



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Waterland (gemandateerd)

21-02-2022 10:30 - 10:50

Digitaal

## Details

---

Vergadering	Waterland (gemandateerd)
Commissie	Waterland
Datum	21-02-2022
Begintijd	10:30
Eindtijd	10:50
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (architectlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeveerink (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

## Bezoekers

---

gemachtigde	10:30	Veenderijgouw 25, 1151GC Broek in Waterland (22020152)
-------------	-------	--------------------------------------------------------

## 1. Veenderijgouw 25, 1151GC Broek in Waterland

---

MOOI nummer	22020152
Zaaknummer partij	Z-2022-021
Omschrijving	plaatsen dakkapel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 21-02-2022

---

**Bevindingen** De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van een twee onder één kap woning (boerderijtype). De dakkapel heeft een hoogte van 1,50m en een breedte van 3 m. De dakrand bestaat uit een traditioneel opgebouwd profiel van hout en Trespa, van totaal 15+14,5 cm hoog. Tevens wordt op de begane grond van de voorgevel een extra kozijn toegevoegd.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.5 Woongebieden. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

#### Bevindingen:

De commissie heeft geen bezwaar tegen het toevoegen van een extra raam in de voorgevel op de begane grond. Ook heeft zij geen bezwaar tegen de hoofdvorm en plaatsing van de dakkapel, zij constateert echter dat de dakkapel aan enkele criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken niet voldoet .

- De maat van het boeiboord overschrijdt de maximale maat van 25 cm.
- Materiaal en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op het hoofdgebouw.

De commissie adviseert hout of hout gelijkend materiaal in plaats van Trespa toe te passen voor de dakrand, en de zijwangen uit te voeren conform de trendsetter op nr 27. Tevens adviseert de commissie de dakrand van de dakkapel aan te passen naar 25cm. De detaillering is akkoord indien deze overeenkomt met de detaillering van de bestaande dakkapel aan de andere zijde van de woning.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

opmerkingen wordt voldaan.  
**Niet akkoord, tenzij**  
Gemandateerd  
Omgevingsvergunning

## 2. Drs. J.van Disweg 2 F D, 1151DA Broek in Waterland

---

MOOI nummer	22020153
Zaaknummer partij	Z-2022-010
Omschrijving	verplaatsen bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

### Behandeling 21-02-2022

---

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een reeds vergund klein bouwwerk bij een woning. Het verzoek is de schuur te draaien evenwijdig aan de weg en haaks op het water.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, 2.7. Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie heeft geen welstandelijke bezwaren tegen het draaien van de schuur. Het lijkt het doorzicht te verbeteren. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### 3. Cornelis Dirkszoonlaan 38, 1141ZA Monnickendam

---

MOOI nummer	22020156
Zaaknummer partij	Z-2021-329
Omschrijving	realiseren van een dubbele dakkapel op naburige woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

#### Behandeling 21-02-2022

---

**Bevindingen** Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een gekoppelde dakkapel in het achterdakvlak van een nieuw gesplitste woning tot twee woningen. De gekoppelde dakkapel heeft een hoogte van 1,90m, staat hoog in het dakvlak en heeft een dichte onderzijde. De dakrand bestaat uit een houten deel en is niet gemaatvoerd.

#### 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 gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

#### Bevindingen:

De commissie constateert dat de achtergevel goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Tevens merkt zij op dat de vrije hoogte op de betreffende verdieping eigenlijk te laag is voor goed gebruik en het toepassen van een dakkapel. De commissie heeft bezwaar, zij constateert dat de dakkapel niet voldoet aan de criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, met name de plaatsing in het dakvlak, de vormgeving en de afmetingen. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere het volgende omschreven:

- Minimaal 0.50 m. en maximaal 1.50 m. dakvlak onder de dakkapel.
- Minimaal 0.50 m. dakvlak boven de dakkapel.
- Afstand vanaf het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur, is minimaal 0.50 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel. Bij een kopgevel is de afstand minimaal 1.00 m. vanaf de buitenkant van de kopgevel.
- Op het achterdakvlak is een hoogte van 1.50 m. acceptabel.
- Hoogte boeibord max. 25 cm.

De commissie adviseert de dakkapel aan te passen aan de criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken door de 2 dakkapellen los te koppelen van elkaar, met een tussenruimte van  $2 \times 50 = 100$  cm, geen dicht deel onder het kozijn toe te passen, de dakkapellen lager in het dak te plaatsen, de hoogte terug te brengen naar maximaal 1,50m en het boeiboord te verlagen naar 25cm. De afwijkende afstand tot de nok is in dit geval geen bezwaar omdat in het verleden medewerking is verleend aan dakkapellen op het achterdakvlak bij soortgelijke woningen. Deze dakkapellen gelden als trendsetter en de voorgestelde dakkapellen zouden conform de trendsetter uitgevoerd moeten worden. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord**  
Gemandateerd  
Omgevingsvergunning



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

# Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

21-02-2022 10:50 - 13:40



## Details

---

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	21-02-2022
Begintijd	10:50
Eindtijd	13:40
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Hans Boonstra (adviseur), Lodewijk Duymaer van Twist (adviseur), Anke Zeinstra (architectlid), Sjef Kwakmar (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

## Bezoekers

---

aanvrager	10:50	De Zarken 27, 1141BK Monnickendam (22020166)
gemachtigde	11:15	Hage Weer 32, 1151EP Broek in Waterland (22020150)
gemachtigde	11:30	Bernhardlaan 23, Monnickendam (210114)
gemachtigde	11:50	Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland (210106)
gemachtigde	12:15	Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken (22020157)
gemachtigde	12:45	Lindegracht 8, 1141VW Monnickendam (22020165)

## 1. De Zarken 27, 1141BK Monnickendam

---

MOOI nummer	22020166
Zaaknummer partij	Z-2022-018
Omschrijving	realiseren van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeveerink
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	historische kern monnickendam
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 21-02-2022

---

**Bevindingen** De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk achter de woning. Het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met zadeldak en wordt opgetrokken uit een houten constructie. De gevels gericht naar de tuin (voorgevel en linker zijgevel) worden uitgevoerd met een glazen invulling en de achtergevel en rechterzijgevel worden bekleed met donkere houten delen. De constructie blijft naturel hout. Het dak wordt bedekt met een rode keramische dakpan. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria, 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 constateert dat het bijbehorend bouwwerk nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en acht het daarom voorstelbaar. Wel adviseert de commissie om de naturel houten delen (de stijlen) zwart te schilderen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, tenzij**  
**Niet akkoord, tenzij**  
Kleine commissie  
Omgevingsvergunning

## 2. Hage Weer 32, 1151EP Broek in Waterland

---

MOOI nummer	22020150
Zaaknummer partij	Z-2022-025
Omschrijving	uitbreiden woonhuis, plaatsen dakkapel in de voorgevel en wijzigen gevels
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden, 3.4. Dakopbouwen op een kap en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 21-02-2022

---

**Bevindingen** Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het woonhuis, het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak en het wijzigingen van de gevels. Het betreft een hoekwoning in een rij met een asymmetrische kap met aan de achterzijde een lage goot. Het voorstel is om aan de achterzijde een opbouw te realiseren waarmee de achtergevel omhoog wordt getrokken en op dezelfde hoogte komt te liggen als de voorzijde. Tevens wordt op het voordakvlak een dakkapel geplaatst en wordt het kozijn met borstwering op de begane grond in de voorgevel gewijzigd naar een verdiepingshoge pui.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria, deelgebied 2.5 Woongebieden, een welstandsgebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

#### Bevindingen:

De commissie kan zich de voorgestelde ingrepen op hoofdlijnen voorstellen. Zij adviseert de opbouw aan de achterzijde echter minimaal één dakpan terug te leggen vanuit de dakrand zodat de windveer van het dak van het woonhuis doorloopt als een schuine lijn en niet onderbroken wordt. Tevens constateert de commissie dat de dakkapel op het voordakvlak niet geheel voldoet aan de criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken. De commissie adviseert de dakkapel minimaal 1,00m uit de gevel te plaatsen, de hoogte aan te passen naar maximaal 1,50m en de afmeting van de dakrand van de dakkapel aan te passen naar maximaal 25cm. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

tegemoet.  
**Niet akkoord, nader overleg**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### 3. Bernhardlaan 23, Monnickendam

---

MOOI nummer	210114
Zaaknummer partij	Z-2022-019
Omschrijving	realiseren van een appartementengebouw
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

#### Behandeling 21-02-2022

---

Bevindingen	<p>De opdrachtgever en architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. De gevels op de vijfde bouwlaag aan de Swaensborch-zijde worden ter plaatse van de setback bekleed met zinken felsbanen. De donkere bakstenen bekleding op de zuid-westhoek wordt overhoeks doorgezet naar de zuidgevel tot aan het trappenhuis met een diepe negge. Het donkere metselwerk ligt circa 1,00m terug ten opzichte van het rode metselwerk. De balkonhekken worden uitgevoerd in staal als spijlenhek. Het groen op de zuidgevel wordt iets verdiept in de gevel aangebracht. Tevens is de relevante detaillering aangeleverd.</p> <p>Bevindingen: De commissie uit haar waardering en spreekt van een omvangrijk plan waar in een aantal stappen is toegewerkt naar een ontwerp dat goed aansluit op zijn context. De commissie heeft nog enkele opmerkingen op detailniveau. Zij adviseert het beton van de balkons en de galerijen daar waar het buiten het metselwerk uitsteekt te verjongen en het detail daarop aan te passen. Tevens ontvangt de commissie graag nog het detail van de zinken gevelbekleding, en dakrand en geeft zij mee dat indien er aan de onderzijde van betonplaten akoestisch materiaal toegepast moet worden dit in het element aangebracht moet worden. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de twee laatste details worden aangepast en aangeleverd.</p>
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

#### Behandeling 04-10-2021

---

Bevindingen	De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Op de vijfde
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

bouwlaag aan de Swaensborch-zijde wordt ter plaatse van de middelste woningen een setback gerealiseerd waardoor de balkons hier zijn komen te vervallen en de buitenruimte binnen de gevelrooilijn kan worden gerealiseerd. De gevels aldaar worden bekleed met zink. Bij de laatste woning wordt dit niet gedaan om het gebouw een beëindiging te kunnen geven. In de zuidelijke kopgevel, ter plaatse van het trappenhuis, zijn gevelopeningen aangebracht en de groene gevel aan de oostzijde wordt uitgevoerd in samenhang met een terugliggend stuk metselwerk (blindnis) waarbinnen het groen kan groeien.

Bevindingen:

De commissie acht het aanbrengen van de setback een sterke verbetering waardoor het volume ten opzichte van de omliggende bebouwing in hoogte beter aansluit. Het hoogteaccent op de noordwest-hoek aan de Bernardlaan krijgt hierdoor bovendien de gewenste dominantie. Wel adviseert zij de baksteengevel aan de zuidzijde niet op de 5e laag door te zetten en ook hier voor een zinken gevelbekleding te kiezen (wellicht iets terugliggend van de voorkant van de bakstenen onderbouw) en deze door te zetten overhoeks tot aan het trappenhuis (met een negge alhier) zodat de gebouwhoogte minder massaal overkomt en alleen het trappenhuis als een slanke beëindiging overblijft. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met speciale aandacht voor de uitwerking van de zuid-oosthoek met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen  
Grote commissie  
Preadvies

## Behandeling 20-09-2021

---

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting op het aangepaste plan. Daarbij wordt de gevel van de vijfde bouwlaag aan de rechterzijde van het gebouw voorgesteld in zink. In de westgevel wordt ter hoogte van de entree een pui voorgesteld. De oostgevel wordt begroeid.

Bevindingen:

De commissie waardeert dat de gevel op de begane grond ter plaatse van de entreehal meer open is gemaakt door een pui toe te voegen. De commissie constateert verder dat er door middel van afwijkende materialisering een zekere geleiding in het gebouw is aangebracht. Zij is echter van mening dat er nog steeds onvoldoende geleiding is en dat de vijfde laag ter plaatse van het zink significant terug dient te liggen ten opzichte van het onderliggende metselwerk, minimaal één meter. Ook het herhalen van de balkons op deze verdieping acht zij niet passend. Indien er een setback wordt toegepast, kan daar in buitenruimte worden voorzien zonder balkons. Zij stelt ook voor het metselwerk op te metselen in dezelfde hoogte als in de linker gevel. Daarnaast merkt zij op dat de galerij smal is en deze dient naar haar mening voldoende maat te krijgen. De plint ter plaatse van de bergingen is nogal gesloten en dient naar mening van de commissie van (kleine)

gevelopeningen te worden voorzien. De commissie waardeert het begroeiën van de oostgevel, maar dat is naar haar mening nog niet voldoende om de gesloten gevel te verzachten. Zij doet de suggestie om met diverse metselverbanden te werken. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en verwijst daarbij naar haar advies van 9 augustus 2021.

Concluderend adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

## Behandeling 09-08-2021

---

### Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is enigszins aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. In de gevel langs de Bernhardlaan is in een verticale gevelopening boven de entree een verdiepte vliesgevel gemaakt die doorloopt in een horizontale lijn op de vijfde verdieping. Het balkon op de vijfde verdieping aan de Bernhardlaan is komen te vervallen en vervangen door een smal terras op het dak van de 4e verdieping. De plint is nu vormgegeven met een donkere mangaansteen.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat de wijzigingen die zijn doorgevoerd hebben geleid tot een verbetering aan de Bernhardlaan, de gelaagde opbouw van de gevel draagt aan die zijde bij aan de plasticiteit van het complex. Echter acht de commissie de gevel aan de Swaensborch nog te grootschalig en van onvoldoende architectonische kwaliteit. Het complex komt in een vrij groene omgeving te staan tussen wooncomplexen van maximaal vier bouwlagen, hoog tegenover het beschermd stadsgezicht van Monnickendam. In die context spreekt de commissie van een te dominante bouwmassa met een te stedelijk karakter dat niet past in de omgeving. De commissie is van mening dat in de architectuur al het mogelijke gedaan moet worden om op deze context aan te sluiten en om het gebouw een meer vriendelijke uitstraling te geven. Daartoe heeft de commissie een aantal opmerkingen gemaakt:

- De commissie adviseert het volume te nuanceren zodat het meer aansluit op de omgeving. Dit vraagt om een andere oplossing voor de vijfde bouwlaag aan de Swaensborch-zijde, bijvoorbeeld door de bovenste rij balkons te laten vervallen en een setback te realiseren met buitenruimte binnen de gevelrooilijn.

- De commissie mist de opbouw van basement, midden deel en toplaag aan de Swaensborch-zijde zoals in het SPvE is aangegeven, dit is in materiaal en geleiding nog te eenduidig.

- De commissie adviseert om de hoek van het complex als accent te behouden en de gevel aan de Swaensborch vanaf de hoekwoning zodanig terug te leggen dat aan het SPvE tegemoet wordt gekomen.

- De commissie constateert een behoorlijk gesloten plint en mist kwaliteit in de uitwerking waarbij gedacht kan worden aan een (overhoekse) gevelopening op de hoek (t.b.v. verlevendiging van de

entreehal) en de gevelcompositie en materiaalexpressie. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt met een alternatieve indeling van het bergingenblok waarbij gedacht kan worden aan een omloop direct achter de gevel met gevelopeningen die bijdragen aan de sociale controle binnen en buiten de plint).

·De commissie adviseert de setback op de vijfde verdieping aan de Bernhardlaan overhoeks door te zetten langs de oostgevel waardoor de bouwmassa nog verder genuanceerd kan worden.

·De commissie adviseert om de entreehal anders in te delen en in de plattegrond de CVZ-kasten anders te positioneren zodat de hoek van de entree opengemaakt kan worden in de richting van de Swaensborch en de hal wat meer daglicht en alure krijgt.

·De oostgevel is een behoorlijk gesloten gevel op verzoek van de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex. De commissie adviseert deze gevel te verzachten door het metselwerk bijvoorbeeld van een patroon of blindnissen te voorzien, en al of niet de gevel te laten begroeien en bijvoorbeeld nestkasten in het gevelmetselwerk op te nemen in het kader van de biodiversiteit.

·De commissie vraagt aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor de inrichting van de buitenruimte tussen de gebouwen waar aandacht gevraagd wordt voor de aanwezige majestueuze bomen. De commissie adviseert op bovengenoemde punten nog een ontwerpslag te maken. Aan de Swaensborch-zijde wringt het programma zowel in het bergingenblok als in de 5e bouwlaag, daar moet nog eens goed naar gekeken worden. In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Aanhouden  
Grote commissie  
Preadvies

## Behandeling 26-07-2021

---

### Bevindingen

De ontwikkelaar, de opdrachtgever en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een appartementencomplex voor 41 appartementen. Er is gekozen voor een L-vormig volume bestaande uit vijf bouwlagen aan de Swaensborch en vier bouwlagen aan de Bernhardlaan met een plat dak. Het complex wordt opgetrokken in metselwerk. De buitenruimte is vormgegeven door middel van halfverdiepte balkons en uitkragende balkons. Aan de achterzijde bevindt zich de galerij.

Het parkeren vindt zowel ondergronds als op maaiveld plaats.

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.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een behoorlijk zwaar blok met een stedelijke uitstraling dat te massaal overkomt en vrij streng is in architectuur. De commissie mist nuancering in de manier waarop de bovenste verdieping



aansluit op de vier bouwlagen eronder en zou graag meer horizontale geleiding willen zien in de vorm van een afwijkende plint, middendeel en daklaag beëindiging. De commissie vraagt het ontwerp hierop aan te passen, vriendelijker te maken en meer te reageren op de aangrenzende bebouwing. De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- De commissie adviseert de vijfde bouwlaag als een bijzondere dakverdieping vorm te geven bijvoorbeeld door een setback of een losstaande opbouw zoals ook in het SPvE wordt omschreven. Hierdoor zal het ontwerp vriendelijker worden en zal helpen om het volume minder dominant te maken.

- De commissie geeft als suggestie mee om het metselwerk te laten eindigen boven de vierde verdieping en de vijfde verdieping vorm te geven in een ander gevelmateriaal met een andere oplossing voor de buitenruimten (bijvoorbeeld inpandig).

- De commissie adviseert de hoek als accent vorm te geven. De scherpe hoek vraagt wellicht om een getrapte oplossing in de zijbeuk.

- De commissie is van mening dat de overgang van de vijfde op de vierde bouwlaag problematisch is en verzoekt de architect nog eens naar de gevelcompositie en ook de plasticiteit van de gevel te kijken. Deze vertoont nog weinig dieptewerking.

- De commissie kan zich ook voorstellen om meer onderscheid aan te brengen in de beide gebouwvleugels en in architectuur meer te spelen en geleiding aan te brengen waardoor een diverser straatbeeld zal ontstaan.

- De commissie constateert dat de balkons op de vijfde laag teveel bijdragen aan een stedelijk beeld en om die reden een buitenruimte beter binnen de gevellijn zou moeten worden vormgegeven. De betonnen balkons eronder lijken nog teveel als losse bouwdelen aan het complex te zijn bevestigd terwijl meer verwantschap met de bakstenen wereld wenselijk zou zijn.

- De commissie vraagt aandacht voor de gesloten plint.

De commissie wijst op figuur 12 op pagina 23 van het SPvE en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die staan omschreven.

De uitgangspunten vanuit de visie voor de Bernhardlaan zijn onder andere als volgt:

- Hoofdvorm van vier bouwlagen met accenten van vijf bouwlagen;

- Er is sprake van verspringingen in de gevel of bijzondere gevelelementen;

- Hoeken kennen een bijzondere vormgeving.

In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

#### 4. Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland

---

MOOI nummer	210106
Zaaknummer partij	VO-2021-048
Omschrijving	slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuwe woning met bijbehorende bebouwing
Aantal voorgaande behandelingen	6
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 bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig

#### Behandeling 21-02-2022

---

Bevindingen	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft nog steeds een preadvies. Het plan is verder uitgewerkt en aangepast op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het metselwerk beperkt zich tot de voorgevel, de overige gevels worden bekleed met houten delen.</li><li>- Het aantal gevelopeningen in het bijgebouw is verminderd en ook in de linkerzijgevel van de woning op plintniveau.</li><li>- De deur in de linkerzijgevel van het bijgebouw is gewijzigd naar een opgeklampte deur.</li><li>- De rechterzijgevel is gewijzigd, ook hier zijn minder gevelopeningen in aangebracht.</li><li>- De dakkapellen zijn versoerd, de timpanen zijn komen te vervallen.</li><li>- De omlijsting van de voordeur is versoerd.</li></ul> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie constateert dat het ontwerp in grote lijnen versoerd 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Detail 4 komt uit een vorige tekening, de commissie vraagt dit aan te passen.</li><li>- 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.</li><li>- De commissie adviseert de draaikiepramen uit de dakkapellen te detailleren als zijnde stolpramen. Het plan voldoet, naar de mening van</li></ul>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

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.

**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 'stal deur' 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  
Erfgoedadvies

Aanhouden  
Aanhouden

Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
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

Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
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

Erfgoedadvies  
Behandelwijze

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

**Behandeling 04-10-2021**

---

Bevindingen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Erfgoedadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

**Behandeling 20-09-2021**

---

Bevindingen	<p>De opdrachtgevers en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Er ligt een gewijzigd plan voor. Voorgesteld wordt een eenlaagse woning met zadelpak haaks op de dijk met daarachter een kaakberg met aanluifingen dat met een glazen tussenlid wordt verbonden aan de schuur erachter.</p> <p>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 afuifing. Achter de kaakberg worden, onder aan de dijk, bijbehorende gebouwen geplaatst. Met een glazen tussenlid wordt er een verbinding met het dijkhuis gemaakt.</p> <p>Wat de bouwmassa betreft commissie spreekt van een verbetering ten opzichte van het vorige plan.</p> <p>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.</p> <p>Verder adviseerde de commissie om de breedte van het front te</p>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

## 5. Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken

---

MOOI nummer	22020157
Zaaknummer partij	Z-2020-311
Omschrijving	realiseren van 6 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 21-02-2022

---

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woningblok bestaande uit zes woningen op de locatie van een oude loopstal. Het woningblok heeft dezelfde voetprint als de bestaande stal en bestaat uit een herkenbare stalvorm van één bouwlaag met flauw hellend zadeldak. Aan de achterzijde zijn grote lichthappers gerealiseerd voor voldoende daglicht toetreding. Aan de voorzijde wordt ieder woning gemarkeerd door een gemetselde schoorsteen. De bergingen zijn geïntegreerd in het ontwerp en liggen de aan de voorzijde, de voorgevel ligt een stuk verdiept ten opzichte van de bergingen en dit geeft plasticiteit aan de gevel. De gevels worden opgetrokken in metselwerk en het dak wordt bedekt met een donkere, keramische dakpan.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het realiseren van zes woningen in principe voorstelbaar, maar is niet overtuigd van de architectonische vormgeving. De commissie spreekt van een woningbouwblok dat zij niet passend acht in het landelijk gebied van Marken. Het ontwerp hinkt naar de mening van de commissie teveel op twee gedachten. Het landelijk gebied is aangewezen als bijzonder welstandsgebied waarbij uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken. De commissie acht het maken van woningen in een schuurvolume voorstelbaar, maar dan wel vormgegeven als een schuur met passend materiaalgebruik. Bijvoorbeeld houten gevelbekleding en geprofileerde dakplaten. De commissie adviseert het</p>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ontwerp te versoberen en de architectuur meer te enten op de bestaande stal / schuur.

De commissie adviseert de gemetselde schoorstenen en de grote lighthappers te laten vervallen. Tevens zou de commissie graag een landschappelijk profieltekening ontvangen zodat zichtbaar wordt hoe het gebouw in zijn omgeving staat.

Concluderend vraagt de commissie het huidige ontwerp nog eens tegen het licht te houden. De commissie adviseert om de hoofdvorm van de schuur te behouden en de architectuur meer schuurachtig te maken zodat het goed ingepast kan worden in de landschappelijke context. Dit heeft te maken met soberheid, horizontaliteit, materiaalkeuze, kleurgebruik, gevelopeningen en geringe plasticiteit. Met name de grote plasticiteit in de voorgevel doet de landschappelijke context en het gewenste schuurachtige karakter geweld aan. 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

Omgevingsvergunning

## 6. Lindegracht 8, 1141VW Monnickendam

---

MOOI nummer	22020165
Zaaknummer partij	VO-2021-097
Omschrijving	slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeverink
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	historische kern monnickendam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

### Behandeling 21-02-2022

---

Bevindingen	<p>De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop/nieuwbouw van een woning in het beschermd stadsgezicht van Monnickendam. De huidige woning bestaat uit één bouwlaag met zadelpak en een hoger achterhuis. De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. De goothoogte ligt op 5,00m en de nokhoogte ligt op 8,9m.</p> <p>Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege de afwijkende bouwhoogte. Het bestemmingplan schrijft een goothoogte van max. 3,5m voor en een nokhoogte van max. 6.5m. Van de bouwregels kan worden afgeweken in die zin dat de goothoogte van het gebouw mag worden vergroot tot ten hoogste 1,25 maal de voorgevelbreedte mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, het straat-bebouwingsbeeld, etc.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht Monnickendam.</p> <p>Bevindingen: De commissie heeft bezwaar, zij constateert dat de voorgestelde verhoging aanzienlijk afwijkt van het bestemmingplan en van de huidige maat, schaal en korrelgrootte van de karakteristieke gevelwand die overwegend bestaat uit panden met 1 bouwlaag met kap, met hier en daar een hogere uitschieter. De commissie constateert dat voor de naastgelegen woningen een andere bouwhoogte is vastgelegd in het</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

bestemmingsplan. De commissie geeft aan dat het hier gaat om bouwen in een rijksbeschermd stadsgezicht waarbij het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken en tevens het behouden van de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.

In het aanwijzingsbesluit staat omschreven dat zowel de Lindengracht als het water langs 't Zand en het Bloemendaal voor het karakter van deze oudhollandse stad van essentieel belang zijn. De historische bebouwing langs deze grachten zijn in hoge mate bepalend voor het zo typische eigensoortige karakter van dit soort stadsgrachten.

De commissie is van mening dat het karakter van de Lindengracht bestaande uit lage bebouwing, behouden moet blijven, zij ziet vanuit de historie geen reden om van het bestemmingsplan af te wijken. De commissie is van mening dat het verhogen van dit pand de schaal en korrelgrootte van de bestaande gevelwand aantast. De verhoging zal een aantasting zijn van de in het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht Monnickendam benoemde waarden en daarmee niet meer in relatie staan tot zijn historische omgeving. Daarbij is de commissie van mening dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht, het straat- en bebouwingsbeeld.

De commissie adviseert een oplossing te zoeken binnen de contouren van het bestemmingsplan en die recht doet aan het huidige straatbeeld. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, nader overleg**

**Niet akkoord, nader overleg**

Grote commissie

Preadvies