



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

26-06-2023 09:30 - 12:55

Details

Vergadering	Monumenten- en Welstandscommissie Waterland
Commissie	Waterland
Datum	26-06-2023
Begintijd	09:30
Eindtijd	12:55
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Sjef Kwakman (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

architect	9:30	Tuinstraat 5A, 1141TN Monnickendam (23060468)
Architect	9:55	Zuideinde 53, 1141VH Monnickendam (23060559)
architect, aanvrager	10:15	Kets 26, 1156AV Marken (23040371)
Aanvrager en architect	10:45	Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland (23010485)
Architect en ontwikkelaar	11:05	Kebo-locatie Broek in Waterland (22030216)

Zaken Waterland (5)

1. Tuinstraat 5A, 1141TN Monnickendam

MOOI nummer	23060468
Zaaknummer partij	Z-2023-116
Omschrijving	bouwen van een schuur op achtererf en het plaatsen van dakopbouw en dakkapel aan voorzijde
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3. Historische kernen, 3.3. Dakkapellen en 3.4. Dakopbouwen op een kap
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-06-2023

Bevindingen	<p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur op het achtererf en het realiseren van een nokverlenging naar achteren toe met een dakkapel op het voordakvlak bij een hoekwoning in een rij van twee. De nokverlenging wordt over de volledige breedte van het dak uitgevoerd. De kopgevel van de nokverlenging wordt uitgevoerd in houten delen.</p> <p>De bestaande bijgebouwen op het achtererf worden gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur. De schuur wordt traditioneel uitgevoerd in houten delen, kleur donkergroen, en belegd met rode pannen. De naastgelegen schuur wordt afgewerkt met dezelfde houten delen</p> <p>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.</p> <p>Bevindingen: De commissie acht het plan voorstelbaar, wel adviseert zij om de kopgevel van de nokverlenging in metselwerk uit te voeren omdat het een hoekwoning is. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de zijgevel in metselwerk wordt uitgevoerd.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

2. Zuideinde 53, 1141VH Monnickendam

MOOI nummer	23060559
Zaaknummer partij	Z-2023-122
Omschrijving	verduurzamen van 10 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	nota 2.3 historische kernen, 3.9 na isoleren.
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 26-06-2023

Bevindingen De architect is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verduurzamen van 10 woningen aan het Zuideinde. De woningen worden geïsoleerd, De kap wordt aan de buitenzijde geïsoleerd daarbij komt de kap iets omhoog en wordt de goot aangepast. De goot behoudt dezelfde vormgeving en detaillering, maar wordt iets opgetild. De bestaande dakpannen worden verwijderd en vervangen voor VH dakpannen. Er wordt bij de zijgevel een keramisch boeibord toegepast. De topgevel wordt voorzien van een nieuwe beschieting en de dakkapellen worden geïsoleerd. De bestaande kozijnen blijven gehandhaafd. Tevens worden de bergingen geïsoleerd en voorzien van gevelisolatie met steenstrips. Op de bergingen worden zonnepanelen geplaatst.

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 uit haar waardering voor het geheel en de zorgvuldigheid waarmee de verduurzaming wordt aangepakt. Wel heeft zij een aantal opmerkingen gemaakt:

- De commissie adviseert het schotwerk van de topgevel in hout uit te voeren conform de nota.
- De commissie acht het boeibord van de dakkapel te grof en adviseert dit slanker te maken door bijvoorbeeld een deel van de isolatie tussen de balken te leggen of plaatselijk minder isolatie toe te passen of

hoogwaardiger isolatie toe te passen.

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

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning

3. Kets 26, 1156AV Marken

MOOI nummer	23040371
Zaaknummer partij	VO-2023-026
Omschrijving	geheel vernieuwen, vergroten en veranderen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	Nota 2,3 Historische kern, 4,2 Monumenten, beeldbepalende panden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 26-06-2023

Bevindingen De architect en de opdrachtgevers zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens zijn enkele burens aanwezig als toehoorder. Het voorstel is om het pand te herbouwen, maar dan als houtskelet casco. Het pand wordt fabrieksmatig gebouwd. De onderbouw wordt voorzien van stucwerk. De beun wordt over de volledige breedte van het oorspronkelijke pand gerealiseerd, dus excl. de aanbouw. De topgevel wordt uitgevoerd als traditionele verticale beplanking als gesloten topgevel. De aanbouw wordt iets teruggehouden en uitgevoerd met afwisselend glasstroken en horizontale delen. De aanbouw krijgt grotendeel een glazen dak. De nokhoogte is iets omlaag gebracht naar 8,90m, dit is 20cm hoger dan de bestaande situatie.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat is gebleken dat nu de Erfgoedverordening over is gegaan naar de Verordening Fysieke Leefomgeving, het erop lijkt dat de instandhouding van beeldbepalende panden is overgeslagen. Dit met de gedachte dat dit geregeld wordt in het bestemmingsplan, in sommige gevallen is dat het geval maar voor Marken is dat niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor de sloop van panden in een beschermd gezicht geldt wel een herbouwplicht. Voor de architectuur van de nieuwe invulling is de Nota uiterlijk van bouwwerken bepalend en de verwijzing naar het aanwijzingsbesluit.

De commissie legt het bij de gemeente neer om uit te zoeken of het pand gesloopt mag worden en of het een beeldbepalend pand is. De commissie zal het plan nu behandelen als ware het geen beeldbepalend pand is, en sloop itoegestaan is en zal het plan voor nieuwbouw beoordelen.

Voor wat betreft de nieuwbouw heeft de commissie de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft geen bezwaar tegen stucwerk voor de onderbouw.
 - De commissie acht, onder voorbehoud van een eerder advies van de gemeente, de beun over de volledige breedte van de gevel van het hoofdhuis in dit geval voorstelbaar omdat het een individueel vrijstaand pand betreft met een steeg ernaast. Het is van belang dat de woningen op Marken als losse woningen ervaarbaar blijven en niet aan elkaar koeken door de toepassing van beunen. De commissie vraagt aan de gemeente helderheid over het eerder uitgebracht advies.
 - Voor wat betreft de topgevel ziet de commissie geen mogelijkheden voor een hedendaagse interpretatie van het traditionele beeld. In de Nota staat duidelijk aangegeven dat de karakteristiek voor Marken is dat het bovenschot bestaat uit verticale planken waarin meestal een raam of luik is aangebracht. Het uitgangspunt is behoud of versterken. De houten topgevels zijn karakteristiek voor Marken. De commissie adviseert een gesloten, traditionele topgevel te realiseren met daarin een raampje of luik
 - De commissie acht de voorgestelde hedendaagse invulling van de aanbouw voorstelbaar, omdat de aanbouw een ondergeschikt, nieuw element is.
 - De commissie adviseert de variatie in kaphoogte en kapstructuur te respecteren en te behouden.
 - De commissie vraagt de belendende panden op tekening te zetten.
 - De commissie vraagt de detaillering, aansluitingen en materiaal- en kleurgebruik verder uit te werken.
- In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 17-04-2023

Bevindingen

De aanvrager en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop en nieuwbouw van een woonhuis. De nieuwbouw krijgt grotendeels dezelfde verschijningsvorm als het bestaande. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand. Het nieuwe pand wordt 9,20m hoog ten opzichte van 8,70m in de bestaande situatie. De uiterlijke veranderingen vinden in de topgevel plaatst, daar wordt een lamellen gevel gemaakt, tevens wordt er aan de voorzijde een beun gerealiseerd en aan de rechterzijde een aangeluifde aanbouw voorzien van glas. De aanbouw wordt in glas uitgevoerd zodat het

silhouet van het historische pand zichtbaar blijft.

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 monumenten en beeldbepalende panden.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar en ontvangt graag meer informatie over de bestaande situatie en over de bouwkundige noodzaak om het pand te slopen.

Beeldbepalende panden hebben geen monumentenstatus, maar wel een hoge historische waarde en genieten op culturele of historische gronden bescherming van de gemeente. Zij zijn aangewezen als beeldbepalende panden vanwege hun belang in het historische straatbeeld. De beoordeling van ingrepen is daarom altijd gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving. Beeldbepalende panden worden beschermd in de Erfgoedverordening van Waterland. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat het wijzigen van beeldbepalende panden als aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek' niet is toegestaan. Dit betekent dat goothoogte, bouwhoogte en kapvormen vastliggen en behouden moeten blijven. Hiervan kan o.a. worden afgeweken als de hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven. Dit pand is goed zichtbaar gelegen aan de buitenrand van het beschermde gezicht van Marken.

De commissie is niet overtuigd van de noodzaak van totale sloop/nieuwbouw van het pand. Zij moet eerst overtuigd worden van die noodzaak en dan moet de gemeente daar een standpunt over innemen. Het gaat erbij om dat er aangetoond wordt dat de bouwtechnische staat van het pand niet meer van dusdanige kwaliteit is dat het redelijkerwijs overeind gehouden kan worden.

Voor wat betreft de architectonische vormgeving van het nieuwe pand is de commissie van mening dat dit op een aantal punten te zeer afwijkt van de typische Markense woningen, dit gaat met name om de vormgeving van de topgevel en de moderne aanbouw. De commissie adviseert de topgevel op de traditionele manier vorm te geven volgens de karakteristieken van het beeldbepalende pand, dat wil zeggen een bovenschot met verticaal aangebrachte planken. Verder adviseert de commissie om de aanbouw meer ondergeschikt (terugliggend ten opzichte van de zijgevels) en binnen de contouren van het

bestemmingsplan uit te voeren en traditioneel uit te voeren in het materiaal hout. De commissie acht het eventueel voorstelbaar om tussen de planken ruimte te laten met daarachter glas. Tot slot adviseert de commissie om de beun niet over de volledige breedte van de voorgevel te maken om te voorkomen dat er in de toekomst een doorgaande galerij kan ontstaan.

Concluderend staat de commissie vrij kritisch tegenover het plan en wordt zij graag eerst nader geïnformeerd over de noodzaak voor sloop en het standpunt van de gemeente. In afwachting daarvan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

4. Roomeinde 41, 1151AM Broek in Waterland

MOOI nummer	23010485
Zaaknummer partij	VO-2022-075
Omschrijving	wijzigen en uitbreiden van een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus	Rijksmonument
Beoordelingskader	artikel 4.2 monumenten, beeldbepalende- en waardevolle panden.
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 26-06-2023

Bevindingen	<p>De architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt. Het oppervlak is akkoord en valt binnen de toets bestemmingsplan. De hellingshoek van het dak van de uitbreiding is gelijk aan het hoofdhuis en aan de uitbreiding van Phillipona. De goot van de uitbreiding komt daarmee lager te liggen dan de bestaande goten. Verder wordt de uitbreiding nog voorzien van een dakkapel. Ook het dak van het bijgebouw krijgt dezelfde hellingshoek als het hoofdgebouw, de goothoogte van het bijgebouw ligt op 3,00m en de bouwhoogte op 5,00m.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie is van mening dat de massa en hoofdvolume nu op een vanzelfsprekende manier in het plan zitten. Zij is benieuwd naar de verdere uitwerking en geeft alvast het volgende mee:</p> <ul style="list-style-type: none">- De commissie adviseert een consistente roedenverdeling/ruitverhouding toe te passen, dit geldt ook voor de dakkapellen.- De commissie spreekt van een wezensvreemde gevelindeling in de topgevel van de uitbreiding en vraagt een helder gevelbeeld te ontwerpen.- De commissie adviseert de dakkapel eenvoudig te houden en geen oortjes toe te passen.- De commissie geeft aan dat de uitbreiding niet moet gaan concurreren met het rijksmonument, maar dat er een subtiel onderscheid in detaillering aanwezig moet zijn. <p>De commissie adviseert, met in achtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen akkoord te gaan.</p>
-------------	---

Behandeling 15-05-2023

Bevindingen

De opdrachtgevers en de architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Er is een maquette gemaakt en deze wordt voorgelegd aan de commissie. Het uitgangspunt blijft de kralenketting waarbij de goothoogte van de uitbreiding van Phillipona wordt aangehouden voor het nieuwe volume. Tevens is het de wens om het bijgebouw naar achteren te verschuiven tot een afstand van 4,00m ten opzichte van het nieuwe volume.

Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat het oppervlakte van de uitbreiding qua vierkante meters voorstelbaar wordt geacht, wel is het zo dat voor bijbehorende bouwwerken die buiten het bouwvlak worden gebouwd geldt dat zij maximaal een goothoogte van 3,00m en een nokhoogte van 5,00m mogen hebben, of maximaal de goothoogte aansluitend op de eerste verdiepingsvloer.

Bevindingen:

De commissie constateert dat het concept van de kralenketting goed is uitgewerkt in het verschuiven van de bouwmassa's, maar nog niet in de dakhelling en goothoogte. De commissie vraagt meer differentiatie in het beeld aan te brengen door in ieder geval de goothoogte te verlagen ten opzichte van de uitbreiding van Phillipona, zij adviseert dezelfde dakhelling aan te houden als Phillipona. Het gaat erom dat de afleesbaarheid van de aanbouwen achter het rijksmonument duidelijk is en dat de uitbreiding ondergeschikt is ten opzichte van het rijksmonument.

De commissie acht de verschuiving van het bijgebouw een verbetering en adviseert de maten uit het bestemmingsplan aan te houden, dus goothoogte 3,00m en nokhoogte 5,00m zodat er een ondergeschikt bijgebouw ontstaat.

Voor wat betreft de wens om in traditionele architectuur voort te bouwen geeft de commissie mee dat het monument bepalend is voor de verdere uitwerking van de architectuur. De nieuwbouw moet niet teveel contrasteren en passend zijn bij wat voor deze locatie geëigend is en afstemmen op de Broekse architectuur die uit gaat van een bepaalde verfijning in detaillering en geen concurrentie aangaat met het rijksmonument.

Tot slot geeft de commissie aan dat de detailtekeningen deze behandeling niet zijn beoordeeld en dat dit in een volgende fase zal gebeuren. Het is eerst van belang om de hoofdmassa scherp te krijgen waarbij de commissie nog een nadere ontwerpinspanning vraagt om de puntjes op de I te zetten. In afwachting daarvan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 17-04-2023

Bevindingen

De opdrachtgevers en de architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Variant 3 is verder uitgewerkt, bestaande uit een aaneenschakeling van zadelkappen. Daarbij is gezocht naar een samensmelting met de voormalige uitbreiding van Phillipona, door de kappen van Phillipona en het nieuwe volume in elkaar te schuiven. De zijgevel van het nieuwe volume verschuift ten opzichte van de bebouwingslijn. Nieuw in dit plan is dat de bestaande schuur behouden blijft op de bestaande locatie. De architectuur van het nieuwe volume is traditioneel en sluit daarmee zoveel mogelijk aan op het bestaande volume. Het materiaalgebruik bestaat uit een gemetselde plint met daarboven houten geveldelen en oud Hollandse dakpannen.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de zoektocht en is blij met de voorgestelde opzet van een aaneenschakeling van zadelkappen, daardoor blijft het rijksmonument als zelfstandige eenheid gehandhaafd. Door de ritmiek van kappen ontstaat er tevens een zekere logica in de architectuur. Wel uit de commissie haar twijfels over het aantal te bebouwen vierkante meters en of dit plan passend is binnen het bestemmingsplan. Zij is dan ook benieuwd naar de reactie van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Verder constateert de commissie dat tijdens het vorige overleg het erop leek dat de schuur verder naar achteren zou liggen. Door de schuur te laten staan komt deze te dicht op het nieuwe volume te staan waardoor ook het doorzicht te veel wordt beperkt. De commissie adviseert dan ook om met de volumes te schuiven en meer ruimte te laten tussen de schuur en het nieuwe volume zodat het zelfstandige eenheden blijven en het ruimtelijk niet teveel aan elkaar koekt. Tevens vraagt de commissie aandacht voor de 'binnenhoek' die ontstaat ter plaatse van het tussenlid (uitbreiding Phillipona), dit ziet er erg benauwd uit.

Afsluitend constateert de commissie dat in grote lijnen is ingaan op de opmerkingen van de vorige keer waarbij wordt toe bewogen naar een logisch beeld op deze locatie, maar er met dit ontwerp een merkwaardige relatie tot de schuur ontstaat. Daar vraagt de commissie aandacht voor en tevens voor de regels uit het bestemmingsplan. In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Bevindingen

De opdrachtgevers en de ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Er is een nadere volumestudie gedaan en op basis daarvan zijn vier opties uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is het behoud van de reeds bestaande uitbreiding aan de achterzijde door architect Philippona uit 1968. Wel wordt deze uitbreiding ingekort tot 2 stramienen en zal fungeren als tussenlid. Achter het tussenlid wordt een nieuwe uitbreiding (achterhuis) geplaatst.

- optie 1: het tussenlid wordt uitgevoerd met mansardekap en het achterhuis met een zadeldak met de noklijn in de lengte richting.
- optie 2: het tussenlid wordt uitgevoerd met mansardekap en het achterhuis met een zadeldak met de noklijn dwars.
- optie 3: zowel het tussenlid als het achterhuis worden uitgevoerd met een zadeldak met de noklijn in de lengte richting.
- optie 4: zowel het tussenlid als het achterhuis worden uitgevoerd met een zadeldak waarvan de noklijn van het achterhuis dwars wordt geplaatst.

Achter de woning wordt een nieuw tuinhuis gerealiseerd, de bouwaanvraag reeds ingediend.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor de aanpak en de zoektocht en kan zich vinden in het concept van een tussenlid met een achterhuis. Vanuit het monument bekeken is het belangrijk dat er een zelfstandig, monumentaal voorhuis blijft bestaan waarbij de kleine, verfijnde schaal zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. Hetgeen erachter wordt geplaatst mag het rijksmonument niet gaan domineren. Het kavel is vrij smal en de kapvormen moeten daartoe geëigend zijn. De commissie uit haar voorkeur voor optie 3 die uit gaat van een aaneenschakeling van zadeldakken in de lengterichting. Een dwarskap gaat naar de mening van de commissie teveel de concurrentie aan met het hoofdvolume.. Aanbouwen en uitbreidingen hebben over het algemeen een vrij eenvoudige vorm. Wel acht de commissie de asymmetrische kap van het achterhuis oneigenlijk en constateert zij dat de rooilijn van de zijgevels op één lijn liggen. De commissie adviseert om eenvoudige zadeldakken te maken en geeft daarbij aan dat deze niet per se in één lijn hoeven te liggen. De rooilijn zou best mogen verspringen. Ook adviseert de commissie om het tussenlid niet korter te maken dan 2 stramienen. Verder adviseert de commissie om het tuinhuis ook met zadeldak uit te voeren en deze eventueel wat verder naar achteren te plaatsen en/of te verkleinen.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de verhouding van de volumes ten opzichte van elkaar en de juiste onderlinge afstanden. Verder geeft de commissie mee dat het monument bepalend is voor de verdere uitwerking van de architectuur.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De nieuwbouw moet niet teveel contrasteren en passend zijn bij wat voor deze locatie geëigend is en afstemmen op de Broekse architectuur die uit gaat van een bepaalde verfijning in detaillering en geen concurrentie aangaat met het rijksmonument.

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Erfgoedbehandeling
Omgevingsvergunning monument

Behandeling 23-01-2023

Bevindingen

De opdrachtgevers en de ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen en uitbreiden van een woning. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Er ligt een bouwhistorische verkenning. Oorspronkelijk is het pand langer geweest en stond het dichterbij de straat. Aan het begin van de 19e eeuw is de voorzijde gesloopt en is het overgebleven achterhuis voorzien van een nieuwe voorgevel in Empire-stijl. Het pand bestond in het verleden uit een voorhuis, een vierkant en een achterhuis. Achter de woning bevindt zich een reeds gebouwde aanbouw, een terras en een tuinhuis. Aan de achterzijde van het woonhuis wordt een nieuwe uitbreiding gerealiseerd die is geïnspireerd op de geschiedenis. Er wordt daarbij gerefereerd naar het historische onderscheid van: voorhuis, vierkant en achterhuis. Achter het woonhuis wordt een stolpvorm gerealiseerd, als referentie naar de geschiedenis met een hedendaagse interpretatie van wonen. 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 monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden. Voor monumenten geldt dat goot- en nokhoogten niet aangepast mogen worden.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar. De typologie van de panden aan het Roomeinde bestond aan het begin van de 18e eeuw uit een woonhuis met daarachter een rechthoekige aanbouw (het vierkant). Eind 18e eeuw/begin 19e eeuw laat dhr. Ditmarsch de betreffende panden (gedeeltelijk) slopen en opnieuw optrekken in een neoclassicistische stijl. De commissie acht het realiseren van een stolpvorm achter het bestaande woonhuis cultuurhistorisch niet passend omdat er dan voorbij wordt gegaan aan de periode van Ditmarsch, tevens spreekt de commissie van een anorchronisme. Het pand dat er nu staat is door Ditmarsch gebouwd voor de tuinman bij het lusthof en heeft nooit een

stal aan de achterzijde gehad. Het pand is opgetrokken in een Empire-stijl en is mogelijk het achtergedeelte van eerdere bebouwing. Door het plaatsen van een vierkant wordt de hiërarchie van de bebouwing omgedraaid. De commissie acht het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde wel denkbaar, maar meer ondergeschikt en passend binnen het bestemmingsplan. Waarbij aandacht is voor het behoud van de kwaliteiten van het rijksmonument. De commissie vraagt een aantal varianten uit te werken in een 3D visualisatie. Gezien bovenstaande adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij graag een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet. Afgesproken wordt om tijdens de volgende fysieke vergadering (20 feb) een collegiaal overleg te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument

5. Kebo-locatie Broek in Waterland

MOOI nummer	22030216
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Beeldkwaliteitskader Kebo-locatie
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 26-06-2023

Bevindingen De projectleider van de gemeente, de projectontwikkelaars en de architect zijn aanwezig voor toelichting. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan de commissie voorgelegd. Er is gesleuteld aan de morfologie, er wordt diversiteit in de rooilijn aangebracht en de panden bouwen langzaam op richting het industriële deel. Langs de Eilandweg wordt een siertuin gerealiseerd en de bestaande bomen blijven gehandhaafd. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een erf en geen hof. Aan de achterzijde van het plan wordt een parkeerhof met groen karakter gerealiseerd. De gebouwen worden allemaal alzijdig ontworpen en de stegen tussen de gebouwen zijn allemaal wat verbreed.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het beeldkwaliteitsplan en spreekt van een zorgvuldig gerealiseerd stedenbouwkundig plan. De commissie is van mening dat het plan een hoge kwaliteit en ambitie in zich heeft met betrekking tot herontwikkeling. Wel is de commissie benieuwd wat de visie van de gemeente is ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het aangrenzende industrieterrein? De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt voor verdere uitwerking:

- De commissie acht de panden die de aanzet vormen naar de industriële wereld nogal stedelijk en vraagt om een nadere uitwerking, meer passend bij Broek in Waterland.
- De commissie vraagt aandacht voor de relatie tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing aan de Hellingweg en de Eilandweg, met name hoogte, kapvorm en volume.
- De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het hoge pand op de hoek rechtsonder (zuidwest hoek) in het plan.
- De commissie vraagt aandacht voor het front en de kaprichting en de

Behandeling 21-03-2022

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de projectontwikkelaar en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een toelichting op de eerste schetsmatige uitwerking van het woningbouwproject aan de Kebo-locatie. De Kebo-locatie vormt een overgangslocatie tussen het dorp aan de ene kant en een industriegebied aan de andere kant. Er ligt een eerste morfologische schets van het plangebied. Aan de zijde van het dorp zal een clustering van kleinschalige volumes in een hofbebouwing staan, ingepakt in het groen. nt Richting het industrieterrein zullen de wat meer kloeke volumes met een industriële uitstraling komen te staan. De kleine volumes verspringen ten opzichte van elkaar in de rooilijn. Vooral aan de zijde van het dorp zullen de volumes bestaan uit één bouwlaag met een kap en meer naar achteren de meer kloeke volumes die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Het parkeren wordt opgelost langs de straat en in een parkeerhof. Debestaande bomen blijven behouden.

Voor deze ontwikkeling zal een Kwaliteitsteam benoemd worden, waarvoor ook een lid van de commissie wordt uitgenodigd. Het bestemmingsplan kent voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid, de wens is om het gebied te transformeren tot hoogwaardig woongebied. Er ligt verder nog geen stedenbouwkundige opzet of totaalvisie voor het hele gebied.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een hele interessante opgave en geeft aan graag zitting te nemen in het Kwaliteitsteam. Wel vraagt de commissie aandacht voor de stedenbouwkundige uitgangspunten, daar moet duidelijk nog een slag gemaakt worden. Het zou goed zijn om voor deze locatie een beeldkwaliteitplan op te stellen omdat het een belangrijke zichtlocatie is.

De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie adviseert uit te zoomen naar de bredere context en de ontwikkeling meer te benaderen vanuit de historische context. Het industrieterrein is een incident uit de jaren '60 en draagt niet bij aan de geschiedenis van Broek in Waterland. Het uitgangspunt zou moeten zijn het behouden of versterken van het historische karakter van Broek in Waterland.
- De commissie vraagt zich af of het hof wel recht doet aan de geschiedenis van de locatie. De bebouwing aan de Eiland en Jaagweg bestond voornamelijk uit langskappen met de voorgevel aan de straat.
- De commissie geeft de suggestie mee om het hof via de zijkant

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

toegankelijk te maken.

- De ontwikkeling biedt een kans om een aanzet te geven tot
transformatie van het industriegebied.

- De commissie heeft moeite met het beeld van het kloeke, meer
industriële gebouw.

Collegiaal overleg

Grote commissie

Informeel advisering