



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

30-10-2023 09:45 - 12:30

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	30-10-2023
Begintijd	09:45
Eindtijd	12:30
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	9:45	Dorpsstraat 56, 1452PH Ilpendam (23090004)
architect		Dorpsstraat 56, 1452PH Ilpendam (23090004)
aanvrager	10:10	Buurterstraat 35B, 1156AP Marken (23090570)
Gemeente	10:20	Westerstraat 25, 1156AD Marken (23060182)
Ontwerper		Westerstraat 25, 1156AD Marken (23060182)
architect	10:50	Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland (23010485)
aanvrager		Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland (23010485)
architect	11:20	Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
Aanvrager		Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
aanvrager	11:40	achter Broekermeerdijk 23 in Broek in Waterland (23100705)
gemachtigde		achter Broekermeerdijk 23 in Broek in Waterland (23100705)
Aanvrager	11:55	Avegaar 86, 1141JL Monnickendam (23100278)

Zaken Waterland

Dorpsstraat 56, 1452PH IJpendam

MOOI nummer	23090004
Zaaknummer partij	Z2023-0133
Omschrijving	wijzigen van de voorgevel en het realiseren van 2 dakopbouwen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.3/2.4 3.1/3.4
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De verdeling van de roeden in het bovenlicht boven de voordeur en boven het middelste raam op de eerste verdieping is aangepast door één verticale roede te laten vervallen. Tevens is het tussenkalf komen te vervallen en is de detaillering van de wisseldorpel verder uitgewerkt. Verder is extra informatie over het metselwerk aangeleverd. Het metselwerk wordt uitgevoerd in kruisverband. Voor de steen is een oranje baksteen (Rodelandse Rijnvorm) en een gele baksteen (strengpers Engels formaat) gekozen. De gele steen wordt toegepast in de horizontale banden in het metselwerk.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat de aanpassing van de roeden tot een verbetering leidt. Zij gaat er vanuit dat het bestaande metselwerkverband (kruisverband) wordt aangehouden en doet de suggestie om een wat minder rode steen te kiezen. Verder geeft de commissie als suggestie mee om de afstand tussen het boven- en onderraam ter plaatse van de wisseldorpel terug te brengen naar circa 10mm en vraagt zij aandacht voor de onderdorpel van het draaikiepraam die tegen het hardsteen aanslaat.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Buurterstraat 35B, 1156AP Marken

MOOI nummer	23090570
Zaaknummer partij	Z2023-0196
Omschrijving	legaliseren van een bijgebouw (schuur met overkapping)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De kleuren zijn aangepast naar groen en er wordt een zinken bakgoot toegepast.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een verbetering. Ook de eenvoudige goot acht zij voorstelbaar vanwege de context waarin het bijgebouw staat en het feit dat het bijgebouw alleen vanuit de tuin zichtbaar is. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Westerstraat 25, 1156AD Marken

MOOI nummer	23060182
Zaaknummer partij	VO-2023-055
Omschrijving	oprichten van 15 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota § 5. grote bouwplannen, regulier niveau
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen De projectleider van de gemeente en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangevuld met een 3D visualisatie van het bebouwingsvolume bestaande uit twee bouwlagen met kap en er zijn voorbeelden toegevoegd van twee bouwlagen met kap uit de omgeving. Er worden in totaal 15 parkeerplaatsen op halfverharding gerealiseerd. Twee keer vijf parkeerplaatsen in groene parkeerkoffers en nog eens vijf parkeerplaatsen langs de straatzijde. Er wordt uitgegaan van natuurlijke oevers.

Bevindingen:

Gelet op de Marker paalwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap en de nieuwbouw in de omgeving acht de commissie twee bouwlagen met kap op deze locatie voorstelbaar. Echter acht zij deze locatie wel beperkt voor een dergelijk fors programma. De commissie is van mening dat er net iets teveel woningen worden gerealiseerd op deze locatie waardoor het plan wringt op een aantal punten: parkeren, groene oevers, fietsenberging en het verplaatsen van de rooilijn. De commissie vraagt nog nader te studeren op het plan om er meer ruimte in te krijgen, zij benoemt daarbij de volgende aandachtspunten:

- De commissie merkt op dat het parkeerterrein te krap lijkt, zeker als de oever als groen talud wordt uitgevoerd, wat de voorkeur heeft. Zijontvangt graag een profieltekening met groen talud en parkeerplaatsen die niet helemaal tot aan de oeverrand doorlopen.
- De commissie geeft als suggestie mee om (een deel van) de parkeerplaatsen op een andere plek op te nemen, bijvoorbeeld het grote parkeerterrein zodat het op deze locatie meer ontspannen wordt.
- De commissie heeft moeite met de parkeerplaatsen aan de straatzijde en daarmee in de voortuin. Dit is ongebruikelijk in deze omgeving. De commissie ziet liever dat er een groene voortuin met hagen wordt gerealiseerd.
- De commissie vraagt naar mogelijkheden te zoeken om de



architectuur te verfijnen en het volume visueel te verkleinen, zij geeft als suggestie mee om van de zijgevel een kopse gevel te maken.

·De commissie geeft als suggestie mee om de aangeluifde berging langs de linkerzijgevel te verlengen zodat er meer van het pannendak zichtbaar wordt.

·De commissie vraagt een nadere uitwerking van de fietsenberging waarbij de fietsen worden ingetekend.

·De commissie ontvangt graag ook een 3D visualisatie vanaf de andere zijde.

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

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland

MOOI nummer	23010485
Zaaknummer partij	Z2023-0208
Omschrijving	wijzigen en uitbreiden van een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	5
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	artikel 4.2 monumenten, beeldbepalende- en waardevolle panden.
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen De opdrachtgever en de architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Op het terrein wordt een technische ruimte gerealiseerd waarin de hybride CV-ketel en warmtepomp worden opgesteld. De technische ruimte is circa 2,80m breed en 2,00m hoog en wordt afgedekt met een sedumdak. Het bijgebouw is verder uitgewerkt in een traditionele vormgeving met aan de achterzijde een grote glazen pui. Tevens is het hoofdgebouw verder uitgewerkt waarbij aan het monument een dakkapel wordt toegevoegd en een dakkapel wordt vergroot. De bestaande dakkapel is 1,40m breed en de nieuwe dakkapel wordt 50cm breder, maar blijft binnen de spanten. Twee bestaande dakramen komen daarmee te vervallen. Aan de kozijnen en beglazing in het voorhuis wordt niets aangepast, dat is in 2011 al gewijzigd.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de zorgvuldige uitwerking en geeft nog een aantal aandachtspunten mee om de puntjes op de i te zetten:

- De commissie geeft mee om te onderzoeken of het ook mogelijk is om de technische ruimte in het bijgebouw op te nemen om verrommeling op het erf tegen te gaan of om de technische ruimte tegen of vlak tegen de uitbreiding van het hoofdvolume aan te zetten waardoor het bij het volume wordt ondergebracht zonder dat het apart op het erf staat.
- De commissie adviseert de glazen pui in de achtergevel van het bijgebouw meer bescheiden vorm te geven door de punt eraf te halen en de topgevel met houten beschot in te vullen, eventueel een raam in de houten topgevel acht de commissie voorstelbaar. Tevens adviseert de commissie om boven- en onderschot toe te passen in plaats van doorlopend schotwerk.



- De commissie vraagt aandacht voor het aantal dakramen en de hoogte van de dakramen.
 - De commissie acht de gevelcompositie aan de achterzijde van het hoofdvolume sterk verbeterd. Wel adviseert zij om boven- en onderschot toe te passen in plaats van doorlopend schotwerk van boven naar beneden.
 - De commissie vraagt aandacht voor de verhouding van de roedenverdeling in de ramen.
- In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland

MOOI nummer	22030307
Zaaknummer partij	VO-2022-012
Omschrijving	slopen stolpboerderij en realiseren bedrijfswoning
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het eerder voorgelegde plan is verlaten en er wordt een nieuw plan aan de commissie voorgelegd waarbij de nieuwe stolpboerderij meer traditioneel wordt vormgegeven. De nieuwe stolpboerderij wordt 15m breed en 13,8m diep en er wordt een woning en twee B&B appartementen in ondergebracht. De gevels worden boven een donker rode plint opgetrokken in rood genuanceerd metselwerk. De zijgevels worden bekleed met potdekselwerk in een lichtgrijze kleurstelling. De voorgevel wordt voorzien van een uitgetimmerde goot en de overige gevels van een zinken mastgoot. Tevens wordt in het voordakvlak een houten dakopbouw geplaatst.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat de hoofdkarakteristiek van de stolpboerderij voldoende overeind blijft en dat er gerefereerd wordt naar het beeld van de voormalige stolpboerderij in gevelopzet en in het feit dat de dakopbouw wordt teruggebracht. Wel vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de dakopbouw en met name voor de verhouding. De dakopbouw lijkt op voorgestelde wijze wat fors, daarom vraagt de commissie deze meer in verhouding te brengen. De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies



achter Broekermeerdijk 23 in Broek in Waterland

MOOI nummer	23100705
Zaaknummer partij	Z2023-0232
Omschrijving	bouwen van een loods voor caravanstalling
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	2.7 4.4
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een caravanstalling. Daartoe worden de bestaande opstallen gesloopt. De caravanstalling bestaat uit één bouwlaag met kap en twee topgevels. De goothoogte is circa 4,00m en de nokhoogte is circa 7,5m. De gevels worden bekleed met sandwichpanelen in een donkergrijze kleurstelling (RAL 7021) en het dak wordt ook bedekt met sandwichpanelen in een roodbruine kleurstelling.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een caravanstalling voorstelbaar, wel vraagt zij te onderzoeken of het mogelijk is om de stalling iets lager te maken door de dakhelling flauwer te maken en de nok daarmee te verlagen. Op die manier zal de stalling minder dominant aanwezig zijn. Voor wat betreft het kleur- en materiaalgebruik staat in de nota het volgende omschreven:

- De gevels zijn in een donkere kleurstelling uitgevoerd, bijvoorbeeld met roodbruine baksteen, zwart hout of een zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating.

- Het dakvlak is uitgevoerd in matte rode of zwarte dakpannen of donkergrijze geprofileerde platen.

Gelet op bovenstaande adviseert de commissie om de kleur van de sandwichpanelen voor het dak te wijzigen naar donkergrijs.

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



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

opmerkingen wordt voldaan.

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Avegaar 86, 1141JL Monnickendam

MOOI nummer	23100278
Zaaknummer partij	Z2023-0227
Omschrijving	realiseren van een installatie op het dak (legalisatie)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.5 Woongebied (normaal niveau) 3.10 Overige duurzame installaties
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen	<p>De projectleider van het architectenbureau is aanwezig voor een toelichting. De foto's van de bestaande situatie zijn aangeleverd.</p> <p>Bevindingen: Op basis van de aangeleverde foto's constateert de commissie dat de installaties vanaf één locatie vanuit de openbare weg gering zichtbaar zijn. De commissie is van mening dat de installaties daarmee niet storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en adviseert akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning