen in aangebracht. |
|-------------|--|

- De dakkapellen zijn versoberd, de timpanen zijn komen te vervallen.
- De omlijsting van de voordeur is versoberd.

Bevindingen:

De commissie constateert dat het ontwerp in grote lijnen versoberd is en dat er een beeld bereikt is dat passend is op deze locatie. Wel geeft de commissie aan dat er nog een paar inconsequenties in het ontwerp zitten. De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- Detail 4 komt uit een vorige tekening, de commissie vraagt dit aan te passen.
- De commissie is nog niet overtuigd van de vormgeving van de voordeur. Zij acht deze nog steeds te luxe en niet passend bij de context van de Broekermeerdijk. De commissie adviseert de houten omlijsting te laten vervallen en dit eventueel op te lossen in het metselwerk.
- De commissie adviseert de draaikiepramen uit de dakkapellen te detailleren als zijnde stolpramen. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
 Erfgoedadvies
 Behandelwijze
 Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
 Akkoord op hoofdlijnen
 Grote commissie
 Preadvies

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt en betreft nog steeds een preadvies. Van de dubbele voordeur is een enkele voordeur gemaakt, de linkerzijgevel is nu deels opgetrokken in metselwerk en deels bekleed met houten delen en de goot is eenvoudiger gemaakt. Het dijklichaam is op een andere manier vormgegeven waardoor er meer van de onderbouw zichtbaar is, hier zijn ramen in aangebracht. In de linkerzijgevel van het bijgebouw is een glazen deur geplaatst en in de rechter zijgevel van het bijgebouw zijn twee grote glazen puien geplaatst. Op het rechter dakvlak van het bijgebouw zijn twee dakkapellen geplaatst. De dwarse topgevel van het bijgebouw is komen te vervallen.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat op hoofdlijnen positieve stappen zijn gezet in het ontwerpproces, echter op detailniveau en gevelcompositie is de commissie nog niet overtuigd. De commissie had gevraagd het ontwerp te versoberen, maar door de gedane aanpassingen zijn de gevels echter minder overtuigend geworden en kan de commissie ook niet spreken van een versobering van het ontwerp. De commissie adviseert alleen de voorgevel in metselwerk op te trekken en de overige gevels met hout te bekleden waardoor de architectuur meer bescheiden en schuurachtig zal worden. Het toevoegen van extra gevelopeningen in het bijgebouw gaat in tegen de gevraagde soberheid. De commissie

adviseert er kleine gevelopeningen van te maken die refereren aan stalramen. Tevens adviseert de commissie de deur in de linkerzijgevel van het bijgebouw weg te detailleren en daar een 'staldeur' van te maken met houten planken. De commissie adviseert voor het ontwerp van de zijgevels van het hoofdvolume vast te houden aan het vorige ontwerp van 1 november 2021. Voor wat betreft de voorgevel adviseert de commissie deze te versoberen. De luiken, de voordeur met lijsten, de timpanen op de dakkapellen het is allemaal te rijk vormgegeven, naar de mening van de commissie. De commissie adviseert rust in de architectuur, materiaal en detaillering aan te brengen en vraagt nog een ontwerpslag te maken om woning en aanbouwen tot één samenhangend geheel te brengen waarbij het ontwerp in deze agrarische context sober dient te zijn. In afwachting van een nadere ontwerpslag adviseert de commissie het plan aan te houden.

| | |
|-----------------|-----------------|
| Welstandsadvies | Aanhouden |
| Erfgoedadvies | Aanhouden |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies |

Behandeling 01-11-2021

Bevindingen De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Voorstel 3, de woning met schildkap, is verder uitgewerkt. De voorgevel wordt opgetrokken in metselwerk en de zijgevels en achtergevel wordt bekleed met houten delen. De detaillering is traditioneel. In de voorgevel T-vensters met luiken en een dubbele voordeur. Op het voordakvlak worden twee dakkapellen geplaatst afgewerkt met een timpaan.

Bevindingen:
De commissie geeft aan dat de Broekermeerdijk van oorsprong agrarisch is en gericht op de achtergelegen polder. De bebouwing is altijd eenvoudig geweest en sober gedetailleerd. De commissie acht om die reden de voorgestelde uitwerking te voornam op deze locatie en pleit voor een versobering van het ontwerp waarbij ook rekening wordt gehouden met de verhouding tussen de gevelelementen. Het optrekken van de voorgevel in metselwerk en de overige gevels in hout acht de commissie voorstelbaar, wel adviseert zij om een knip te maken tussen het voorste en het achterste gedeelte van het hoofdvolume. De commissie ziet een verdere, versoberde uitwerking met belangstelling tegemoet.

| | |
|-----------------|--------------------|
| Welstandsadvies | Collegiaal overleg |
| Erfgoedadvies | Collegiaal overleg |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies |

Behandeling 18-10-2021

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Er worden een aantal varianten van voor- en zijgevelaanzichten gemonteerd in het straatbeeld getoond. Tevens zijn foto's van de omgeving aangeleverd. De voorkeur

van de aanvrager gaat uit naar voorstel 1 bestaande uit een kapberg aan de dijk met rechts daarvan het voorhuis.

Bevindingen:

De commissie betreurt het dat een ruimtelijke studie met een driedimensionaal beeld van het pand in de omgeving ontbreekt. Ook de aangeleverde gevelmontages hebben de commissie niet kunnen overtuigen van de oplossing met de kapberg. De voorkeur van de commissie gaat dan ook uit naar voorstel 3, de woning met schildkap. Een dergelijk, eenvoudig en bescheiden woning voldoet het meest qua volume aan het beeld van de Broekermeerdijk. Een historische schets van de dijk toont kapbergen en schildkappen. De commissie adviseert voorstel 3 verder in architectuur uit te werken. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet het verder uitgewerkte plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies

Niet akkoord, nader overleg

Erfgoedadvies

Niet akkoord, nader overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 04-10-2021

Bevindingen

De opdrachtgevers en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is op enkele punten aangepast. Het voorhuis is 1,5m verlengd waardoor de kaakberg iets meer naar achteren komt te liggen en de voorgevel is rijker geornamenteerd.

Bevindingen:

De commissie is niet overtuigd en blijft bij haar bezwaar. De nieuwbouw blijft te massaal en niet passend binnen de morfologie en de stedenbouwkundige structuur, tevens is de voorgestelde vorm van voorhuis met kaakberg typologisch onjuist en gaat het ontwerp de concurrentie aan met de hooihuisboerderij op nr. 15. Daarbij heeft de commissie meerdere keren om massastudies gevraagd, mede omdat er sterk wordt getwijfeld over de introductie van de kaakberg. De commissie vraagt daarom nogmaals om massastudies te doen en daarmee te onderzoeken wat er mogelijk is op deze locatie in relatie met de omgeving. Tevens adviseert de commissie een rustiger en bescheidener ontwerp te realiseren dat meer recht doet aan de overige bebouwing op de dijk. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij met belangstelling een aantal massastudies tegemoet, die passen binnen de karakteristiek van de Broekermeerdijk.

Welstandsadvies

Niet akkoord, nader overleg

Erfgoedadvies

Niet akkoord, nader overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 20-09-2021

Bevindingen

De opdrachtgevers en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Er ligt een gewijzigd plan voor. Voorgesteld wordt een eenlaagse



woning met zadelkap haaks op de dijk met daarachter een kaakberg met aanluifingen dat met een glazen tussenlid wordt verbonden aan de schuur erachter.

Bevindingen:

Het plan is aanzienlijk gewijzigd, er is gekozen voor historiserende architectuur, bestaande uit een klein woonhuis (één bouwlaag met kap, dwars op de dijk) met daar achter een kaakberg. Deze heeft aan twee zijden een afluifing. Achter de kaakberg worden, onder aan de dijk, bijbehorende gebouwen geplaatst. Met een glazen tussenlid wordt er een verbinding met het dijkhuis gemaakt.

Wat de bouwmassa betreft commissie spreekt van een verbetering ten opzichte van het vorige plan.

In de vorige behandeling had de commissie gevraagd om studie te doen om de langskap een kwartslag te draaien, zodat er een eenduidig hoofdvolume ontstaat bestaande uit één dwarskap en een duidelijke voorgevel.

Verder adviseerde de commissie om de breedte van het front te beperken en het volume zodanig eenvoudig vorm te geven dat het beter aansluit bij de andere bescheiden woningen aan de dijk.

Het voorhuis past nu wat betreft de korrelgrote goed bij de bestaande bouw op de Broekermeerdijk. Wel merkt de commissie de kaakbergen van de oorspronkelijke boerderijen over het algemeen tegen de kruin van de dijk staan en niet achter op het erf. De afmetingen van de kavel laten het toe om een kaakberg aan de kruin van de dijk te plaatsen. Tevens heeft de commissie de wens uitgesproken om de bouwmassa aan de dijk te beperken.

Verder merkt de commissie op dat het voorliggende ontwerp verwijst naar een langhuisboerderij met kaakberg. Een dergelijke boerderij heeft de opbouw typologische aan een schakeling van een woonhuis, kleine stal en kaakberg. Deze opbouw is niet in het voorliggende ontwerp overgenomen.

Zij adviseert daarom om het woonhuis wat langer te maken waardoor de kaakberg wat naar achteren verschoven kan worden en er minder en lagere afluifingen nodig zijn, waardoor er een eenduidiger volume kan ontstaan. De commissie vraagt om enkele massastudies te maken met voorhuis, kaakberg en afluifingen.

Concluderend adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Behandeling 28-06-2021

Bevindingen

De opdrachtgever en ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing. Gekozen is voor een eigentijdse invulling op deze locatie. De massa laat zich geleden door twee delen. De woning bestaat aan de dijkzijde uit twee bouwlagen met langskap met daarachter een dwarskap. In de



dijkvoet wordt een plat afgedekte ombouw gerealiseerd die verbonden wordt met het bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met zadeldak. Het bouwdeel met de langskap wordt bekleed met houten delen in een donkere kleurstelling, de dwarskap wordt uitgevoerd in corten staal en de platte uitbreiding wordt uitgevoerd in beton.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van de inhoud.

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 gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie benadrukt het belang van deze locatie voor het beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland en het effect dat eventuele nieuwbouw op deze locatie heeft voor de waarde van het beschermd gezicht. Om die reden geeft de commissie aan dat bij de keuze voor eigentijds bouwen, de lat extra hoog ligt. Het uitgangspunt zoals dat in de Nota uiterlijk van bouwwerken staat geformuleerd is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken en de bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundig en architectonische karakteristieken zoals dat ook in de redengevende omschrijving behorende bij het rijksbeschermd dorpsgezicht staat vermeldt. In de redengevende omschrijving wordt gesproken over een schilderachtig gebied met merendeels houten huizen gelegen rond het Havenrak. Enkele in steen opgetrokken huizen treft men verspreid in de dorpsbebouwing aan. Over het algemeen zijn deze eenvoudig en sober uitgevoerd, waardoor zij het historisch beeld geen geweld aan doen. Het is van algemeen belang dat het unieke karakter van Broek in Waterland met zijn opvallende ruimtelijke structuur en kenmerkende houtbouw, die tot een van de mooiste dorpsgezichten van Holland behoort, ook voor de toekomst bewaard zal blijven.

De commissie zal het plan tijdens deze eerste voorbespreking alleen beoordelen op stedenbouwkundig niveau. Een beoordeling op architectonisch niveau volgt later, nadat overeenstemming is over de stedenbouwkundige compositie (massastudie). De commissie acht de voorgestelde nieuwbouw te massaal en niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur. Tevens is de commissie van mening dat er interne helderheid ontbreekt aan het plan. Het introduceren van een langskap aan de dijkzijde leidt tot een vergroting van het gevelvlak en een verandering in de korrelgrootte. Het samengestelde volume maakt het plan te massaal en onnodig complex.

De commissie vraagt de aanvragers nog een ontwerpinspanning te doen om het ontwerp zo te kneden dat er een vanzelfsprekend en eenvoudig volume ontstaat. De commissie pleit ervoor om de breedte van het front

te beperken en het volume zodanig eenvoudig vorm te geven dat het beter aansluit bij de andere bescheiden woningen aan de dijk. De commissie adviseert om het ontwerp eenvoudig, simpel en rustig te houden. De commissie adviseert om te onderzoeken om de langskap een kwartslag te draaien zodat er een eenduidige hoofdvolume ontstaat bestaande uit één dwarskap en een duidelijke voorgevel.

Tot slot adviseert de commissie om het materiaalgebruik terug te brengen tot maximaal twee materialen. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

4. Woudweeren 6 WS, 1151AV Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 22040063 |
| Zaaknummer partij | Z-2022-035 |
| Omschrijving | slopen van bestaande en bouwen van 2 nieuwe bijbehorende bouwwerken |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.7. Landelijk gebied en 3.2. Bijbehorende erfbouw |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | De architect is aanwezig voor overleg. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een rechthoekige fietsenberging met lessenaarsdak en veelhoekige berging met een afgeknot schilddakje bij een woonark. De materialen bestaan uit naturel houten geveldelen en keramische dakpannen , conform de woonark. |
| Welstandsadvies | Bevindingen De commissie adviseert niet akkoord te gaan tenzij de linker toegangsdeur vanuit de woonark komt te vervallen of wordt verlaagd om het kapje rondom schuin door te laten lopen. |
| Behandelwijze | Niet akkoord, tenzij |
| Aanvraagsoort | Grote commissie Omgevingsvergunning |

5. Molengouw 46, 1151CJ Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 22010173 |
| Zaaknummer partij | VO-2022-006 |
| Omschrijving | realiseren van een woonhuis |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Beoordelingskader | 2.4. Dorpslinten |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | <p>De ontwerper en aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft wederom een preadvies.</p> <p>Sinds de vorige behandeling is de typologie van kaakberg verruild voor een schuurwoning met een gemetselde plint en houten gevels onder een zadeldak. De goten zijn van zink met een kraal. De terreininrichting is niet uitgewerkt.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de eenvoudige en ondergeschikte schuurwoning. Haar enige zorg zijn eventuele dakkapellen in toekomst. Daarom adviseert zij om nu al zonnepanelen mee te nemen. De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen en ziet een nader uitgewerkt plan graag tegemoet, met de nadrukkelijke vraag om een uitgewerkte tekening van de terreininrichting met parkeren, groen, en bestrating.</p> |
| Welstandsadvies | Akkoord op hoofdlijnen |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies |

Behandeling 07-02-2022

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | <p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonhuis naast een stolpboerderij. De nieuwe woning betreft een kaakberg met voorhuis. De kaakberg bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak en het voorhuis bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De kaakberg wordt bekleed met houten delen en het voorhuis wordt opgetrokken in metselwerk met een houten topgevel.</p> <p>Beoordelingskader:</p> |
|-------------|--|

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een nieuwe woning in grote lijnen voorstelbaar, maar is van mening dat deze woning dan heel duidelijk een beeld moet oproepen van een schuur bij de stolp. Zij vraagt om een eenvoudige, ondergeschikte architectuur met een landelijke uitstraling. De commissie is van mening dat het ontwerp nu teveel hinkt op twee gedachten. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijk waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap. De commissie adviseert een aan de stolpboerderij ondergeschikt volume te ontwerpen met een landelijke, schuurachtige uitstraling. Het voorgestelde ontwerp is te rijk, de commissie adviseert dit sterk te versoberen en eenvoudiger te maken; ondergeschikt aan de naastgelegen stolpboerderij. Zij adviseert tevens om grote gevelopeningen in de kaakberg te vermijden en ook in kleur- en materiaalgebruik dient de nieuwe woning ondergeschikt te zijn aan de stolpboerderij. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de terreininrichting. In afwachting van een aangepast ontwerp adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

6. Dorpsstraat 15, 1151AC Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 22040150 |
| Zaaknummer partij | Z-2021-239 |
| Omschrijving | realiseren van een aanbouw aan de achtergevel van het woonhuis en realiseren van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor kleinschalig toeristisch overnachten |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Erfgoedstatus | Beeldbepalend of karakteristiek pand |
| Beoordelingskader | 2.3. historische kernen en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>De architect is aanwezig voor een toelichting op het plan.</p> <p>Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van een platte aanbouw aan de achterzijde en een nieuw bijgebouw van één laag met zadeldak. Het bijgebouw heeft houten gevels (western red cedar) in zwart of grijze kleurstelling met OH-pannen (rood). De uitbreiding van de aanbouw is van WRC rabat in crème kleur als bestaand.</p> <p>Het hoofdgebouw is aangewezen beeldbepalend pand en valt binnen het beschermd gezicht.</p> <p>De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan maar het college is voornemens om mee te werken aan een afwijking.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie adviseert om de kopse gevels van het bijgebouw uit te voeren in rabat aan de onderkant en schotwerk aan de bovenkant. Voor wat betreft de aanbouw constateert de commissie een diversiteit aan materialen en kleuren. De voorgestelde crèmekleur springt bovendien teveel in het oog.</p> <p>Zij adviseert niet akkoord te gaan tenzij de architect komt met een kleurvoorstel voor een meer gedekte kleurstelling passend binnen het lokale kleurenpalet.</p> |
| Welstandsadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Erfgoedadvies | Niet akkoord, tenzij |

7. Eilandweg 3, 1151BZ Broek in Waterland

| | |
|---------------------------------|--|
| MOOI nummer | 22030191 |
| Zaaknummer partij | Z-2022-076 |
| Omschrijving | Wijzigen van een gemeentelijk monument |
| Aantal voorgaande behandelingen | 1 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Marieke Leeversink |
| Objecttype | Individuele woning |
| Erfgoedstatus | Gemeentelijk monument |
| Beoordelingskader | historische kern Broek in Waterland / Monumenten |
| Bestemmingsplan | Voldoet aan bestemmingsplan |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>De aanvrager is aanwezig voor overleg. Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p>Op verzoek van de commissie is een dampremmende laag aangebracht en het kozijndetail aangepast. Het uitgiftelukje in het middelste raam blijft gehandhaafd.</p> |
| | <p>Bevindingen</p> <p>De commissie is van mening dat het kozijndetail nog te schematisch is uitgewerkt. In de bestaande situatie ontbreekt de 'duivenjager'. Ook heeft de commissie behoefte aan een detailtekening van het uitgiftelukje. Zij adviseert niet akkoord te gaan, tenzij beide detailleringen worden aangeleverd, conform de werkelijkheid en het toekomstige beeld.</p> |
| Welstandsadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Erfgoedadvies | Niet akkoord, tenzij |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Omgevingsvergunning |

Behandeling 21-03-2022

| | |
|-------------|--|
| Bevindingen | <p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het verduurzamen van een pand. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. De kap wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, er wordt dampdichte folie aangebracht en de binnenzijde van de kap wordt afgewerkt met bestaande delen. De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd. De monumentale wandafwerking in de vorm van houten delen worden genummerd, gedemonteerd en weer teruggeplaatst na de isolatiewerkzaamheden. De begane grondvloer wordt geïsoleerd. In de achtergevel worden twee nieuwe houten</p> |
|-------------|--|

buitendeurkozijnen aangebracht en een nieuw raamkozijn, gelijkend aan de voorgevel en alle voorzien van vacuümglas (Fineo). Alle bestaande ramen en deuren in de voorgevel worden voorzien van vacuümglas (Fineo). De bestaande HR++ beglazing in de zijgevel bijkeuken blijft gehandhaafd.

Op de vliering wordt een WTW-ventilatieunit geplaatst, de kanalen worden achter de knieschotten op de verdieping weggewerkt.

Op het achterdakvlak worden zonnepanelen geplaatst.

Beoordelingskader:

De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte 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 specifieke gebouwen.

Bevindingen:

De commissie acht de verduurzaming van het pand in principe voorstelbaar, wel heeft zij een aantal opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft moeite met detail 1. Dit detail komt niet overeen met het werkelijke detail. Aan de binnenzijde zit geen losse glaslat maar een vaste sponning.

- De commissie adviseert een dampremmende laag aan te brengen. Het is van belang dat de spouw goed geventileerd wordt.

- De commissie acht de wijzigingen aan de achterzijde niet bezwaarlijk omdat deze gevel al behoorlijk gewijzigd is door de jaren heen en daarom geen hoog monumentale waarde heeft. Wel vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de achtergevel.

- De commissie constateert dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en acht deze daarom niet bezwaarlijk.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedbehandeling
Preadvies monument

8. Rozendaalstraat 1, 1141BP Monnickendam

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 210083 |
| Zaaknummer partij | VO-2021-013 |
| Omschrijving | slopen van de bestaande bebouwing en realiseren van een nieuw woonhuis met bijbehorend bouwwerk |
| Aantal voorgaande behandelingen | 4 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Individuele woning |
| Erfgoedstatus | Beschermd stadsgezicht |
| Beoordelingskader | 2.3. Historisch Kern en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig |

Behandeling 19-04-2022

Bevindingen De ontwerper en diens jurist zijn aanwezig. Sinds de vorige behandeling is het zadeldak met dwarskap op verzoek van de opdrachtgever vervangen door een mansardekap met dwarskap en een nokhoogte van 8 m. De voorgevel is tevens 0,5 m breder geworden en de zijbeuk 0,3 m (6,6 m). De schuur is teruggebracht en een kwartslag gedraaid zodat deze meer in het verlengde ligt van het hoofdgebouw.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 23 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat het vorige plan zich beter voegt, qua kleinschaligheid en ondergeschikte uitstraling passend bij het dorpse karakter. Door de mansardekap in dwarsrichting wordt de breedte van de gevel teveel opgerekt en krijgt de woning een te zware en massale uitstraling binnen het kleinschalige, dorpse straatbeeld. De commissie heeft geen opmerkingen op de aanpassingen aan de schuur.

De commissie besluit vast te houden aan haar vorige advies, dat op hoofdlijnen al akkoord was, en adviseert niet akkoord te gaan met het voorliggende plan.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Niet akkoord

Niet akkoord

Grote commissie

Behandeling 13-12-2021

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig. Tevens is de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig voor een toelichting. De variant met het zadeldak en dwarskap aan de rechterzijde is verder uitgewerkt. Hierbij worden twee opties aan de commissie voorgelegd, een nokhoogte van 9,00 meter en een nokhoogte van 8,00 meter. De voorkeur van de ontwerper gaat uit naar de nokhoogte van 9,00 meter.

Bevindingen:

De commissie acht de variant met de nokhoogte van 8,00 meter passender in het straatbeeld van deze zijstraat die zich kenmerkt door een meer dorpsachtig beeld. Een nokhoogte van 9,00 meter acht de commissie niet passend voor deze locatie en acht zij deze door de dominante nokhoogte teveel van invloed op de korrelgrootte van het straatbeeld. Om die reden adviseert de commissie vast te houden aan een maximale nokhoogte van 8,00 meter. De commissie geeft nog aan dat dit al meer is dan in het bestemmingsplan wordt toegestaan. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan met de variant met een nokhoogte van 8,00 meter. Zij ziet een definitieve uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Erfgoedadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 15-11-2021

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Er worden twee varianten aan de commissie voorgelegd. Variant 1 toont een schilddak met Vlaamse gevel, goothoogte 4,00m en nokhoogte 8,00m.

Variant 2 toont een zadeldak, goothoogte 4,00m en nokhoogte 8,00m. Op deze twee varianten zijn sub-varianten gemaakt met een goothoogte van 4,00m en een nokhoogte van 9,00m. Tevens worden referentiebeelden uit de omgeving getoond.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de presentatie en de studie die is gedaan. Zij geeft aan dat het gevelbeeld moet passen in de context, waarbij het gaat over schaal, maat en korrelgrootte. De hogere panden zijn de uitzondering in het straatbeeld. De commissie geeft nogmaals aan dat zij een nokhoogte van 10,00m echt te fors vindt. Gelet op het daklandschap acht de commissie variant 1 met een nokhoogte van 8,00 m het meest passend in het beeld, daarbij geeft de commissie aan dat een nokhoogte van 9,00m wellicht mogelijk is maar dat hangt van de uitwerking af. Op dit moment wordt de Vlaamse gevel niet passend geacht. De brede voorgevel vraagt om een architectonische uitwerking om de gevel op een bepaalde manier te gelederen, passend bij de dorps

context. De commissie geeft aan dat een verdere architectonische uitwerking van het gevelbeeld gewenst is om de commissie te overtuigen dat een nokhoogte van 9,00m passend is. In afwachting van de nadere uitwerking van variant 1 adviseert de commissie het plan aan te houden.

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Welstandsadvies | Aanhouden |
| Erfgoedadvies | Aanhouden |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies (erfgoed en welstand) |

Behandeling 01-11-2021

| | |
|-----------------|---|
| Bevindingen | <p>De beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuw woonhuis in het beschermd stadsgezicht Monnickendam. De huidige woning bestaat uit één bouwlaag met langskap. Ook de nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag met langskap. De goothoogte is 4,00 meter, voor wat betreft de nokhoogte worden twee varianten getoond: een nokhoogte van 8,00 meter en een nokhoogte van 10,00 meter. Beide opties zijn verwerkt in een massastudie.</p> <p>Door beleidsmedewerker van de gemeente wordt aangegeven dat een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,00 meter en 8,00 meter is toegestaan.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 23 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie acht de sloop/nieuwbouw in principe voorstelbaar, maar vindt een nokhoogte van 10 meter op deze locatie te hoog. De woning is gelegen in het beschermd stadsgezicht Monnickendam en daarmee in een bijzonder welstandsgebied. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. Verder staat in de nota omschreven het behoud van de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal. De commissie acht een nokhoogte van 10 meter te fors en niet passend in het karakteristieke straatbeeld. Tevens voldoet een nokhoogte van 10 meter niet aan het bestemmingsplan. De commissie adviseert de variant met de nokhoogte van 8,00 meter verder uit te werken passend bij de maat en schaal van het Rozendaal.</p> |
| Welstandsadvies | Collegiaal overleg |
| Erfgoedadvies | Collegiaal overleg |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Preadvies (erfgoed en welstand) |

Behandeling 31-05-2021

Bevindingen
Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Intern verslag.
Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Behandeling ruimtelijke plannen

9. Monnickendammerrijweg 10 C, 1452PK Ilpendam

| | |
|---------------------------------|---|
| MOOI nummer | 22040155 |
| Zaaknummer partij | H-2021-028 |
| Omschrijving | realiseren van een dakterras met overkapping |
| Aantal voorgaande behandelingen | 0 |
| Gemeente | Waterland |
| Zaakbeheerder | Sybren Bruinsma |
| Objecttype | Kleine bouwwerken bij woningen |
| Beoordelingskader | 2.5. Woongebieden en 3.2. Bijbehorende erfbouwing |
| Bestemmingsplan | Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie |

Behandeling 19-04-2022

| | |
|-----------------|--|
| Bevindingen | Het betreft een legalisatie van een dakterras met overkapping op de eerste verdieping van een gesplitst woonhuis. |
| | Bevindingen De commissie constateert dat het dakterras zichtbaar is vanaf de openbare weg. Zij adviseert om de overkapping terug te brengen vanuit de kopgevel tot achter het kozijn op de eerste verdieping en de gesloten borstwering aan de straat uit te voeren als open spijlenhek in een donkere kleur. De commissie gaat niet akkoord en vraagt om nader overleg. |
| Welstandsadvies | Niet akkoord, nader overleg |
| Behandelwijze | Grote commissie |
| Aanvraagsoort | Handhaving en excessen |

10. Noordeinde 80-86 in Monnickendam 1141 AP

MOOI nummer 180079
Zaaknummer partij Z-2022-048
Omschrijving realiseren van een woningsbouwproject
Aantal voorgaande behandelingen 5

Gemeente Waterland
Zaakbeheerder Marieke Leeversink
Objecttype Woningcomplex
Erfgoedstatus Beschermd stadsgezicht
Beoordelingskader 2.3. Historische Kernen
Bestemmingsplan Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-04-2022

Bevindingen De projectontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Sinds de vorige behandeling is het plan op de volgende punten gewijzigd:

- De kozijnindeling van woning 1 is vereenvoudigd, zonder kalf
- De dakkapel van woning 5 en 6 verkleind met een totale hoogte van 1,5 m en zijwangen 149 mm.
- Rollagen halfsteens boven alle kozijnen
- Rollaag boven de hoofdentree
- Hoofdentree 200 mm negge en hardsteen onderdorpel
- 10 mm uitkragende rollagen in de topgevels van de middelste twee huisjes, schuine delen afgedekt met zinken profiel
- Kozijnen woning 2 en 4 (rechter huis) voorzien van hanenkammen, lange horizontale rollaag op 3000+ verval
- Voordeur verhoogd zonder bovenlicht
- Gootlijst aangepast, meer in de richting van klassieke kroonlijst

Bevindingen De commissie constateert dat grotendeels tegemoet is gekomen aan haar vorige opmerkingen. Zij heeft nog de volgende aandachtspunten ten aanzien van de materiaalkeuze en detaillering:

- Detail 9: Een holonite raamdorpel wordt niet passend gevonden in het historische straatbeeld. De commissie adviseert een hardstenen raamdorpel, eventueel met afwijkende vormgeving.
- Detail 17: De commissie heeft sterke twijfels bij de aluminium strips onder de raamkozijnen. Deze hebben onvoldoende kwaliteit en zijn te opvallend. De commissie adviseert dit detail uit te werken in hout.
- Detail 19: De commissie heeft waardering voor de extra profilering in de goot. Wat haar betreft mag dit nog wat meer aangezet worden, gezien de grote hoogte.
- Detail 88: De maatvoering is niet correct.

De Tuile du Nord pannen op de dwarskapjes zijn ongewoon en niet veel voorkomend in oud Monnickendam. De commissie adviseert een andere pansoort toe te passen.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan tenzij wordt voldaan aan de bovenstaande aandachtspunten. Als opmerking ten overvloede adviseert de commissie om de verticale dakvlakken tussen de topgevels schuin te maken.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 04-04-2022

Bevindingen

De projectontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt. Het aanzicht van de voorgevel is grotendeels hetzelfde gebleven, wel zijn de dakkapellen uit de goot geplaatst en de achtergevel is verder uitgewerkt. De erfafscheidingen worden in metselwerk uitgevoerd. Tevens is de relevante detaillering aangeleverd en worden de visualisaties aan de commissie voorgelegd. De gewenste parcelering wordt behaald door verspringen in de rooilijn, variatie in de lagenmaat en het verspringen van de kozijnhoogtes.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het plan en is van mening dat de kwaliteit van het plan in de uitwerking overeind is gebleven. De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie vraagt in het algemeen aandacht voor de verfijning van de detaillering met name voor de dakkapellen, kroonlijsten, kozijnen, ramen en zinken kap. Dit zal het straatbeeld ten goede komen. De commissie adviseert daarbij de omgeving als inspiratiebron te gebruiken.
- De commissie constateert dat de dakkapel te hoog is. De nota schrijft een maximale hoogte voor van 1,50m voor dakkapellen. De commissie adviseert de dakkapellen hierop aan te passen.
- De commissie acht de zijwangen van de dakkapellen te fors waardoor de dakkapel vrij grof oogt. Zij vraagt hier aandacht voor.
- De commissie ontvangt graag materiaalmonsters van de gevelstenen en dakpannen en is benieuwd naar de verschillende gevelstenen in relatie tot elkaar.
- De commissie vraagt aandacht voor detail 11 en dan met name de aansluiting op het zink.
- De commissie is benieuwd naar de vormgeving van de sprong in de gevel en hoe de gevels in elkaar over gaan.
- De commissie vraagt aandacht voor de roeden in triple glas. Hoe ervaar je de roeden naar binnen toe?
- De commissie adviseert de negge bij de hoofdentree te vergroten, deze ligt nu te vlak in de gevel, zodat er meer verfijning en onderscheid



ontstaat in de gevel.

- De commissie vraagt aandacht voor de staande diagonaal van de ramen.

- De commissie vraagt aandacht voor de aluminium strips die zichtbaar zijn bij de ramen.

Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies

Niet akkoord, nader overleg

Erfgoedadvies

Niet akkoord, nader overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 25-01-2021

Bevindingen

De architect, ontwikkelaar en projectleider vanuit de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Er wordt een wijziging aan de commissie voorgelegd in het kader van het bestemmingsplan met betrekking tot de woningen aan de Moordsteeg. De kopgevels van de woningen aan de Moordsteeg waren aanvankelijk uitgevoerd met een flauw kapje, dit kapje komt te vervallen. De kopgevels worden recht opgetrokken. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd dan zullen de kopgevels in de Moordsteeg op bovenstaande wijze veranderd worden ten opzichte van wat met de commissie besproken is. Het wijzigen van de kopgevels komt voort uit de keuze voor een eenvoudiger bouwsysteem met rechtopgaande gevels. De kopgevels worden gesloten uitgevoerd. Verder is naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie de gevelindeling aan de Moordsteeg gewijzigd zodat de connectie met de steeg levendiger wordt.

Bevindingen:

De commissie heeft waardering voor de heldere presentatie. De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van de kopgevels, als suggestie geeft de commissie mee om de kopgevels te laten begroeien. Wel vraagt de commissie om aandacht te besteden aan de erfafscheidingen in de Moordsteeg. De commissie adviseert een mee-ontworpen gemetselde erfafscheiding toe te voegen om te voorkomen dat door schuttingen een rommelig beeld ontstaat en een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé wordt verkregen. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerking, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Erfgoedadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 18-03-2019

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de architect en de projectontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. De projectleider

van de gemeente geeft aan dat het voorgaande plan door een stedenbouwkundig bureau is beoordeeld en, evenals de commissie, van mening is dat het plan qua massa op gespannen voet staat met de maat en schaal van de historische bebouwing in de omgeving. Het nu voorliggende plan wordt door het stedenbouwkundig bureau als verantwoord bevonden.

De ontwikkelaar heeft besloten een andere weg in te slaan en een andere architect in de hand te nemen. Het plan is volledig aangepast waarbij in de nieuwbouw rekening is gehouden met het ritme en de parcellering van de oude straatwand. Aan het Noordeinde bestaat het complex uit vier gevels. De buitenste twee gevels bestaan uit twee bouwlagen met afgeknotte kap (nokhoogte 9,36 meter), de middelste twee topgevels bestaan ook uit twee bouwlagen met zadeldak (nokhoogte 10,44 meter). De panden zijn middels een doorloop tussen de kappen met elkaar verbonden. De doorloop is uitgevoerd als een terugliggend, ondergeschikt volume. De buitenste twee panden zijn op de begane grond en eerste verdieping één woning. De middelste twee panden zijn de entree naar het binnengebied en de entree van het appartementencomplex. Tevens worden de buitenste twee panden uitgevoerd met een dakkapel vanuit de goot.

Langs de Moordsteeg staat een éénlaagse twee-onder-één-kapwoning voorzien van afgeknotte kap met twee loggia's aan de voorzijde. De gevelwand aan het Noordeinde is geparcelleerd uitgevoerd en verschilt in architectuur en kleur. Het binnengebied wordt gebruikt voor parkeergelegenheid en ontsluiting van de woningen langs de Moordsteeg. Tevens wordt een eerste verkenning van de achtergevel aan de commissie voorgelegd.

Bevindingen commissie:

De commissie heeft alom waardering voor het plan en de manier waarop het plan is vormgegeven en aangepast. Het is een zoektocht geweest naar hoe nieuwbouw in te passen in de historische straatwand, een zoektocht die geleid heeft tot een plan dat zich op een vanzelfsprekende manier voegt aan het Noordeinde en waarbij de nuances heel zorgvuldig zijn aangebracht. De commissie wil nog het volgende meegeven:

- Het dakterras aan de achterzijde van de rechterwoning steekt uit de gevellijn, de commissie adviseert dit iets terug te liggen.

- De commissie heeft geen bezwaar tegen de dakkapellen uit de goot omwille van de compositie van de gevel.

- Voor wat betreft de woningen aan de Moordsteeg doet de commissie de suggestie een entree aan de straatkant te realiseren en meer fijnheid in de detaillering aan te brengen.

- De commissie adviseert het verbindingsvolume niet met een schild op te lossen, maar het ondergeschikt in hout uit te voeren zoals nu voorgesteld.

- De commissie heeft waardering voor het feit dat er ook aan de achtergevel een zekere parcellering aanwezig is, maar geeft wel aan dat

hier door het dakoverstek nog teveel monumentaliteit wordt gesuggereerd. Een strakke detaillering is voor de achterkant meer op z'n plaats.

Concluderend heeft de commissie alle vertrouwen in het besproken plan. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand en aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 01-10-2018

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de initiatiefnemers en de architect zijn aanwezig om het gewijzigde plan toe te lichten. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente is bereid mee te werken aan een afwijking na advies van de commissie. De commissie geeft aan dat er enige verwarring bestaat over het wel of niet aanhouden van het stedenbouwkundig advies uit 2012. Bij de vorige behandeling is door de gemeente aangegeven dat er nu een ander plan voorligt en dat het Stedenbouwkundig advies uit 2012 niet als leidraad van toepassing is (immers is tussentijds het bestemmingsplan en de welstandsnota aangepast). De commissie geeft dan ook aan hierover met de gemeente overleg te willen voeren.

Het ontwerp is qua uitwerking op de volgende punten aangepast:

- Het programma op de begane grond is gewijzigd. Er is meer woonruimte gerealiseerd en een bedrijfsruimte. Hiermee is de plint verlevendigd.
- De maat en schaal van de dakkapellen zijn aangepast. Ook is de linker woning uitgevoerd met twee dakkapellen in plaats van drie.
- De goot van één van de twee middelste gevels is met 80 centimeter verlaagd, waardoor het beeld van parcelering versterkt wordt.
- Het metselwerk in het midden van de rechter woning maakt een kleine sprong naar voren, hierdoor wordt de gevel wat meer geleed.
- De dakopbouw (dwars geplaatst op het schilddak van de twee hoge woningen) is uitgevoerd als twee losse elementen rondom uitgevoerd in zink.
- Aan de rechterzijde wordt een dakterras gerealiseerd, hiertoe is de kap van het rechterpand zodanig verhoogd dat het terras deels aan het zicht wordt onttrokken.
- Er zijn 3D visualisaties gemaakt van het woongebouw in de omgeving.

Beoordelingskader:

De welstandsnota voor de historische kern gaat uit van de bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken (zie ook de redengevende omschrijvingen behorende bij de Rijksbeschermde stad- en dorpsgezichten). En het behoud van bestaande verkavelingsstructuur,

korrelgrootte en schaal. Verder is het uitgangspunt het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. In haar vorige advies heeft de commissie het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht aangehaald en de daarin beschermde bebouwingskarakteristieke van het Noordeinde. Citaat verslag vorige behandeling: *De bebouwing aan het Noordeinde kenmerkt zich van groot (bij de Dam) naar klein (de stad uit).*

Over het algemeen bestaat de bebouwingschaal aan de noordzijde van het Noordeinde uit een één laagse bebouwing met kap, in dit deel van de straat bevinden zich enkele panden die een hoogte hebben van twee lagen met kap.

Bevindingen commissie:

De commissie constateert dat haar opmerkingen betreffende de uitwerking ter harte zijn genomen en dat er een verbetering heeft plaatsgevonden ten opzichte van het vorige plan. Echter zij heeft nog steeds bezwaar tegen het plan vanwege de massa. Uitgaande van de beschrijving in het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht en de karakteristiek van de historische gevelwand geeft de commissie hierbij aan dat twee lagen met kap al een behoorlijk volume is voor dat deel op het Noordeinde. De twee panden aan het Noordeinde krijgen in het onderhavige plan een volume van drie lagen met een kap. De commissie geeft expliciet aan dat de massa afwijkt van de maat en schaal van de omgeving en het straatbeeld van het Noordeinde en een behoorlijke impact zal hebben voor dit deel van de stad. Verder geeft zij aan dat de dakopbouwen te dominant zijn en qua architectonische expressie en materiaalkeuze niet voldoen aan de criteria uit de nota. De commissie is van mening dat het materiaal zink niet passend is bij het voorliggende plan en geeft mee de opbouwen meer in de kapvorm proberen op te lossen, zodanig dat zij meer bij de historiserende stijl aansluiten. Verder constateert zij dat er studie heeft plaatsgevonden naar de invulling van de gevelopeningen. De commissie geeft aan dat de verhoudingen en raamvormen nog nadere aandacht verdienen om een rustig en vanzelfsprekend gevelbeeld te krijgen. Ook het dakterras is een aandachtspunt, dit dient wellicht een bescheidener omvang te krijgen opdat het niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte (dus niet tot de nokvorst van de kap doorzetten).

Concluderend geeft de commissie aan dat het plan qua massa op gespannen voet staat met de schaal van de historische bebouwing in de omgeving. Of het aanvaardbaar is om deze schaalsprong te maken in dit deel van het Noordeinde is een stedenbouwkundige afweging die de gemeente dient te maken. Qua architectuur zijn in de uitwerking goede stappen gezet, hierbij worden nog wel de volgende aandachtspunten benoemd:

- Dakopbouw
- Gevelopeningen
- Dakterras

Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden.

Overweging ten overvloede:

De commissie wil de gemeente graag adviseren bij de stedenbouwkundige afweging die bij dit bouwplan aan de orde is. Hierbij moet de vraag worden beantwoord welke massa acceptabel is voor de beleefbaarheid van het karakteristieke straatbeeld van het beschermd stadsgezicht.

Welstandsadvies

Collegiaal overleg

Erfgoedadvies

Collegiaal overleg

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 23-07-2018

Bevindingen

De stedenbouwkundige van de gemeente, de initiatiefnemers en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan betreft het saneren van het voormalige garagebedrijf en de bouw van twaalf wooneenheden verdeelt over een appartementencomplex van acht woningen aan het Noordeinde en vier woningen aan de Moordsteeg. In 2012 is er voor deze locatie een soortgelijk plan gemaakt.

Beoordelingskader:

Het Noordeinde ligt in de historische kern van Monnickendam, in de Nota uiterlijk van bouwwerken (2018) zijn de volgende ambities vastgesteld:

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden (zie aanwijzingsbesluit beschermd stadgezicht Monnickendam).
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal. Voor de historische kernen is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken.

De historische kern van Monnickendam is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Volgens het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht behoort het Noordeinde tot de drie oorspronkelijke hoofdstraten. Gezamenlijk leveren de ze verschillende onderdelen van het stadsbeeld op, dat van algemeen belang is wegens de schoonheid en het karakter van de stad.

De bebouwing kenmerkt zich door individuele panden binnen aaneengesloten gevelwanden. In het gedeelte nabij de Dam zijn het Raadhuis en een aantal statige 18-eeuwse panden gelegen. Door het verschil in parcellering, perceelgrootte en de afwisseling tussen lijst- en topgevels vormen de straatwanden een aantrekkelijk aanzien. Volgens het aanwijzingsbesluit dient men bij eventuele veranderingen met de bovengenoemde waarden rekening te houden.

Het plan:

Het plan bestaat uit een appartementencomplex aan het Noordeinde en twee bebo-woningen langs de Moordsteeg. Aan het Noordeinde bestaat het complex uit vier verschillende gevels. De buitenste twee gevels

bestaan uit twee bouwlagen met afgeknotte kap. De middelste twee gevels bestaan uit drie bouwlagen met schilddak. Door het dak heen loopt een soort ruggengraad. Langs de Moordsteeg zijn eenlaagse woningen voorzien van een afgeknotte kap met twee loggia's aan de voorzijde. Het geheel is geparcelleerd en verschilt in architectuur en kleur. De nokhoogte van de twee buitenste gevels aan het Noordeinde is negen meter. Van de twee middelste gevels is dat dertien meter. Het binnengebied wordt gebruikt voor parkeergelegenheid.

Aan het Noordeinde bevinden zich op de begane grond de volgende functies: toegangspoort, hoofdentree, bergingen en de woonkamer en slaapkamer van het rechter pand. De entrees van de Moordsteeg liggen aan de flanken en de bergingen bevinden zich aan de achterzijde op de begane grond.

Bevindingen commissie:

De commissie spreekt haar waardering voor de presentatie uit.

Echter vraagt zij aandacht voor de massa in relatie tot het straatbeeld. Het behoud van de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal zijn van groot belang aangezien deze patronen dragers vormen van de stedelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Conform het aanwijzingsbesluit dient het karakter van de vroegere waterstad bewaard te blijven. De commissie constateert dat het Raadhuis en enkele statige herenhuizen de enige panden, nabij de Dam een opbouw hebben van twee en halve bouwlaag en een kap. Over het algemeen kenmerkt de bebouwing aan het Noordeinde zich door twee bouwlagen met kap. Wat verder de straat in hebben de woningen vaak één bouwlaag met kap.

De commissie constateert hier een zekere spanning tussen het beoordelingskader en het plan. Zij is van mening dat het voorliggende plan eigenlijk niet aan het karakteristieke straatbeeld voldoet. De bebouwing aan het Noordeinde kenmerkt zich van groot (bij de Dam) naar klein (de stad uit). Zij is van mening dat deze ritmiek gevolgd dient te worden. Daarnaast vraagt zij aandacht voor de relatie interieur en exterieur. Zij constateert dat de gevel aan het Noordeinde nagenoeg geheel in onbruik is op de woonkamer van het rechterpand na.

Concluderend benadrukt de commissie dat ten opzichte van de plannen uit 2012 een de flinke slag is gemaakt in de gewenste richting, maar dat er zeker nog ruimte voor verbetering is. Daarom heeft de commissie nog een aantal aandachtspunten om te komen tot de gewenste kwaliteit:

- Ze verzoekt de architect een nadere studie te maken, met als uitgangspunt de te ontwikkelen bouwmassa in te passen in de historische ritmiek van de beschermde gevelwand. En inzichtelijk te maken hoe het nieuwe plan vanaf het straatniveau ervaren wordt.

- De relatie tussen interieur en exterieur op straatniveau aan het Noordeinde. Er valt winst te behalen in het programma op de begane grond.

- De drie dakkapellen van de linker woning aan het Noordeinde.

- Aandacht voor de verhoudingen van de ramen, deuren en kozijnen.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Voornamelijk de liggende ruiten zijn zeer atypisch.

·Verfijning in detaillering.

De commissie ziet de uitwerking met veel belangstelling tegemoet.

Collegiaal overleg

Collegiaal overleg

Grote commissie

Preadvies