



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

03-04-2023 09:00 - 13:45

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	03-04-2023
Begintijd	09:00
Eindtijd	13:45
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	9:25	Wagengouw 62, 1151EJ Broek in Waterland (23030856)
Ontwerper	9:40	Sportpark Marken (200046)
architect	13:00	Rozendaalstraat 1, 1141BP Monnickendam (210083)

Zaken Waterland (10)

1. Gruttostraat 3, 1452XH Ilpendam

MOOI nummer	23030858
Zaaknummer partij	Z-2023-066
Omschrijving	wijzigen van de zuidgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de zuidgevel van de basisschool. In de voorgevel worden twee extra raamkozijnen toegevoegd links van de entreepartij. De raamkozijnen worden in materiaal, kleur en detaillering uitgevoerd conform de bestaande kozijnen.</p> <p>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.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht de wijziging voorstelbaar en adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

2. Wagengouw 62, 1151EJ Broek in Waterland

MOOI nummer	23030856
Zaaknummer partij	Z-2023-049
Omschrijving	uitbreiden van woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een woning. Langs de rechterzijgevel wordt een plat afgedekte uitbouw gerealiseerd en ter plaatse van de achtergevel wordt een zadelkap toegevoegd die verspringt ten opzichte van de zadelkap van het hoofdvolume. In de voorgevel wordt een grote pui toegevoegd.

Beoordelingskader:

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

Bevindingen:

De commissie constateert dat de woning een stuk naar achteren ligt ten opzichte van de andere woningen en acht daarom de pui in de voorgevel voorstelbaar. Verder constateert de commissie dat er in de omgeving een grote variatie aan uitbreidingen bestaat en om die reden adviseert de commissie akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

3. Sportpark Marken

MOOI nummer	200046
Zaaknummer partij	
Omschrijving	sportpark Marken bouw van 100 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus	Beschermd dorpsgezicht
Beoordelingskader	landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen	<p>De projectleider van de gemeente en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een tussentijds overleg over de bouw van 100 woningen op Marken. De projectlocatie is gelegen bij nabij Sportvereniging Marken, daar worden twee nieuwe werven gerealiseerd. Het planconcept gaat uit van twee compacte, helder afgebakende werven met daarbij behorend parkeerplaatsen geclusterd op maaiveld. Het beeld van de werven wordt bepaald door verschillende woningtypen, dicht op elkaar verkaveld in twee hoofdrichtingen. Tussen de woningen vormen pleintjes en steegjes een binnenwereld die alleen de werf toebehoort. De woningen worden vanuit het binnengebied ontsloten. De bouwblokken verspringen subtiel ten opzichte van elkaar. Rondom de werf worden tuinen aangelegd. Het gebruik van de tuinen wordt privaatrechtelijk vastgelegd in kwalitatieve verplichtingen. Voor zover het talud gezamenlijk gebruikt wordt, wordt dit ondergebracht in een mandeligheid.</p> <p>Grondgebonden woningen en appartementen wisselen elkaar af en worden volgens traditionele houtskeletbouw gebouwd. De woningen worden bekleed met houten delen in de kleur donkergroen of zwart, behalve de woningen op het binnenterrein van de oostelijke werf die worden bekleed met vezelcementdelen. De daken worden bedekt met keramische dakpannen in de kleur rood en zwart.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met het kwaliteitsteam, het kwaliteitsteam is inmiddels niet meer actief. In aanpassing op het stedenbouwkundig plan is ter plaatse van de ingang van de oostelijke werf een woning vervangen door een zogenaamd 'praathuis.'</p> <p>Verder is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vastgesteld.</p>
-------------	--

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het plan en kan zich in principe vinden in de gedane aanpassingen. Zij heeft een aantal vragen gesteld over de inrichting van de werven en dan met name het talud en de materialisering en detaillering. Voor wat betreft het praathuisje geeft de commissie aan dat zij moeite heeft met de erkerachtige uitstraling en dat zij adviseert het geheel meer gesloten te maken in stijl van een Markens huis. Verder kan zij zich wel vinden in het plan voor het praathuisje.

De commissie zou graag nog een tussenstap willen maken en de volgende keer het plan samen met de stedenbouwkundige en Nico Zimmerman van het kwaliteitsteam willen bespreken.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 22-03-2021

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper en de stedenbouwkundige zijn aanwezig voor een toelichting. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het stedenbouwkundig plan van de westelijke werf aangepast. Tevens wordt het stedenbouwkundig plan voor de oostelijke werf toegelicht.

Aanpassingen aan de westelijke werf:

- Er zijn subtiele verschuivingen in de rooilijnen aangebracht.
- In bouwblokken verspringen de woningen iets van elkaar.
- Het appartementenblok is minder diep gemaakt zodat er ruimte ontstaat voor een pleintje aan de voorzijde.
- Het middengebied is zo smal mogelijk gemaakt.
- Er is aandacht besteed aan de hoeken, de volumes zijn hier gedraaid om wat meer een besloten karakter te krijgen op de werf.
- Er is nog geen uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.
- Voortuintjes en de terrassen aan de achterzijde zijn privé en worden uitgegeven aan de individuele kopers.
- De parkeerplaats behoort toe aan de werf en wordt in een VVE ondergebracht.
- De opgang naar het binnengebied is openbaar.
- Het volledige talud en enkele groene stukjes op de werf worden ondergebracht in een VVE met een gebruiksrecht per cluster.
- De clusters worden gescheiden door hagen, daarbinnen vormt de beplanting een parkachtige/semi openbare uitstraling.
- De taluds worden mee-ontworpen en aangelegd en in een contract met instandhoudingsplicht vastgelegd. Op de taluds mag niets gebouwd worden.

Bevindingen:

De commissie uit haar complimenten en spreekt van een verbetering in de stedenbouwkundige structuur. Door de kleine subtiele verschillen die zijn aangebracht in de rooilijn en bouwhoogte ontstaat een meer

organisch beeld. Als aandachtspunt geeft de commissie mee om de massa van één bouwlaag met kap zoveel mogelijk door te zetten, passend bij de Marker bebouwing en adviseert zij de toegang tot de werf meer kwaliteit te geven met aandacht voor de verblijfplek bovenaan de oprit.

Stedenbouwkundig concept Oostelijke werf

Voor de oostelijke werf zijn twee concepten uitgewerkt. Concept 1 bestaat uit een werf in de vorm van een U. Concept 2 bestaat uit een werf met twee zones, een buitenrand en een compact binnengebied.

Concept 1 – U-vorm:

- Het binnengebied van de werf heeft een besloten en intiem karakter met orthogonale straatjes.

- De hoeken waaieren uit en 'vallen' als het ware van de werf af. De woningen op de hoeken worden licht gedraaid gepositioneerd waardoor zij het beeld van een Marker werf versterken.

- De woningen aan de buitenrand volgen het talud, waardoor een duidelijke buitenring ontstaat als begrenzing van het compacte binnengebied.

- In het midden van de werf staan enkele 'tiny houses'.

- De besloten parkeerplaats ligt buiten de werf en wordt door een groenzone afgescheiden van de weg.

- Het plan heeft verspringende rooilijnen en verspringende bouwblokken.

- Aan de noordoostzijde van het plangebied staat het appartementenblok, als markant herkenningspunt.

- Aan de zuidzijde van het plangebied is het talud versmald om de bestaande waardevolle bomen te kunnen behouden. Voor de woningen aan de zuidzijde worden alleen terrassen op terpniveau uitgegeven.

Concept 2 - compact en gesloten werf:

- Het binnengebied van de werf heeft een besloten en intiem karakter met orthogonale straatjes.

- De twee noordelijke hoeken waaieren uit en 'vallen' als het ware van de werf af. De woning op de hoeken worden licht gedraaid gepositioneerd waardoor zij het beeld van een Marker werf versterken.

- Er is één hoofdopgang met een 'entree-woning'.

- Nabij de hoofdentree wordt een besloten parkeerplaats gerealiseerd.

- Het appartementenblok is verplaatst en meer in het plan geïntegreerd waardoor het geheel compacter is geworden.

- Het parkeren is opgesplitst en wordt voor een deel toebedeeld en voor een deel buiten de werf opgelost.

- Het alternatief voor de vrijstaande woningen aan de rand van de werf is om deze deels op palen te zetten.

Bevindingen:

De commissie spreekt haar dank uit voor de heldere toelichting en heeft veel waardering voor het plan. Zij geeft aan dat zij het

stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen heeft besproken en heeft de volgende opmerkingen:

·De commissie spreekt met betrekking tot de Oostelijke Werf haar voorkeur uit voor concept 2 – de compacte en besloten werf, zij acht dit passend bij Marken.

·Vanuit de Eilandraad Marken is aangegeven dat het appartementencomplex, gezien vanaf de dijk, nog te dominant overkomt. Als suggestie geeft de commissie mee om de positie van het appartementencomplex te heroverwegen.

·Ook lijkt het mogelijk om het volume nog wat meer op te knippen, zowel in horizontale zin als in parcellering.

·De commissie adviseert een verder ontwerpinspanning te doen in het gevelontwerp van het appartementencomplex zodat het zich beter voegt in de Oostelijke Werf en minder massaal overkomt.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Behandeling ruimtelijke plannen

Behandeling 07-12-2020

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper en de stedenbouwkundige zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens is een lid van de Eilandraad Marken aanwezig als toehoorder. De stedenbouwkundige uitwerking van de westelijke werf wordt aan de commissie voorgelegd en door de stedenbouwkundige wordt een toelichting gegeven. Er wordt een werf gerealiseerd met een middenstraat met aan beide zijden woningen. Een groot gedeelte van de parkeerplaatsen bevindt zich op een apart, lager gelegen parkeerterrein. Incidenteel parkeren op de werf bij de woning is mogelijk maar beperkt. Het gebied is ingemeten en daarbij is ook naar de hoogtekaarten gekeken. De hoogte van de werf zal worden afgestemd op de gewenste klimaatrobustheid. Op basis van de inmeting is een basisprofiel gemaakt voor het talud, daar worden verschillende varianten van getoond waarbij het van belang is dat aan de onderzijde van het talud ruimte is voor een wandelpad. Gezien de steilheid van het talud is het niet mogelijk bergingen aan te brengen om die reden worden de bergingen geïntegreerd in de woning. Tevens is er een studie verricht naar de inrichting van de bleekveldjes op de bestaande werven. Met de bouwvolumes is hier en daar wat geschoven rekening houdend met een minimale maat van de straat die nodig is om op een veilige manier bij de woning te kunnen komen. Ook de architectuur is verder uitgewerkt in een voor Marken herkenbare historische bouwstijl. De volgende varianten komen in het plangebied voor: twee-onder-één-kapwoning, twee vrijstaande woningen, geschakelde drie kapper, geschakelde vierkapper, drie-onder-één-kapwoning en een vier-onder-één-kapwoning. Materiaalgebruik bestaat uit houten gevelbekleding en metselwerk. De dakbedekking bestaat uit oranje en

donkere keramische dakpannen. In de gevel wordt variatie aangebracht door geschulpte windveren, kleurgebruik en diversiteit in aanbouwen en dakkapellen.

De taluds aan de noordzijde en westzijde zullen in het oog springen en worden om die reden mee-ontworpen, het beheer hiervan wordt grotendeels en wellicht geheel ondergebracht in een gemeenschappelijke VVE.

Bevindingen:

De commissie spreekt haar dank uit voor de heldere toelichting en geeft aan dat zij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen heeft besproken.

De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie herhaalt haar eerder gemaakte opmerking waarin zij stelt dat de werven zich kenmerken door een amorfe structuur die organisch gegroeid is. Kenmerkend zijn de subtiele verschillen in rooilijnen, het verspringen van de nok- en goothoogte, het verschuiven en verspringen van kapjes en het stratenpatroon (steegjes die bijvoorbeeld niet tegenover elkaar liggen). Deze subtiele verschillen mist de commissie in het voorliggende plan. Het gaat hierbij om het verspringen van de individuele woningen ten opzichte van elkaar en zelfs die tussen hoofd- en bijgebouw. De commissie adviseert daarom strakke rooilijnen te vermijden en de kavels niet van gelijke diepte te maken. De verkaveling acht de commissie nu nog te streng orthogonaal. Het aanbrenge van subtiele sprongetjes en het subtiel draaien van de panden ten opzichte van elkaar is essentieel voor het gevoel van een Markense werf.

- De commissie ziet graag dat het plan een meer organisch karakter krijgt, met smalle straatjes, voorpleintjes, subtiele sprongen in de rooilijn en het benadrukken van een informele vanzelfsprekendheid.

- De commissie is benieuwd naar de inrichting van het openbaar gebied en hoe de bleekveldjes daarin passen en ruimtelijk van elkaar worden gescheiden zonder de openheid geweld aan te doen.

- Om meer levendigheid in het plan te krijgen adviseert de commissie variatie in het bestratingspatroon aan te brengen en verschillende voorerfjes te realiseren langs bijvoorbeeld slingerende molgoten.

- Wat betreft de architectuur, deze is nog niet uitgewerkt en valt buiten de beoordeling, geeft de commissie aan dat de kappen naar haar mening te steil zijn. Tevens adviseert de commissie om met name bij de geschakelde woningen meer verspringingen aan te brengen, dat maakt het meer organisch en meer Marken eigen.

De commissie adviseert terughoudend te zijn met het introduceren van meerdere typen woningen en te kiezen voor een herkenbaar type dat subtiel in detail en kleur varieert.

- De commissie uit haar twijfel over de twee vrijstaande woningen in de zuidwest hoek van het plan. Deze lijken geïsoleerd te liggen ten opzichte van het hoofdplan. De commissie vraagt hier nog eens goed naar te

kijken.

·De commissie adviseert hoofdzakelijk een rode dakpan toe te passen en incidenteel een donkere dakpan, meer passend bij het materiaalgebruik op Marken.

·De commissie vraagt aandacht voor de plaatsing van trappenhuisen binnen de woningen zodat eventuele toekomstige tussenverbindingen/dichte dakopbouwen tussen de kappen achterwege kunnen blijven.

·De commissie vraagt de opties ook uit te werken en de plaatsing van de zonnepanelen mee te ontwerpen in de opties.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Collegiaal overleg

Grote commissie

Behandeling ruimtelijke plannen

Behandeling 08-06-2020

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper, de stedenbouwkundige en een lid van de Eilandraad Marken zijn aanwezig voor een toelichting. De commissie wordt meegenomen in het stedenbouwkundig kader, zij is op voorhand over het plan geïnformeerd door een video van de presentatie. Het plan betreft de bouw van 105 woningen op Marken. Het ontwerp is gekozen na een tender.

·De woningen zijn ontworpen in de vorm van de kenmerkende werven op Marken en worden gebouwd op twee terpen, 2,00 m boven NAP, in de buurt van de sportvelden op Marken. Parkeren geschiedt deels op de werven en op het nabij gelegen parkeerterrein. De bestaande werven op Marken vormen een krachtige familie van dorpsstructuren, in basis lijken ze op elkaar maar door kleine verschillen hebben ze iets eigens. De bestaande werven zijn afgeronde eenheden en manifesteren zich door hun hoge ligging als individueel cluster in het open landschap.

Het ontwerp bestaat uit gefragmenteerde woonblokken met zoveel mogelijk een individuele expressie, een zekere speelsheid en aandacht voor zichtlijnen, doorkijkjes en algehele skyline. De werven worden via een doorgaande weg ontsloten. Het groen van de sportvoorziening fungeert als buffer voor de woningbouw. Werf 1 is driehoekig van vorm en werf 2 heeft een U-vorm. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht vanuit de woningen op het Markermeer en het open weidse landschap.

Elke werf (woningcluster) heeft een eigen parkeerveld, gelegen direct naast de werf voor privégebruik. Langs de doorgaande weg zijn openbare parkeerplaatsen gelegen, deze zijn tevens te gebruiken door bezoekers van de sportvereniging. Parkeerplekken op de werf behoren tot de eigen kavel. Daarbij is gezocht naar de optimale balans tussen kwaliteit rondom de werf en kwaliteit binnenin de werf. De bedoeling is dat de straten in het binnengebied zo smal mogelijk worden, met her en daar bij bepaalde woningen een parkeerplek.

De architectuur wordt per kavel uitgewerkt en daar worden op maat

gemaakte kavelpaspoorten voor gemaakt. Door middel van de kavelpaspoorten wordt getracht het repeterende buiten beschouwing te laten, aldus de toelichting door de stedenbouwkundige en de architect. Als vervolgstappen worden genoemd, de uitwerking van het beeldkwaliteitplan, uitwerking van de architectuur en uitwerking van kavelpaspoorten in samenwerking met het kwaliteitsteam.

Bevindingen:

Marken is zowel bouwkundig als landschappelijk van hoge monumentale waarden. Het hele eiland is van rijkswege beschermd als beschermd dorpsgezicht. De commissie kan zich vinden in de keuze voor het stedenbouwkundige concept van de werven zoals die geschetst worden door de stedenbouwkundige, maar heeft enkele opmerkingen op de uitwerking daarvan. De werven kenmerken zich door een amorfe structuur die organisch gegroeid is. Kenmerkend zijn de subtiele verschillen in rooilijnen, het verspringen van de nok- en goothoogte, het verschuiven en verspringen van kapjes en het stratenpatroon (steegjes die bijvoorbeeld niet tegenover elkaar liggen). Deze subtiele verschillen mist de commissie in het voorliggende plan. Het gaat hierbij niet om de verspringing per woningblok, maar het verspringen van de individuele woningen ten opzichte van elkaar en zelfs die tussen hoofd- en bijgebouw. Een ander belangrijk punt is het appartementengebouw aan de rand van de westelijk werf, dit pand is prominent zichtbaar door een grotere bouwhoogte. De commissie adviseert het appartementengebouw meer te centreren op de werf en van hoog naar laag te bouwen. Hierdoor zal het beeld vanaf de dijk worden genuanceerd.

Ook wordt er door de commissie gewezen op het parkeren en mist de commissie de analyse uit de studies 'Marken boven Water' waarin met name is gezocht naar oplossingen voor parkeren in samenhang met de duurzaamheidsopgave, zoals gemeenschappelijke zonnepanelen boven parkeerzones.

Als suggestie voor het parkeren wordt aangegeven om ook onderzoek te doen naar de ruimte onder de woningen, parkeren onder zogenaamde paalwoningen i.p.v. het creëren van terpen.

Voor wat betreft de architectuur wil de commissie meegeven om ervoor te waken dat er niet voor een traditioneel Waterlandse stijl wordt gekozen. Er dient onderzoek gedaan te worden naar het beeld dat bij een werf hoort en wat daarbij als typisch Markens kan worden aangemerkt. Dit is een eigen wereld met een eigen karakteristiek en eigen identiteit. De variatie in de beleving van de openbare ruimte in de werven dient dan ook meer te worden gezocht in de stedenbouwkundige configuratie dan in de individuele architectuur die juist een sterke gelijkenis vertoont in bouwwijze, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Een werf bestaat eigenlijk uit allemaal dezelfde woningen die ten opzichte van elkaar afwijkend zijn

gepositioneerd (zie ook de studie Marken boven Water en de architectonische verkenningen van Hiltrud Pötz. Concentreer dan ook niet op het creëren van allemaal verschillende woningen, maar op variatie in de vorm van de straat, het variëren in bouwhoogte en variatie in rooilijnen per individuele woning.

Concluderend heeft de commissie in grote lijnen waardering voor het belangrijke en bijzondere plan en de ambities. In de verdere uitwerking van het plan gaat het niet alleen om de individuele architectuur, maar vooral om de stedenbouwkundige opzet van de wijkjes. De commissie geeft aan dat zij graag een aandeel wil en kan leveren aan het Kwaliteitsteam.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Behandeling ruimtelijke plannen

4. Oosterweg M 34, 1482AK Purmer

MOOI nummer	23030647
Zaaknummer partij	Z-2023-048
Omschrijving	verbouwen en uitbreiden van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een traditionele woning. De woning heeft aan de achterzijde een schuin dakvlak, dit wordt recht getrokken tot een topgevel. Ter plaatse van de entree in de zijgevel wordt een middenrisaliet toegevoegd uitgevoerd in zwart zink. Tevens wordt het pannendak vervangen door een zwart zinken dak. Het metselwerk van de zij- en achtergevel wordt vervangen door steenstrip, deze strips worden verticaal geplaatst. In de achtergevel wordt een grote glazen pui aangebracht.

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

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het feit dat de woning in zijn massa overeind blijft en heeft geen bezwaar tegen het optrekken van de achtergevel, wel heeft zij moeite met de zinken dakbedekking en acht zij het risaliet ter plaatse van de entreepartij te fors. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat het uitgangspunt is behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken, om die reden adviseert de commissie om de dakpannen te handhaven in aansluiting op de materialisatie van het landelijk gebied. Voor wat betreft het risaliet adviseert de commissie om deze te laten zakken zodat het minder dominant wordt. Verder adviseert de commissie om de

steenstrips qua kleur en vormgeving af te stemmen op het bestaande metselwerk. Tot slot geeft de commissie als suggestie mee om het waterbord/windveer wit te schilderen.

Gelet op bovenstaande adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

5. Buurt I 9, 1156AZ Marken

MOOI nummer	23011014
Zaaknummer partij	VO-2023-006
Omschrijving	wijzigen van gevels en plaatsen van dakvensters
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	Nota 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is gereageerd op de opmerkingen van de commissie. De maatvoering van de raamkozijnen is gewijzigd, er worden volhouten roeden toegepast en er is een specificatie van het monumentenglas toegevoegd.

Bevindingen:

De commissie constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies

Akkoord

Erfgoedadvies

Akkoord

Behandelwijze

Erfgoedbehandeling

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning monument

Behandeling 06-02-2023

Bevindingen De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het wijzigen van de gevels en het plaatsen van dakramen. Het pand is aangewezen als rijksmonument. In de voorgevel wordt het enkele raamkozijn in de topgevel vervangen door twee raamkozijnen (draaikiep) conform het beeld in de achtergevel, in de achtergevel wordt links naast de bestaande negenruiter een draaikiepraam geplaatst en de achterdeur in het onderhuis wordt vervangen. Tevens worden in het linkerdakvlak twee dakramen geplaatst en wordt het interieur gewijzigd.

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan 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 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden.

Bevindingen:

De commissie heeft geen bezwaar tegen de wijzigingen in het interieur, het plaatsen van de dakramen en het vervangen van de achterdeur. Ook acht zij het voorstelbaar dat er twee raamkozijnen worden aangebracht in de topgevel aan de voorzijde omdat de topgevel al diverse malen is gewijzigd en het bestaande kozijn ook al is gewijzigd. Wel heeft de commissie moeite met de afmeting en detaillering van de raamkozijnen. Zij acht deze te fors in de topgevel. De commissie adviseert de raamkozijnen te verkleinen zodat er voldoende afstand overblijft tussen boeilijst en tussen de twee ramen onderling zodat er een behoorlijke topgevel overeind blijft en de vensters niet te overheersend worden ten opzichte van de topgevel. Verder adviseert de commissie een traditionele detaillering toe te passen, dus geen draaikiep maar een draairaam met volhouten roeden. Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen adviseert de commissie op hoofdlijnen akkoord te gaan, zij ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

6. Wittewerf 18, 1156CT Marken

MOOI nummer	23030399
Zaaknummer partij	Z-2023-047
Omschrijving	wijzigen van de voor-en zijgevel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Historische kern (bijzonder niveau) 4.2 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voor- en zijgevel. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand. In de kopgevel en in de voorgevel wordt een extra raamkozijn geplaatst. In de voorgevel komt het raamkozijn ter vervanging van de bestaande deur.

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.

Bevindingen:

De commissie acht het plaatsen van de twee raamkozijnen voorstelbaar, wel adviseert zij de maatvoering aan te passen, een meer traditionele detaillering en een consistente ruitverhouding toe te passen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de raamkozijnen worden uitgevoerd conform de raamkozijnen bij de panden links in het woningblok.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

7. Buurterstraat 10, 1156AS Marken

MOOI nummer	23030907
Zaaknummer partij	Z-2023-053
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Beschermd gezicht, bijzonder niveau, paragraaf 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen. De zonnepanelen worden op het dak van de dakkapel op het achterdakvlak geplaatst en op het platte dak van de aanbouw aan de achterzijde.

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 acht, vanwege de geringe zichtbaarheid vanaf de overzijde van de gracht en het feit dat het gebied aan de overzijde van de gracht geen deel uit maakt van het beschermd gezicht, het plaatsen van de zonnepanelen voorstelbaar. De commissie gaat er van uit dat de hellingshoek van de zonnepanelen niet meer dan 15 graden is. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

8. Thamiswerfstraat 8, 1156AA Marken

MOOI nummer	23030910
Zaaknummer partij	Z-2023-071
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	beschermd gezicht, regulier niveau, Nota 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen bij een woning in een rij. Boven de dakkapel op het voordakvlak worden vier zonnepanelen geplaatst en op het achterdakvlak worden vijf zonnepanelen geplaatst.

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 bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie acht het plaatsen van de zonnepanelen in principe voorstelbaar. Wel adviseert zij de zonnepanelen op het achterdakvlak in één horizontale lijn te leggen door de panelen verticaal te plaatsen en zoveel mogelijk tegen het dakraam aan te schuiven. Verder adviseert de commissie om de panelen all-black uit te voeren. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

9. Havenrak 19, 1151AG Broek in Waterland

MOOI nummer	23030913
Zaaknummer partij	Z-2023-025
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Beschermd gezicht, bijzonder niveau, paragraaf 3.8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op de aanlufing van de uitbreiding aan de achterzijde en op het platte deel aan de achterzijde. Het pand is aanwezig als beeldbepalend pand.

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 constateert dat de zonnepanelen niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Zij adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de zonnepanelen all-black worden uitgevoerd.

Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

10. 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	5
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 03-04-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting en een aantal omwonenden zijn aanwezig als toehoorder. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning. De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag met geschakelde zadelkap. De tweede zadelkap ligt ongeveer 1,00m naar achteren en de nokhoogte is 1,00m lager dan het hoofdvolume. De goothoogte is 4,00m en de nokhoogte is 8,00m. Achter de woning wordt een bijgebouw gerealiseerd bestaande uit een L-vormige plattegrond, één bouwlaag met zadelkap.

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 heeft in het verleden al veel varianten gezien en spreekt van een grote verbetering. Zij staat op hoofdlijnen positief tegenover dit plan. Het dorpse karakter van de woning is passend bij het straatbeeld. Wel adviseert de commissie om de tweede zadelkap (het bijvolume) wat meer naar achteren te plaatsen waardoor de tuitgevel als hoofdvolume meer ervaren wordt in het straatbeeld. De commissie acht het van belang dat het bijvolume ondergeschikt is aan het hoofdvolume en om die reden adviseert zij onderzoek te doen naar de materiaalkeuze.

Verder vraagt zij aandacht voor de smalle strook metselwerk van het bijvolume dat bovendaks loopt, dit ziet er vreemd uit. De commissie vraagt hier om een nadere ontwerpstudie zodat het geheel (hoofdvolume en bijvolume) er op een vanzelfsprekende manier uit komt te zien.

Voor wat betreft het bijgebouw adviseert de commissie om de maatvoering uit het bestemmingsplan aan te houden, omdat het op dit moment een vrij omvangrijk bijgebouw is. Het open houden van de doorzichten is voor de commissie van groot belang.

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

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

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	Niet akkoord
Erfgoedadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	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

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. Door beleidsmedewerker van de gemeente wordt aangegeven dat een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,00 meter en 8,00 meter is toegestaan.

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 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.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Erfgoedadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies (erfgoed en welstand)

Behandeling 31-05-2021

Bevindingen	Intern verslag.
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Erfgoedadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Behandeling ruimtelijke plannen