



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

05-02-2024 09:30 - 13:10

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	05-02-2024
Begintijd	09:30
Eindtijd	13:10
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), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

Architect	9:50	Kebo-locatie Broek in Waterland (22030216)
Projectleider		Kebo-locatie Broek in Waterland (22030216)
Ontwerper	10:20	Leeteinde 10, 1151AK Broek in Waterland (24020021)
Ontwerper	10:40	Zuiderwouder Dorpsstraat 28, 1153PC Zuiderwoude (24020019)
Ontwerper architect	11:10	Gouw 5, 1153PK Zuiderwoude (22100653)
	11:45	galgenriet fase 2 (24020052)

Zaken Waterland

Kebo-locatie Broek in Waterland

MOOI nummer	22030216
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Beeldkwaliteitskader Kebo-locatie
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen De gemeentelijk projectleider, de ontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het beeldkwaliteitplan met daarin verwerkt de aanbevelingen van de commissie aangaande het hoekblok [dd 6-10-2023] en het bestemmingsplan zijn vastgesteld, mochten er nog opmerkingen zijn dan kunnen die nog worden meegenomen als ambtelijke wijzigingen. De hoogtematen zijn in het bestemmingsplan anders terecht gekomen dan in het beeldkwaliteitplan is voorgesteld. Het bestemmingsplan zal ambtelijk aangepast worden naar de nu voorgestelde hoogtes op de impressies van het beeldkwaliteitplan. Getracht wordt een organisch gegroeid buurtje te realiseren rond een erf bestaande uit een ensemble van verschillende objecten. Het appartementencomplex op de hoek is het grootste pand. De panden worden uitgevoerd in een consistente stijl en sfeer en traditioneel gedetailleerd.

Bevindingen:

De commissie dankt de architect voor de presentatie en spreekt haar vertrouwen uit. De commissie geeft het volgende mee voor de verdere uitwerking :

- De commissie adviseert meer samenhang in de architectuur aan te brengen en passend specifiek bij Broek in Waterland
- De wens om historiserend te bouwen wordt begrepen, en zou dan meer een Broeker karakter moeten hebben zonder alleen te verwijzen naar de oude kern van Broek in Waterland. De architectuur moet ook recht doet aan de geschiedenis van dit deel van Broek in Waterland. De commissie geeft aan dat het niet letterlijk historiserend hoeft te zijn.
- De commissie adviseert een studie te doen naar maat en schaal van Broek in Waterland en naar de goothoogtes die vaak op 3,00m liggen en waarbij de goot doorgaans vlak boven de raamkozijnen langs loopt.
- De commissie vraagt aandacht voor het traject van de voormalige trambaan.



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

·De commissie vraagt om een totaalbeeld van de Eilandweg.
Collegiaal overleg
Grote commissie
Informele advisering

Leeteinde 10, 1151AK Broek in Waterland

MOOI nummer	24020021
Zaaknummer partij	Z2023-0376
Omschrijving	wijzigen monument, vergroten aanbouw, realiseren van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2,3 Historische kern, 3 kleine bouwplannen, 3,1 algemeen, 3,2 bijbehorende erfbebouwing, 3,8 zonnepanelen
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen	<p>De architect en de opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en verduurzamen van het pand. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Er ligt een bouwhistorische verkenning. De oorsprong van het pand gaat terug tot in de 17e eeuw, het pand is echter in de loop van de geschiedenis flink verbouwd waarbij in 1988 een grondige renovatie heeft plaatsgevonden. Het pand is toen ontmanteld en voorzien van een nieuwe fundering. Tevens zijn er in 1988 twee grote schoorstenen geplaatst die effect hebben op de fundering. In 1996 zijn diverse gevelwijzigingen doorgevoerd en tevens is toen het goedjaarseind aangebouwd met een open structuur. Dit goedjaarseind is in 2010 weer vernieuwd.</p> <p>De volgende ingrepen worden voorgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het vernieuwen van het goedjaarseind en daarbij iets verbreden en langer maken.·De ramen die nu nog voorzien zijn van enkel glas, voorzien van dubbel glas.·In de voorgevel worden op de begane grond zonneblinden geplaatst en op de verdieping in de topgevel luiken. De luiken zijn in 1988 vergund, maar nooit geplaatst.·De schoorstenen worden vernieuwd en uitgevoerd in een lichtere constructie.·Op het achtererf wordt een bijgebouw gerealiseerd op de locatie waar in het verleden ook een bijgebouw heeft gestaan. Het bijgebouw wordt traditioneel vormgegeven. De gevels worden bekleed met houten delen en het dak wordt bedekt met zwarte, geglazuurde dakpannen gelijk aan het hoofdvolume. <p>De commissie gaat er vanuit dat het vergroten van het goedjaarseind past binnen het bestemmingsplan.</p>
-------------	--



Beoordelingskader:

De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kern, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruikt gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de aanpak. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft geen moeite met het vernieuwen van het goedjaarseind.
 - De commissie acht het voorstelbaar om de schoorstenen uit te voeren in een lichtere constructie, maar zou wel graag vooraf willen weten hoe dit wordt uitgevoerd. De commissie geeft aan dat het buitendakse deel van de schoorstenen moet blijven bestaan.
 - De commissie heeft geen bezwaar tegen de dakramen.
 - De commissie heeft geen bezwaar tegen de kelder onder de vergroting van het goedjaarseind.
 - De commissie vraagt aandacht voor de wand tussen de keuken en de gang. Deze gang heeft naar de mening van de commissie wel waarde, in tegenstelling tot dat wat in de bouwhistorische verkenning staat aangegeven. De commissie vraagt dit verder te onderzoeken en terug te koppelen.
 - De commissie adviseert geen aluminium profielen in het glas / de beglazing toe te passen.
 - De commissie adviseert volhouten roedes toe te passen en geen aluminium onderslagen.
 - De commissie heeft bezwaar tegen de zonneblinden en vraagt aan te tonen of de zonneblinden in het verleden daadwerkelijk aanwezig zijn geweest.
 - De commissie heeft bezwaar tegen de luiken in de topgevel, dit is van oorsprong een blinde gevel geweest. De commissie veronderstelt dat er geen historische aanleiding is om luiken in de topgevel toe te voegen.
 - De commissie acht het realiseren van een bijgebouw voorstelbaar, wel heeft zij bezwaar tegen het aanbrengen van geglazuurde donkere dakpannen. Dit is te rijk voor een bijgebouw en is historisch gezien alleen voorbehouden voor toepassing op het hoofdgebouw. De commissie adviseert hergebruikte niet geglazuurde rode Oud Hollandse dakpannen toe te passen.
- In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Zuiderwouder Dorpsstraat 28, 1153PC Zuiderwoude

MOOI nummer	24020019
Zaaknummer partij	Z2023-0378
Omschrijving	verbouwen van het hoofdgebouw en plaatsen van een dakkapel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Stolp
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2.4. Dorpslinten, 4.2. Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden en 4.3. stolpboerderijen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen	<p>De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een stolpboerderij. De stolpboerderij is gebouwd in 1973 en aangewezen als beeldbepalend pand. De volgende ingrepen worden voorgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het isoleren van het dak waarbij de goot iets wordt verhoogd. De dakpannen worden hergebruikt.·Het wijzigen van de goot naar een uitgetimmerde goot rondom.·Het vervangen van de kunststof kozijnen in de voorgevel en rechterzijgevel door houten kozijnen.·Het wijzigen van de raamkozijnen in de voorgevel naar T-vensters.·Het wijzigen van de deur in de rechterzijgevel.·Het toevoegen van twee dakramen in de voorgevel.·Het verwijderen van de gemetselde schoorsteen en deze vervangen door een RVS rookgasafvoerkanaal.·Het aanbrengen van een gepleisterde plint bij alle gevels.·Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak. De dakkapel is ruim 6,5m breed.·Het plaatsen van een grote glazen pui over bijna de gehele breedte van de achtergevel.·Het plaatsen van zonnepanelen op het linkersijdakvlak, op het achterdakvlak, en op de dakkapel. <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kern, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de objectgerichte criteria voor stolpboerderijen.</p>
-------------	---



Bevindingen:

De commissie heeft waardering voor de aanpak en acht een groot deel van de ingrepen voorstelbaar, zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft geen bezwaar tegen het vervangen van de raamkozijnen en het verwijderen van de goot.
 - De commissie acht de dakkapel op het achterdakvlak te groot en adviseert deze kleiner te maken door in ieder geval aan beide kanten een raam te laten vervallen waardoor de dakkapel meer een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak wordt.
 - De commissie acht de voorgestelde schuifpui in de achtergevel te groot en adviseert deze kleiner te maken, meer als gaten in de gevel. Het is van belang dat de maat van de bestaande muurdammen in ieder geval gehandhaafd blijft en dat er in het midden nog een muurdam aanwezig blijft.
 - De commissie adviseert de dakramen in het voordakvlak minder groot te maken.
 - De commissie heeft moeite met de zonnepanelen op het linkerdakvlak, deze zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De commissie wijst op de Nota Uiterlijk van Bouwwerken waarin staat omschreven dat zonnepanelen niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte. Om die reden adviseert de commissie om de zonnepanelen laag in de goot te plaatsen en niet hoger te plaatsen dan de bovenzijde van de onderste twee dakramen.
 - De zonnepanelen op het achterdakvlak zijn niet bezwaarlijk, maar de commissie adviseert deze meer naar beneden te plaatsen tot vlak boven de dakkapel.
 - De commissie adviseert een onderscheid te maken in de vormgeving van de goot. De voorgevel is vanuit het verleden altijd rijker gedetailleerd dan de zij- en achtergevel. De commissie adviseert daarom om langs de zijgevel en achtergevel een eenvoudiger goot toe te passen.
 - De commissie vraagt aandacht voor de nieuwe schoorsteen en adviseert deze traditioneel of zwart uit te voeren.
- In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Gouw 5, 1153PK Zuiderwoude

MOOI nummer	22100653
Zaaknummer partij	VO-2022-064
Omschrijving	verbouwen van een stolpboerderij tot een dubbel woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Stolp
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota; 4.2 beeldbepalende panden, 4.3 stolpboerderijen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De grote pui in de achtergevel van de achterbouw is komen te vervallen en vervangen door drie losse gevelopeningen. In kleurgebruik is onderscheid aangebracht tussen het hoofdvolume en de achterbouw. Er is raamhout toegepast en de detaillering is aangepast.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een verbetering en uit haar complimenten. Wel adviseert zij om de luiken in de achtergevel van de achterbouw op dezelfde hoogte te maken als de boven- en onderdorpeldorpel van het kozijn en adviseert zij om het aluminium profiel bij de raamkozijnen af te dekken met een eenvoudige houten lat. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerkingen wordt voldaan.

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



galgeriet fase 2

MOOI nummer	24020052
Zaaknummer partij	Z2023-0377
Omschrijving	project Galgeriet fase 2
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	5. Grote bouwplannen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen	<p>De ontwikkelaars, de architect, de projectleider van de gemeente en een lid van het Kteam zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van fase 2 van Galgeriet. Dit is het blok dat het dichts tegen de binnenstad aan ligt en waar de schaa sprong naar de binnenstad gemaakt moet worden. Voor het bouwblok geldt een korrelgrootte die individuele panden benadrukt met een afwisselende kapvorm waarbij de tuitgevel de meest voorkomende gevel is. Het blok presenteert zich als een aaneenschakeling van verschillende panden met een fors programma van 118 woningen, een supermarkt en een commerciële ruimte. Boven de supermarkt worden woningen gerealiseerd in de vorm van een hof met een binnentuin. Het andere binnenhof ligt op het dak van de parkeergarage, tevens wordt daar een fietsenberging gerealiseerd. De entree van de supermarkt is teruggelegd onder een colonnade. De criteria voor reclame-uitingen bij de supermarkt zijn vastgelegd. De grondgebonden woningen naast de supermarkt worden uitgevoerd met een stoepje aan de voorzijde en afgezet met paaltjes in verschillende vormen en afwijkende bestrating. Er is een kleurenstudie gedaan voor het kleurgebruik van het gehele blok. Voor de gevels aan de zijde van de oude stad geldt de architectuurstijl traditioneel baksteen, voor de rest van het blok een mix tussen traditioneel en modern baksteen.</p> <p>De bebouwing tegenover het Prooyen is ten opzichte van de bebouwing van de oude stad vrij groot. Door de opdeling in een aantal grotere eenheden sluit de verhouding van de 'panden' aan op de pakhuizen aan de noordzijde van het Prooyen.</p> <p>Er ligt een positief advies van het Kwaliteitsteam waarbij wel nog aandacht wordt gevraagd voor de invulling van de privé buitenruimte en de dakkapellen op de hoek Galgeriet - Ansjovisanker.</p>
-------------	--

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het ingenieuze plan dat een stedelijke uitstraling heeft. De commissie volgt het advies van het kwaliteitsteam, maar is wel van mening dat de dakkapellen behoorlijk prominent aanwezig zijn. De commissie adviseert de dakkapellen meer een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak te laten zijn bijvoorbeeld door de dakkapellen iets uit de goot te plaatsen. De commissie geeft aan dat de dakkapellen ook meer ondergeschikt gemaakt zouden kunnen worden door de goot iets naar buiten te brengen en prominenter te maken, waardoor het zicht op de dakkapellen vanaf het maaiveld zal afnemen.

Verder vraagt de commissie ten overvloede nog aandacht voor de zonwering in de ramen

De commissie adviseert akkoord te gaan.

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort