



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

09-12-2024 09:15 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	09-12-2024
Begintijd	09:15
Eindtijd	12:15
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 (nog niet zeker)	9:15	Kerkweg 1, 1454AP Watergang (24120073)
architect (nog niet zeker)	9:25	Noordmeerweg 10, 1151CV Broek in Waterland (24120075)
Architect en opdrachtgever	11:05	Oranjestraat 1, 1141CN Monnickendam (24100290)
architect	11:25	Broekermeerdijk 22, 1454AH Watergang (24120085)
aanvrager		Broekermeerdijk 22, 1454AH Watergang (24120085)

Zaken Waterland

Kerkweg 1, 1454AP Watergang

MOOI nummer	24120073
Zaaknummer partij	Z2024-0607
Omschrijving	verlengen van een dakkapel in de achtergevel van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verlengen van de bestaande aangekapte dakkapel op het achterdakvlak van een vrijstaande woning.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie acht het verlengen van de dakkapel voorstelbaar. In de nota staat onder andere het volgende omschreven met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen:</p> <ul style="list-style-type: none">·Bij een kopgevel is de afstand minimaal 1,00m vanaf de buitenkant van de kopgevel;·Op het achterdakvlak of dakvlak niet gekeerd naar het openbaar gebied, is volledige breedte mogelijk mits aan weerszijden minimaal 0,50m van het dakvlak vrij blijft. <p>De commissie interpreteert het criterium met betrekking tot de afstand tot de kopgevel als bedoeld voor woningen in een rij en op het voordakvlak. In dit geval bevindt de dakkapel zich op het achterdakvlak en is daarmee nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Wel adviseert de commissie om de dakkapel op een grotere afstand van de schoorsteen te plaatsen, minimaal één dakpan tussen schoorsteen en dakkapel. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.</p>
-------------	---

Behandelwijze
Aanvraagsoort

Gemandateerd
Omgevingsvergunning

Noordmeerweg 10, 1151CV Broek in Waterland

MOOI nummer	24120075
Zaaknummer partij	Z2024-0621
Omschrijving	plaatsen van een dakkapel in de voorgevel van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving:</p> <p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een dakkapel op de kap van de garage aan de rechterzijde van de woning. De dakkapel is 3,10m breed en 1,65m hoog.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.3 Historische kernen, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie acht het plaatsen van een dakkapel in principe voorstelbaar. In de nota staat onder andere het volgende omschreven:</p> <ul style="list-style-type: none">·Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak;·Aan de voorkant maximaal één dakkapel;·Op het voordakvlak of dakvlak gekeerd naar het openbaar gebied, breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden bouwmuren of buitenzijde van eindgevels;·Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,50m, gemeten vanaf de voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim. <p>Gelet op bovenstaande adviseert de commissie om een kleine, ondergeschikte dakkapel te plaatsen. Een ondergeschikte dakkapel is naar de mening van de commissie passend binnen het beeld en het beleid, waarbij de dakkapel op het dakvlak van het bijgebouw de dakkapel op het hoofdgebouw niet mag domineren. De commissie geeft</p>
-------------	---



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

aan dat op het achterdakvlak meer mogelijkheden zijn. Verder vraagt de commissie aandacht voor de ruitverhoudingen en aandacht voor de detaillering van het boeideel.

De commissie adviseert, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, om op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Akkoord op hoofdlijnen

Gemandateerd

Preadvies

Zuiderwouder Dorpsstraat 58, 1153PE Zuiderwoude

MOOI nummer	24120070
Zaaknummer partij	Z2024-0588
Omschrijving	Plaatsen van een dakkapel in het rechter zijdakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving:</p> <p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel op het rechterzijdakvlak. De dakkapel wordt 3,00m breed en 1,20m hoog. De aanvrager heeft een dummy op het dak geplaatst om de zichtbaarheid van de dakkapel aan te tonen.</p> <p>Eerder is van deze schuur een woning gemaakt en is reeds op het linkerdakvlak een dakkapel geplaatst. Tijdens de eerdere besprekingen over dit plan heeft de commissie aangegeven dat eventuele toekomstige dakkapellen alleen op het achterste volume aan de binnenzijde/tuinzijde mogelijk zouden moeten zijn en moeten voldoen aan de criteria voor dakkapellen uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.3 Historische kernen, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie constateert bij het bekijken van het tekenwerk dat de goot van het pand in werkelijkheid hoger is uitgevoerd en dat de plattegrond is gewijzigd. Voor wat betreft de dakkapel constateert de commissie dat de nota ruimte geeft en door middel van de dummy heeft de aanvrager aangetoond dat de zichtbaarheid van de dakkapel gering is en dat daarmee sprake is van een ondergeschikt element op het dakvlak.</p>
-------------	--



De commissie adviseert akkoord te gaan.

Opmerking ten overvloede:

Ten overvloede geeft de commissie mee om de dakkapel op dezelfde lijn te leggen als de dakkapel op het linkerdakvlak en merkt zij op dat het aangeleverde tekenwerk niet overeenkomt met de werkelijke situatie.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Oranjestraat 1, 1141CN Monnickendam

MOOI nummer	24100290
Zaaknummer partij	Z2024-0332
Omschrijving	realiseren van een woonbestemming boven een horeca bestemming
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.5
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving:</p> <p>De architect en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, op de volgende punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het horecagedeelte is meer transparant gemaakt door grote glazen puien te introduceren;·De bovenbouw is circa 50cm ingekort ten opzichte van de onderbouw.·Aan de voorzijde wordt over bijna de gehele breedte van de gevel een balkon gerealiseerd en langs de rechterzijgevel wordt een balkon gerealiseerd dat overhoeks doorloopt naar de achtergevel.·De entrees zijn gepositioneerd aan de voorzijde en langs de rechterzijde.·In de rechterzijgevel is een topgevel geïntroduceerd om de lange gevel te verschalen.·Ter hoogte van de eerste verdieping wordt een horizontale band aangebracht. <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie spreekt van een verbetering en is van mening dat er meer onderscheid is gemaakt tussen de horecafunctie en de woonfunctie. De commissie heeft verder de volgende opmerkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none">·De commissie adviseert om de topgevel en de rechterbouwmasa van de woonfunctie meer grondgebonden te maken door het metselwerk ter plaatse van de topgevel naar beneden door te zetten. Hierdoor zingt het wat minder los en wordt het één gebouw met een facilitaire functie en een woonfunctie.·De commissie adviseert het balkon aan de voorzijde terug te leggen ten opzichte van de hoek van het pand.·De commissie adviseert het balkondeel aan de achtergevel (noordgevel) te laten vervallen ten gunste van een breder balkon langs de rechterzijgevel en dit - zoals ook bij de voorgevel - vrij te houden van de hoek. Ook adviseert zij de toegang tot dit balkon uit de hoek te verplaatsen.
-------------	---



De commissie adviseert, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, om op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Broekermeerdijk 22, 1454AH Watergang

MOOI nummer	24120085
Zaaknummer partij	Z2024-0587
Omschrijving	verbouwen en uitbreiden van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving:</p> <p>De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop/nieuwbouw van een dijkwoning. De bestaande woning bestaat uit 3 bouwlagen waarvan de onderste bouwlaag in het dijklichaam ligt. De nieuwe woning zal ook uit 3 bouwlagen bestaan waarbij het souterrain in het dijklichaam ligt en zich aan de achterzijde volledig opent richting het polderlandschap. Boven het souterrain staat een eenvoudig volume met een archetypische 'huis' vorm bestaande uit een onderbouw met een zadelpak. Aan de linkerzijde wordt een rechthoekig volume/dakopbouw gerealiseerd ten behoeve van de lift en aan de rechterzijde wordt een aanluifing gerealiseerd.</p> <p>Het souterrain zal bestaan uit een combinatie van beton en steenachtige materialen en het huis op de dijk wordt bekleed met aluminium felsbanen die worden doorgezet in het dakvlak.</p> <p>De dijkwoning zal zich tonen als een eigentijds dijkhuis dat minimalistisch is gedetailleerd, waarbij het grootste gedeelte van het huis zich in de dijk bevindt.</p> <p>Het plan voldoet niet aan de planologische eisen uit het omgevingsplan omdat een gedeelte van het hoofdgebouw een platte afdekking heeft.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie heeft waardering voor het feit dat er wordt getracht een</p>
-------------	--



eigentijds dijkhuis te ontwerpen, maar geeft ook aan dat de lat daarbij hoog ligt. Van oorsprong lagen aan de dijk voornamelijk agrarische functies en eenvoudige dijkhuisen. Voor het landelijk gebied geldt het bijzondere beoordelingsniveau. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken. Verder streeft de nota naar het herkenbaar houden van voor de regio kenmerkende en traditionele bebouwing.

De commissie acht de vormgeving van het prototype dijkhuis voorstelbaar, maar mist het concept van het pand en de relatie met de omgeving. Zij pleit voor een architectuur die meer passend is bij de omgeving en aansluit op de bestaande context en vraagt om een heroverweging van vorm en volume.

De commissie heeft met name moeite met de afmeting en vorm van de opbouw in de linkersijgevel. Dit doet naar haar mening afbreuk aan het concept, mede omdat het in hetzelfde vlak als de voorgevel staat. Vanaf de dijk gezien bestaat het beeld uit twee bouwlagen met een platte afdekking, dit levert naar de mening van de commissie een onwenselijk beeld op. De commissie is van mening dat de opbouw ondergeschikt moet zijn aan het dakvlak, korter, kleinschaliger en meer teruggelegd ten opzichte van de voorgevel. Zij geeft als suggestie mee om het als een schoorsteen te ontwerpen.

Ook het voorgestelde materiaal, metalen felsbanen, acht de commissie niet passend. In de nota staat omschreven dat er gebruik gemaakt dient te worden van materialen die voor het gebied kenmerkend zijn zoals baksteen, hout of keramische dakpannen.

Verder uit de commissie haar zorgen over de aantasting van het dijklichaam. Zij constateert dat er een soort kunstmatig podium wordt geïntroduceerd waardoor het groene beeld van de dijk verdwijnt. De commissie adviseert dan ook om het bouwvolume in de dijk kleiner te maken en naar het landschap toe meer bescheiden vorm te geven zodat het beeld richting het landschap minder dominant wordt.

In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Beestenmarkt in Monnickendam

MOOI nummer	24120082
Zaaknummer partij	Z2024-0593
Omschrijving	vervangen van de kademuur Beestenmarkt in Monnickendam
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 09-12-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving:</p> <p>De gemeentelijk projectleider is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de kade van de Beestenmarkt in Monnickendam. De kademuur is digitaal ingemeten en wordt één op één teruggebouwd. Onder de waterlijn wordt een kunststof beschoeiing geplaatst om de grond op te sluiten, verder worden er betonnen palen met een betonnenbalk gestort waarbij het voorhangschort wordt voorzien van metselwerk in aansluiting op het bestaande metselwerk van de kademuur.</p> <p>Beoordelingskader:</p> <p>De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.3 Historische kernen, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie acht het vervangen van de kademuur voorstelbaar en heeft waardering voor het feit dat er in beeld wordt aangesloten op de bestaande situatie. Het monumentenlid van de commissie heeft een locatiebezoek gebracht om het steenmonster te beoordelen. Daarbij is gekozen voor de donkere steen waarbij het metselwerk in lagenmaat, metselwerkverband, voegdikte en voegkleur zoveel mogelijk zal aansluiten op het bestaande metselwerk. De commissie adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

