



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

29-04-2024 10:00 - 13:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	29-04-2024
Begintijd	10:00
Eindtijd	13:15
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Nico Zimmermann (plaatsvervangend architectlid), Marcel Heijmans (plaatsvervangend erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Aniek de Jong (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

Aanvrager	Molenkade 2, 1145PS Katwoude (24020506)
Architect	Westerstraat 25, 1156AD Marken (23060182)
Aanvrager	Parallelweg 21, 1151BS Broek in Waterland (24040859)

Zaken Waterland

Molenkade 2, 1145PS Katwoude

MOOI nummer	24020506
Zaaknummer partij	Z-2024-0052
Omschrijving	geheel vernieuwen en veranderen van een bestaande schuur
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Gelegen in (de omgeving van) een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonu
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 29-04-2024

Bevindingen De initiatiefnemer is aanwezig voor een toelichting. Naar aanleiding van het advies van de commissie zijn er foto's van de bestaande situatie aangeleverd. De tekeningen behorend bij de aanvraag zijn ongewijzigd. Toegelicht wordt dat de dakbedekking en het materiaal van de goot niet is aangepast vanwege het financiële kostenplaatje.

Bevindingen commissie:

De commissie blijft van mening dat de hoofdvorm van het bijgebouw voorstelbaar is. Omdat er is gekozen voor een traditionele schuur en omdat er in de gemeentelijke Nota uiterlijk van bouwwerken wordt gevraagd om passende materialen, adviseert de commissie om keramische dakpannen toe te passen in plaats van dakpan-platen. Ook adviseert zij om de goten in zink uit te voeren in plaats van in PVC. In de criteria voor bijbehorende erfbebouwing in bovengenoemde nota staat het volgende:

- Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk gevels afgestemd op of passend bij het hoofdgebouw.

- Bij toepassing van kap is de dakbedekking afgestemd op de dakbedekking van het hoofdgebouw en de directe omgeving.

De commissie ziet geen reden om van deze criteria af te wijken. Vanuit financieel oogpunt zouden de roeden in de ramen aan de waterzijde weggelaten kunnen worden.

Concluderend adviseert de commissie om niet akkoord te gaan, tenzij de dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische dakpannen afgestemd op het hoofdgebouw en de goten worden uitgevoerd in zink.

Zij doet de suggestie om de aangeluifde overkapping in zonnepanelen uit te voeren, zonder daaronder dakpannen toe te passen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Westerstraat 25, 1156AD Marken

MOOI nummer	23060182
Zaaknummer partij	Z2023-0379
Omschrijving	oprichten van 15 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	2
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 29-04-2024

Bevindingen De architect, ontwikkelaar en projectleider woningbouw van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Naar aanleiding van het advies van de commissie is er een visualisatie van het straatbeeld aangeleverd, gezien vanaf de westzijde. Ook is er documentatie aangeleverd van de parkeerplaatsen voor fietsen. De situatietekening is aangepast. Het veld met parkeerplaatsen is wat meer van de oever af verplaatst. Om het parkeerveld worden hagen geplant, net als bij het parkeerterrein bij de sportvelden. Aan het water komt een lage beschoeiing. Hier is een profiel van aangeleverd. Toegelicht wordt dat er op basis van de beleidsregels geen gebruik kan worden gemaakt van het centrale parkeerterrein van Marken.

Ten aanzien van het volume wordt toegelicht dat het ontwerp is uitgewerkt in houtskeletbouw. De vloer moet daarom vrij hoog/dik zijn en als het bouwsysteem wordt aangepast naar een meer traditioneel systeem in kalkzandsteen, dan kan de hoogte van het gebouw wat teruggedrongen worden. Het gevelbeeld is ongewijzigd.

Bevindingen commissie:

De commissie onderschrijft de behoefte aan de bouw van woningen en zij is overtuigd dat deze plek daarvoor geschikt is. Het volume en de bouwstijl acht zij voorstelbaar en passend in de context. Zij spreekt ten aanzien hiervan haar waardering uit voor het plan. De commissie heeft vooral bedenkingen bij de hoeveelheid parkeerplaatsen. Vooral tegen het langsparkeren aan de voorzijde heeft zij bezwaar. Hier verwacht je in het centrum van Marken een stoep en voortuintjes. Zij beveelt aan om de parkeernorm te heroverwegen en te relateren aan het type woning/doelgroep.

De commissie heeft de details bekeken en deze zijn naar haar mening goed uitgewerkt. De materiaalmonsters ontbreken nog en deze ziet zij graag tegemoet. In afwachting daarop adviseert de commissie om het



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

plan aan te houden. Op basis van de aangeleverde informatie is er zicht op een positief advies.

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Parallelweg 21, 1151BS Broek in Waterland

MOOI nummer	24040859
Zaaknummer partij	Z2024-0124
Omschrijving	Uitbreiden van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
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 gemeentelijke nota Uiterlijk van bouwwerken, 2.5 woongebieden en 3.2 bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 29-04-2024

Bevindingen	<p>De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies over de uitbreiding van een vrijstaande woning. De uitbreiding past planologisch niet in het omgevingsplan, maar de gemeente is bereid om mee te werken aan het plan, omdat er al een vergelijkbare uitbreiding is vergund op huisnummer 27.</p> <p>De uitbreiding bestaat uit een dwars op de woning geplaatst volume met een zadelkap die in de kap van de bestaande woning aangrijpt. De noklijn van de uitbreiding ligt lager dan de nok van de woning. Aan de voorzijde wordt een geveloptrekking voorgesteld die wordt beëindigd met een zadelkap.</p> <p>De voorgevel wordt voorgesteld in metselwerk, aansluitend op de bestaande woning. Ook de dakbedekking wordt afgestemd op de woning; oranje keramische dakpannen. De zijgevel wordt voorgesteld in zwarte houten delen. Toegelicht wordt dat in de detaillering van de uitbreiding aansluiting wordt gezocht op de woning.</p> <p>Bevindingen commissie:</p> <p>De commissie acht de uitbreiding in volume voorstelbaar en zij uit haar waardering voor het verlagen van de nok van de uitbreiding ten opzichte van het bestaande hoofdvolume. In de gevelindeling en materialisering adviseert de commissie om meer aansluiting te zoeken bij de bestaande asymmetrische gevelcompositie van de woning. De goot van de dakopbouw adviseert zij te verlagen zodat deze ondergeschikter in het dak wordt en binnen de vrije hoogte wordt beperkt tot wat nodig is om er te kunnen staan (2,40 m). De commissie is van mening dat er in de voorgevel van de uitbreiding te veel elementen zijn ten opzichte van de huidige sobere gevelindeling en de symmetrische positie van de dakopbouw niet passend is bij het hoofdvolume. De bestaande woning is een mooi voorbeeld van traditionele baksteenarchitectuur met een</p>
-------------	--



modernistische touch door de asymmetrische gevelcompositie en de commissie is van mening dat een houten zijgevel bij de uitbreiding daar niet bij past. Zij doet de suggestie om eventueel gebakken steenstrips toe te passen van dezelfde baksteen die voor de voorgevel wordt toegepast. Om in de voor- en zijgevel geleding en structuur aan te brengen kan er met verbijzonderingen in het metselwerk worden gewerkt, zoals blindnissen en een afwisseling in metselverbanden.

Conclusie:

De commissie is van mening dat het plan op hoofdlijnen voorstelbaar is, maar dat er in de geveluitwerking en materialisering nog een ontwerpslag nodig is. De voorgelegde tekeningen beschouwt de commissie als globale schetsvoorstellen. Om het plan goed te kunnen beoordelen zal dit bij de uitwerking ook in detail voldoende inzichtelijk moeten worden gemaakt.

De commissie constateert de volgende conflicten met de beoordelingsregels voor bijbehorende erfbebouwing uit de nota uiterlijk van bouwwerken:

- De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond, eventueel met afgeschuinde hoeken bij een aangebouwd bouwwerk.

- Het bouwwerk sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw

- Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk afgestemd op of passend bij het hoofdgebouw.

De commissie acht het voorstelbaar om in dit geval af te wijken van de hoofdvorm die in de beoordelingsregels voor bijbehorende erfbebouwing wordt voorgeschreven, omdat er al een vergelijkbare uitbreiding is vergund. De overige conflicten met de beoordelingsregels zijn naar mening van de commissie oplosbaar door de aanvraag aan te passen.

Concluderend adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort