



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Waterland (gemandateerd)

07-02-2022 10:30 - 10:40

Digitaal

Details

Vergadering	Waterland (gemandateerd)
Commissie	Waterland
Datum	07-02-2022
Begintijd	10:30
Eindtijd	10:40
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (architectlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

Geen bezoekers aanwezig

1. Bernhardlaan 16, 1141CM Monnickendam

MOOI nummer	22020001
Zaaknummer partij	Z-2022-013
Omschrijving	realiseren van een dakopbouw aan de achterzijde
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.4. Dakopbouwen op een kap
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakopbouw met verlegde nok bij een eindwoning in een rij. Het voordakvlak wordt verlengd over de volledige breedte en het kozijn in het achterdakvlak is 1,25m hoog. Zijwang links wordt uitgevoerd in keralit, donkergroen, en de kozijnen worden kunststof.</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. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie constateert dat de ingreep voldoet aan de voorwaarden. Wel vraagt zij bijzondere aandacht voor het aanhelen van het metselwerk in de rechter zijgevel: het metselwerk uittanden en een gelijkende steen gebruiken. De kunststof kozijnen graag uitvoeren met verdiept profiel zodat ze lijken op houten kozijnen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij het metselwerk op de juiste manier aangeheeld wordt en de kunststof kozijnen een verdiept profiel hebben.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

07-02-2022 10:40 - 13:15

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	07-02-2022
Begintijd	10:40
Eindtijd	13:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Lodewijk Duymaer van Twist (adviseur), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoedexpert), Sjef Kwakman (burgerlid), Sybren Bruinsma (zaaktoelichter Waterland), Marieke Leeversink (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

Aanvrager	10:40	Bloemendaal 4 a, 1141VC Monnickendam (22020016)
gemachtigde	11:05	Molengouw 46, 1151CJ Broek in Waterland (22010173)
gemachtigde	11:40	Woudweeren 6 WS, 1151AV Broek in Waterland (22010189)
gemachtigde	12:15	Gooische Kaai 5, 1141TV Monnickendam (21120301)
architect	12:25	Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland (210106)
gemachtigde	12:40	Nieuwland 33, 1151AZ Broek in Waterland (22020005)

1. Bloemendaal 4 a, 1141VC Monnickendam

MOOI nummer	22020016
Zaaknummer partij	Z-2022-009
Omschrijving	realiseren van een schuur
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeverink
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	historische kern monnickendam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een schuur op het achtererf van een woning. Het erf loopt haaks en daarmee achter het erf van het buurpand op nr. 5. De schuur wordt dwars geplaatst en bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en wordt boven een gemetselde plint bekleed met horizontaal geplaatste houten delen. Het dak wordt bedekt met rode OVH dakpannen. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege een afwijking van het toegestane te bebouwen oppervlakte.

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 spreekt van een traditioneel gedetailleerde schuur die zij passend acht in de omgeving. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Akkoord
Kleine commissie
Omgevingsvergunning

2. Molengouw 46, 1151CJ Broek in Waterland

MOOI nummer	22010173
Zaaknummer partij	VO-2022-006
Omschrijving	realiseren van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonhuis naast een stolpboerderij. De nieuwe woning betreft een kaakberg met voorhuis. De kaakberg bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak en het voorhuis bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De kaakberg wordt bekleed met houten delen en het voorhuis wordt opgetrokken in metselwerk met een houten topgevel.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een nieuwe woning in grote lijnen voorstelbaar, maar is van mening dat deze woning dan heel duidelijk een beeld moet oproepen van een schuur bij de stolp. Zij vraagt om een eenvoudige, ondergeschikte architectuur met een landelijke uitstraling. De commissie is van mening dat het ontwerp nu teveel hinkt op twee gedachten. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijk waardevolle lintstructuur, de bebouwingskarakteristieken en de relatie met het landschap. De commissie adviseert een aan de stolpboerderij ondergeschikt volume te ontwerpen met een landelijke, schuurachtige uitstraling. Het voorgestelde ontwerp is te rijk, de commissie adviseert dit sterk te versoberen en eenvoudiger te maken; ondergeschikt aan de naastgelegen stolpboerderij. Zij adviseert tevens om grote

gevelopeningen in de kaakberg te vermijden en ook in kleur- en materiaalgebruik dient de nieuwe woning ondergeschikt te zijn aan de stolpboerderij. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de terreininrichting. In afwachting van een aangepast ontwerp adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

3. Broekermeerdijk 27, 1151CZ Broek in Waterland

MOOI nummer	22010180
Zaaknummer partij	Z-2021-322
Omschrijving	realiseren van een veestal
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een veestal op het achtererf van een agrarisch bedrijf. De veestal komt naast de bestaande veestal te staan en bestaat uit een herkenbaar volume van één bouwlaag met zadeldak. De nok staat haaks op de weg. De stal is circa 43 meter lang en 36 meter breed. De gevel wordt opgebouwd uit prefab gevelelementen bestaande uit een plint van steenstrips met daarboven profielplaten in de kleur groen. Het dak wordt bedekt met golfplaten in de kleur grijs.

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 bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor specifieke gebouwen.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een nieuwe veestal voorstelbaar. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat de gevels in een donkere kleurstelling zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld roodbruine baksteen, zwart hout of zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating. Het dakvlak is uitgevoerd in matte rode of zwarte dakpannen of donkergrijze geprofileerde platen. De commissie adviseert het kleurgebruik daarop aan te passen door een donkere baksteen toe te passen en donkergroene gevelplaten met een kleine profilering zodat het kleinere planken lijken. Ten overvloede vraagt de commissie aandacht voor duurzaamheid en klimaat. Daken van stallen zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerking wordt voldaan.

Welstandsadvies

Niet akkoord, tenzij

4. Woudweeren 6 WS, 1151AV Broek in Waterland

MOOI nummer	22010189
Zaaknummer partij	Z-2021-297
Omschrijving	realiseren van een woonark
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied en 4.5. Woonboten
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonark. De woonark bestaat uit twee bouwlagen met plat dak. De onder- en bovenbouw worden van elkaar gescheiden door een horizontale band. De onderbouw wordt bekleed met horizontale delen van verduurzaamd Fraké hout en de bovenbouw wordt bekleed met verticale delen van verduurzaamd Fraké hout. De horizontale gevelband wordt antraciet geschilderd. Aan de waterkant wordt een terras gerealiseerd met hekwerken van hardglas met aluminium handrail. Aan de kadekant worden twee bordessen gerealiseerd met hekwerken van hardglas met aluminium handrail.

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 bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor specifieke bouwwerken.

Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van een woonark voorstelbaar. Gelet op de grote verscheidenheid aan kleur en detaillering van de overige woonarken acht de commissie het voorgestelde ontwerp passend. Wel geeft zij mee om een dakoverstek van minimaal 10cm te realiseren. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies
Behandelwijze

Akkoord

Grote commissie

5. Zonnepad 5, 1141SN Monnickendam

MOOI nummer	22010224
Zaaknummer partij	Z-2021-319
Omschrijving	verbouwen en verhogen woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeverink
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2,3, Historische kernen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van een individuele woning in een rij. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand. De huidige situatie bestaat uit 1,5 bouwlaag met schilddak, dit wordt verhoogd naar twee volwaardige bouwlagen met kap.
Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

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 specifieke gebouwen.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar. Gelet op de maat, schaal en korrelgrootte van de gevelwand die bestaat uit panden met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Een woning van twee bouwlagen met kap wijkt te zeer af van de karakteristiek van de gevelwand. In de Nota uiterlijk van Bouwwerken staat omschreven dat de beoordeling van ingrepen aan een monumentaltijd is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving. Naar de mening van de geldt dit ook voor dit beeldbepalende pand. Wijzigingen aan monumenten, beeldbepalende panden en waardevolle panden zijn passend en met respect voor de oorspronkelijke architectuur vormgegeven, zonder aantasting van de monumentale waarde. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en adviseert geen gebruik te

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De commissie zal dit nader motiveren in een adviesbrief.

Niet akkoord

Niet akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning

6. Gooische Kaai 5, 1141TV Monnickendam

MOOI nummer	21120301
Zaaknummer partij	VO-2021-092
Omschrijving	realiseren woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Marieke Leeversink
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2,3, Historische kernen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Het middendeel bestaat nu uit een grote opening in het midden met daarnaast twee kleinere gevelopeningen. De getoogde kozijnen zijn vervangen door rechte kozijnen, ook het raam in de topgevel is verkleind.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een verbetering ten opzichte van het vorige ontwerp. Het ontwerp is meer bescheiden geworden. Wel adviseert de commissie het raam in de topgevel kleiner te maken met een rollaag in plaats van een hanenkam waardoor een betere hiërarchie in het gevelbeeld zal ontstaan. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet waarbij het raam in de topgevel is aangepast.

Welstandsadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Erfgoedadvies

Akkoord op hoofdlijnen

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 24-01-2022

Bevindingen Het betreft een preadvies. De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De raamkozijnen op de eerste verdieping zijn losgekoppeld en de vormgeving is gewijzigd. De raamkozijnen worden getoogd uitgevoerd met een hanenkam en sluitsteen. Het raamkozijn in de topgevel is vergroot. Tevens wordt er een horizontale roedenverdeling toegepast.

Bevindingen:

Het loskoppelen van de raamkozijnen is een goede ontwikkeling, de commissie heeft echter proberen te sturen op een soberder en meer pakhuisachtige vormgeving. De grote, getoogde vensters dragen daar naar de mening van de commissie niet aan bij en in combinatie met de jaren '30 roedenverdeling levert dit een niet passend beeld op. De commissie vraagt meer aandacht voor het middendeel van de gevel die zou moeten bestaan uit een grote opening in het midden eventueel met luiken ervoor met aan weerszijden een kleinere gevelopening. In de topgevel zou een kleiner raamkozijn passend zijn. De commissie adviseert het plan aan te houden en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 10-01-2022

Bevindingen

De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonhuis. Daartoe wordt de bestaande garage gesloopt. Het nieuwe woonhuis bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. De kopgevels worden uitgevoerd met een tuit en schouderstukken.
Het plan voldoet aan het bestemmingsplan.

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 realiseren van het nieuwe woonhuis in principe voorstelbaar, wel vraagt zij aandacht voor de kleinschaligheid van het gebied en de historische havencontext. Het betreft een bijzonder welstandsgebied waarbij het uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. Gelet op de havencontext adviseert de commissie het woonhuis meer als een pakhuis vorm te geven. Daarbij vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van het Franse balkon, de kozijnen op de eerste verdieping en de gevelopening in de topgevel. De commissie adviseert raamkozijnen niet te koppelen maar los te houden van elkaar en de detaillering sober te houden. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een verdere uitwerking met daarbij de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen

7. Broekermeerdijk 5, 1151CZ Broek in Waterland

MOOI nummer	210106
Zaaknummer partij	VO-2021-048
Omschrijving	slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuwe woning met bijbehorende bebouwing
Aantal voorgaande behandelingen	5
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beschermd dorpsgezicht
Beoordelingskader	2.3. Historische kernen en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt en betreft nog steeds een preadvies. Van de dubbele voordeur is een enkele voordeur gemaakt, de linkerzijgevel is nu deels opgetrokken in metselwerk en deels bekleed met houten delen en de goot is eenvoudiger gemaakt. Het dijklichaam is op een andere manier vormgegeven waardoor er meer van de onderbouw zichtbaar is, hier zijn ramen in aangebracht. In de linkerzijgevel van het bijgebouw is een glazen deur geplaatst en in de rechter zijgevel van het bijgebouw zijn twee grote glazen puien geplaatst. Op het rechter dakvlak van het bijgebouw zijn twee dakkapellen geplaatst. De dwarse topgevel van het bijgebouw is komen te vervallen.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat op hoofdlijnen positieve stappen zijn gezet in het ontwerpproces, echter op detailniveau en gevelcompositie is de commissie nog niet overtuigd. De commissie had gevraagd het ontwerp te versoberen, maar door de gedane aanpassingen zijn de gevels echter minder overtuigend geworden en kan de commissie ook niet spreken van een versobering van het ontwerp. De commissie adviseert alleen de voorgevel in metselwerk op te trekken en de overige gevels met hout te bekleden waardoor de architectuur meer bescheiden en schuurachtig zal worden. Het toevoegen van extra gevelopeningen in het bijgebouw gaat in tegen de gevraagde soberheid. De commissie adviseert er kleine gevelopeningen van te maken die refereren aan stalramen. Tevens adviseert de commissie de deur in de linkerzijgevel van het bijgebouw weg te detailleren en daar een 'staldeur' van te maken met houten planken. De commissie adviseert voor het ontwerp van de

zijgevels van het hoofdvolume vast te houden aan het vorige ontwerp van 1 november 2021. Voor wat betreft de voorgevel adviseert de commissie deze te versoberen. De luiken, de voordeur met lijsten, de timpanen op de dakkapellen het is allemaal te rijk vormgegeven, naar de mening van de commissie. De commissie adviseert rust in de architectuur, materiaal en detaillering aan te brengen en vraagt nog een ontwerpslag te maken om woning en aanbouwen tot één samenhangend geheel te brengen waarbij het ontwerp in deze agrarische context sober dient te zijn. In afwachting van een nadere ontwerpslag adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 01-11-2021

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Voorstel 3, de woning met schildkap, is verder uitgewerkt. De voorgevel wordt opgetrokken in metselwerk en de zijgevels en achtergevel wordt bekleed met houten delen. De detaillering is traditioneel. In de voorgevel T-vensters met luiken en een dubbele voordeur. Op het voordakvlak worden twee dakkapellen geplaatst afgewerkt met een timpaan.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat de Broekermeerdijk van oorsprong agrarisch is en gericht op de achtergelegen polder. De bebouwing is altijd eenvoudig geweest en sober gedetailleerd. De commissie acht om die reden de voorgestelde uitwerking te voornam op deze locatie en pleit voor een versobering van het ontwerp waarbij ook rekening wordt gehouden met de verhouding tussen de gevelelementen. Het optrekken van de voorgevel in metselwerk en de overige gevels in hout acht de commissie voorstelbaar, wel adviseert zij om een knip te maken tussen het voorste en het achterste gedeelte van het hoofdvolume. De commissie ziet een verdere, versoberde uitwerking met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Grote commissie
Preadvies

Behandeling 18-10-2021

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Er worden een aantal varianten van voor- en zijgevelaanzichten gemonteerd in het straatbeeld getoond. Tevens zijn foto's van de omgeving aangeleverd. De voorkeur van de aanvrager gaat uit naar voorstel 1 bestaande uit een kapberg aan de dijk met rechts daarvan het voorhuis.

Bevindingen:

De commissie betreurt het dat een ruimtelijke studie met een driedimensionaal beeld van het pand in de omgeving ontbreekt. Ook de

aangeleverde gevelmontages hebben de commissie niet kunnen overtuigen van de oplossing met de kapberg. De voorkeur van de commissie gaat dan ook uit naar voorstel 3, de woning met schildkap. Een dergelijk, eenvoudig en bescheiden woning voldoet het meest qua volume aan het beeld van de Broekermeerdijk. Een historische schets van de dijk toont kapbergen en schildkappen. De commissie adviseert voorstel 3 verder in architectuur uit te werken. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet het verder uitgewerkte plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Erfgoedadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 04-10-2021

Bevindingen De opdrachtgevers en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is op enkele punten aangepast. Het voorhuis is 1,5m verlengd waardoor de kaakberg iets meer naar achteren komt te liggen en de voorgevel is rijker geornamenteerd.

Bevindingen:

De commissie is niet overtuigd en blijft bij haar bezwaar. De nieuwbouw blijft te massaal en niet passend binnen de morfologie en de stedenbouwkundige structuur, tevens is de voorgestelde vorm van voorhuis met kaakberg typologisch onjuist en gaat het ontwerp de concurrentie aan met de hooihuisboerderij op nr. 15. Daarbij heeft de commissie meerdere keren om massastudies gevraagd, mede omdat er sterk wordt getwijfeld over de introductie van de kaakberg. De commissie vraagt daarom nogmaals om massastudies te doen en daarmee te onderzoeken wat er mogelijk is op deze locatie in relatie met de omgeving. Tevens adviseert de commissie een rustiger en bescheidener ontwerp te realiseren dat meer recht doet aan de overige bebouwing op de dijk. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij met belangstelling een aantal massastudies tegemoet, die passen binnen de karakteristiek van de Broekermeerdijk.

Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Erfgoedadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 20-09-2021

Bevindingen De opdrachtgevers en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Er ligt een gewijzigd plan voor. Voorgesteld wordt een eenlaagse woning met zadelpak haaks op de dijk met daarachter een kaakberg met aanluifingen dat met een glazen tussenlid wordt verbonden aan de schuur erachter.

Bevindingen:

Het plan is aanzienlijk gewijzigd, er is gekozen voor historiserende

architectuur, bestaande uit een klein woonhuis (één bouwlaag met kap, dwars op de dijk) met daar achter een kaakberg. Deze heeft aan twee zijden een afuifing. Achter de kaakberg worden, onder aan de dijk, bijbehorende gebouwen geplaatst. Met een glazen tussenlid wordt er een verbinding met het dijkhuis gemaakt.

Wat de bouwmasa betreft commissie spreekt van een verbetering ten opzichte van het vorige plan.

In de vorige behandeling had de commissie gevraagd om studie te doen om de langskap een kwartslag te draaien, zodat er een eenduidig hoofdvolume ontstaat bestaande uit één dwarskap en een duidelijke voorgevel.

Verder adviseerde de commissie om de breedte van het front te beperken en het volume zodanig eenvoudig vorm te geven dat het beter aansluit bij de andere bescheiden woningen aan de dijk.

Het voorhuis past nu wat betreft de korrelgrote goed bij de bestaande bouw op de Broekermeerdijk. Wel merkt de commissie de kaakbergen van de oorspronkelijke boerderijen over het algemeen tegen de kruin van de dijk staan en niet achter op het erf. De afmetingen van de kavel laten het toe om een kaakberg aan de kruin van de dijk te plaatsen.

Tevens heeft de commissie de wens uitgesproken om de bouwmasa aan de dijk te beperken.

Verder merkt de commissie op dat het voorliggende ontwerp verwijst naar een langhuisboerderij met kaakberg. Een dergelijke boerderij heeft de opbouw typologische aan een schakeling van een woonhuis, kleine stal en kaakberg. Deze opbouw is niet in het voorliggende ontwerp overgenomen.

Zij adviseert daarom om het woonhuis wat langer te maken waardoor de kaakberg wat naar achteren verschoven kan worden en er minder en lagere afuifingen nodig zijn, waardoor er een eenduidiger volume kan ontstaan. De commissie vraagt om enkele massastudies te maken met voorhuis, kaakberg en afuifingen.

Concluderend adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies

Aanhouden

Erfgoedadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Preadvies

Behandeling 28-06-2021

Bevindingen

De opdrachtgever en ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing. Gekozen is voor een eigentijdse invulling op deze locatie. De massa laat zich geleden door twee delen. De woning bestaat aan de dijkzijde uit twee bouwlagen met langskap met daarachter een dwarskap. In de dijkvoet wordt een plat afgedekte ombouw gerealiseerd die verbonden wordt met het bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met zadeldak. Het bouwdeel met de langskap wordt bekleed met houten delen in een donkere kleurstelling, de dwarskap wordt uitgevoerd in corten staal en de platte uitbreiding wordt uitgevoerd in beton.



Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van de inhoud.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie benadrukt het belang van deze locatie voor het beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland en het effect dat eventuele nieuwbouw op deze locatie heeft voor de waarde van het beschermd gezicht. Om die reden geeft de commissie aan dat bij de keuze voor eigentijds bouwen, de lat extra hoog ligt. Het uitgangspunt zoals dat in de Nota uiterlijk van bouwwerken staat geformuleerd is het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken en de bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundig en architectonische karakteristieken zoals dat ook in de redengevende omschrijving behorende bij het rijksbeschermd dorpsgezicht staat vermeldt. In de redengevende omschrijving wordt gesproken over een schilderachtig gebied met merendeels houten huizen gelegen rond het Havenrak. Enkele in steen opgetrokken huizen treft men verspreid in de dorpsbebouwing aan. Over het algemeen zijn deze eenvoudig en sober uitgevoerd, waardoor zij het historisch beeld geen geweld aan doen. Het is van algemeen belang dat het unieke karakter van Broek in Waterland met zijn opvallende ruimtelijke structuur en kenmerkende houtbouw, die tot een van de mooiste dorpsgezichten van Holland behoort, ook voor de toekomst bewaard zal blijven.

De commissie zal het plan tijdens deze eerste voorbespreking alleen beoordelen op stedenbouwkundig niveau. Een beoordeling op architectonisch niveau volgt later, nadat overeenstemming is over de stedenbouwkundige compositie (massastudie). De commissie acht de voorgestelde nieuwbouw te massaal en niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur. Tevens is de commissie van mening dat er interne helderheid ontbreekt aan het plan. Het introduceren van een langskap aan de dijkzijde leidt tot een vergroting van het gevelvlak en een verandering in de korrelgrootte. Het samengestelde volume maakt het plan te massaal en onnodig complex.

De commissie vraagt de aanvragers nog een ontwerpinspanning te doen om het ontwerp zo te kneden dat er een vanzelfsprekend en eenvoudig volume ontstaat. De commissie pleit ervoor om de breedte van het front te beperken en het volume zodanig eenvoudig vorm te geven dat het beter aansluit bij de andere bescheiden woningen aan de dijk. De commissie adviseert om het ontwerp eenvoudig, simpel en rustig te houden. De commissie adviseert om te onderzoeken om de langskap een kwartslag te draaien zodat er een eenduidige hoofdvolume ontstaat

bestaande uit één dwarskap en een duidelijke voorgevel.
Tot slot adviseert de commissie om het materiaalgebruik terug te brengen tot maximaal twee materialen. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Preadvies

8. Nieuwland 33, 1151AZ Broek in Waterland

MOOI nummer	22020005
Zaaknummer partij	VO-2022-014
Omschrijving	verhogen van de dakconstructie van de woningen en plaatsen dakkapellen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5. Woongebieden en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-02-2022

Bevindingen	<p>De ontwerper en de eigenaren van nr. 33 en 35 zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het gezamenlijk verhogen van de dakconstructie van een twee-onder-één-kapwoning en het plaatsen van dakkapellen op het voor- en achterdakvlak. De dakkapellen op het voordakvlak zijn 4,75m breed en op het achterdakvlak 5,80m breed. De dakkapellen zijn 1,65 hoog.</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. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het verhogen van de kap voorstelbaar. De voorgestelde dakkapellen op het voordakvlak voldoen qua maatvoering echter niet aan de criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken waarin een maximale hoogte van 1,50m en een maximale breedte van 3,00m staat voorgeschreven. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de dakkapellen op het voordakvlak worden uitgevoerd conform de afmetingen, zoals vastgelegd in de Nota uiterlijk van Bouwwerken.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies