



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

04-03-2024 10:00 - 13:00

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	04-03-2024
Begintijd	10:00
Eindtijd	13:00
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Nico Zimmermann (plaatsvervangend adviseur), 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), Rami Saad (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

Bezoekers

Aanvrager	10:25	Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland (22030307)
Aanvrager	10:35	Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland (23110641)
Aanvrager	10:55	Zuiderwouder Dorpsstraat 28, 1153PC Zuiderwoude (24020019)
Aanvrager	11:15	Sportpark Marken (200046)
aanvrager	12:00	Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude (23020346)
architect		Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude (23020346)
aanvrager	12:15	Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude (24020987)
architect		Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude (24020987)

Zaken Waterland (6)

1. Noordmeer 2, 1151CW Broek in Waterland

MOOI nummer	22030307
Zaaknummer partij	Z-2023-0333
Omschrijving	vernieuwen en veranderen van een stolpboerderij
Aantal voorgaande behandelingen	6
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen De aanvragers zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie verder uitgewerkt en op de volgende punten aangepast:

- detail 1: hardstenen onderdorpel en neuten bij het voordeurkozijn.
- detail 3: het Zweeds rabat is vervangen door potdekselwerk.
- detail 4: de neuslijst op de goot van de voorgevel is zwaarder aangezet.
- detail 5: de gootklossen zijn komen te vervallen bij de zinken mastgoot.
- detail 9: de negge van het kozijn is vergroot naar 85mm
- detail 10: de negge van het kozijn is gelijk gesteld met het potdekselwerk.
- De kleur- en materiaalstaat is aangeleverd.

Bevindingen commissie:

De commissie spreekt van een verbetering en een zorgvuldig uitwerking. Zij adviseert akkoord te gaan onder voorwaarde dat de materiaalmonsters nog worden getoond en geeft daarbij op voorhand mee om een matte kleur dakpan toe te passen.

Opmerking ten overvloede:

De commissie vraagt aandacht voor het detail met het waterbord en adviseert daar een klein verholten zinkengootje toe te voegen. Verder geeft de commissie mee om meer maat te creëren tussen de voorkant kozijn en voorkant raamhout van het bovenraam. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de onderdorpel van het onderraam.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Behandeling 19-02-2024

Bevindingen	<p>De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. De verhouding van de dakopbouw is aangepast; deze is lager geplaatst, de dakhelling is aangepast en het raam in de dakopbouw is aangepast. Op het linkerdakvlak worden zonnepanelen geplaatst.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie uit haar waardering voor het plan in zijn totaliteit, op detailniveau geeft de commissie nog enkele opmerkingen mee:</p> <ul style="list-style-type: none">- De commissie adviseert detail 10 traditioneler te detailleren en de aluminium raamdorpel te laten vervallen, te overwegen is de kozijnen zonder negge uit te voeren in de houten gevelbekleding.- De commissie adviseert bij detail 2 geen kunststof onderdorpel toe te passen maar hardsteen.- De commissie adviseert geen Zweeds rabat toe te passen, maar houten potdekselwerk met een dikte van 25-27 mm en voldoende werkende breedte om een robuuster beeld te realiseren.- De commissie geeft mee dat de zinken mastgoot eventueel ook op zinken beugels geplaatst kan worden in plaats van houten gootklossen.- De commissie heeft waardering voor het feit dat er een wisseldorpel wordt aangebracht, maar adviseert het kozijnhout zwaarder te maken of het boven- en onderraam iets meer naar achteren te plaatsen zodat er een grotere negge ontstaat en daarmee meer plasticiteit in de ramen.- De commissie ontvangt graag een monster van de gevelstenen.- De commissie heeft geen bezwaar tegen de zonnepanelen, zij constateert dat de stolpboerderij een eind terug ligt vanaf de straat en dat de panelen daarmee niet storend zichtbaar zijn. <p>In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie om het plan aan te houden.</p>
Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 30-10-2023

Bevindingen	<p>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.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>De commissie is van mening dat de hoofdkarakteristiek van de</p>
-------------	---



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	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 06-03-2023

Bevindingen De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is ongewijzigd.

Bevindingen:

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere omschreven dat:

- De hoofdvorm blijft behouden met één lage begane grondlaag plus piramidevormig dak.
- Grote ingrepen zijn zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.

De commissie is van mening dat in het voorliggende ontwerp de hoofdkarakteristiek van de stolp overeind blijft en kan zich vinden in de ingreep aan de achterzijde. Wel heeft de commissie moeite met de vormgeving van de hap uit het dak. De commissie adviseert de hap recht omhoog te trekken. Verder vraagt de commissie aandacht voor de vormgeving van de voorgevel. Met inachtneming van boven gestelde opmerkingen adviseert de commissie op hoofdlijnen akkoord te gaan, zij ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Erfgoedadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen Er ligt een aangepast plan voor waarin de dakkapellen zijn komen te vervallen. In plaats daarvan worden er dakramen geplaatst. Het volume van de stolp is aangepast, waarbij de hoek aan de noordoostzijde wordt ingesneden; er wordt aan deze zijde een hap uit het volume gehaald.

Bevindingen commissie:

De commissie uit haar twijfels over de vormgeving van de hap die uit het volume wordt genomen, met name ten aanzien van de restvorm van het dakvlak. Daarnaast heeft zij vragen over de positie van de voordeur en de plaatsing van de dakramen, verdiept in het dakvlak.



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie gaat over bovenstaande onderwerpen graag met de architect in overleg en zij adviseert om het plan aan te houden.

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 27-12-2022

Bevindingen

De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. De bouwtechnische staat van de stolpboerderij is dusdanig slecht dat hergebruik niet mogelijk is. Er ligt een aangepast plan dat uit gaat van sloop/nieuwbouw waarbij een stolpvorm wordt herbouwd. De zuidgevel en de oostgevel worden zoveel mogelijk stolpachtig en in de andere zijden worden grote inkepingen in het volume gemaakt. Tevens worden er twee bed & breakfast kamers gerealiseerd om de nieuwbouw te kunnen bekostigen.

Bevindingen:

De commissie heeft bezwaar, zij is van mening dat de karakteristieke hoofdvorm van de stolp te veel wordt aangetast door de vele insnijdingen, de gevelvlakken en de flauwe dakhelling. De massa van het gebouw is daarmee niet helder.

In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere het volgende omschreven:

- de hoofdvorm blijft behouden met één lage begane grondlaag plus een piramidevormig dak.
- de dakhelling is tenminste 45 graden, maar bij voorkeur steiler tot 56 graden.
- grote ingrepen zijn zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.
- dakvensters en zonnepanelen alleen als de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en zijn op een rij geplaatst (geen strookramen).

Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat bij herbouw dezelfde karakteristieken behouden blijven die nu aanwezig zijn, dit gaat om de hoofdvorm, het piramidale dak met de juiste dakhelling, de gevelindeling met de tegenstelling tussen open gevels en het gesloten massieve dak en het verschil in gevelopeningen tussen woongedeelte en werkgedeelte. Tevens geeft het bestemmingsplan aan dat bij herbouw van een stolp, de afmetingen (zoals goothoogte, dakhelling en bouwhoogte) niet mogen wijzigen.

In ondergeschikte mate kan worden afgeweken van de bestaande maatvoeringen, tot ten hoogste 15%, en gevelindeling van een stolp, mits: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

Volgens de commissie kan bij deze specifieke stolp wat betreft de afmetingen van het grondplan worden afgeweken van deze regel, met een minimum van 15 x 15 meter. Mits rondom de piramidale vorm gehandhaafd blijft met een piramidale dak, de juiste dakhelling en de

bestaande goothoogte, Een enkele grote ingreep aan de achterzijde acht de commissie voorstelbaar. Verder adviseert de commissie, conform de nota, minder dakkapellen op de stolp aan te brengen. De commissie geeft aan dat zij graag in overleg gaat met de architect en geeft op voorhand mee dat het op hoofdlijnen mogelijk zou moeten zijn om een nieuwe stolp terug te bouwen, maar die moet dan wel aan de karakteristieken van een stolp voldoen.

De commissie adviseert het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 04-04-2022

Bevindingen De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop van een stolpboerderij en de nieuwbouw van een kapbergwoning. De stolp heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' in het bestemmingsplan. Er is een rapportage over de onderhoudstoestand van de stolpboerderij opgesteld en de conclusie is dat ernstige constructieve gebreken vertoont en dat restauratie/renovatie van de stolpboerderij niet meer realistisch te noemen is.

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.

Bevindingen:

De stolpboerderij komt hoofdzakelijk alleen in Noord-Holland voor en domineert het Noord-Hollandse landschap door zijn opvallende verschijningsvorm en is daarom in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van deze regio. Daarom is het van belang dat de hoofdvorm van de stolp bewaard blijft in het Noord-Hollandse landschap. In de gebiedsgerichte criteria voor het landelijk gebied staat als ambitie beschreven het behouden van de landschappelijke karakteristieken waaronder de bebouwinglinten, verkavelingspatroon, de vele stolpboerderijen en het open waterrijke weidelandschap met sloten, meren en grasland. Tevens het herkenbaar houden van voor de regio kenmerkende en traditionele bebouwing, waaronder stolpen. In het bestemmingsplan staat omschreven dat bij bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp en ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", gestreefd wordt naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen. Ook staat er in het bestemmingsplan dat een omgevingsvergunning voor de sloop van een stolpboerderij slechts verleend wordt mits:

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle

redelijkheid niet mogelijk is;

b. het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

Het is op dit moment voor de commissie onduidelijk of aan beiden 'mitsen' voldaan moet worden of dat het voldoen aan één voorwaarde voldoende is om de stolpboerderij te mogen slopen. Tevens is de commissie benieuwd of het bestemmingsplan verplicht om een stolpboerderij terug te bouwen of dat het ook mogelijk is een andere bouwtype terug te bouwen. De commissie vraagt de gemeente hier uitsluitend over te geven en geeft aan graag in overleg te gaan met de juridisch adviseur van de gemeente om te bespreken hoe het bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden. Tot die tijd adviseert de commissie het plan aan te houden en zal zij het plan op dit moment niet welstandelijk beoordelen.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies



2. Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland

MOOI nummer	23110641
Zaaknummer partij	VO-2023-064
Omschrijving	vernieuwen en veranderen van een bijbehorend bouwwerk met kleinschalig toeristisch overnachten en het realiseren van erfafscheidingen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. De gemeente geeft aan dat het bijgebouw gesloopt mag worden waarbij in het bestemmingsplan staat aangegeven dat de nieuwbouw geen onevenredige afbreuk mag doen aan de karakteristieke hoofdvorm. De nieuwbouw wordt langer en breder en heeft een andere dakhelling dan het bestaande bijgebouw. De nieuwbouw voldoet niet aan het bestemmingplan, maar de gemeente is voornemens mee te werken aan de afwijking gehoord het advies van de commissie.

Bevindingen commissie:

De commissie geeft aan dat in de redengevende omschrijving van het beeldbepalende pand onder andere het volgende staat omschreven: 'een klein samengesteld volume opgetrokken in hout bestaande uit een hoofdgebouw met aan de achterzijde een aanbouw.' De hoofdkarakteristiek van dit bijgebouw is dat het een kleine ondergeschikte schuur is bij het rijksmonument. De commissie heeft bezwaar, zij is van mening dat door het vergroten van het volume niet alleen de karakteristieke hoofdvorm wordt aangetast, maar ook het doorzicht teveel wordt aangetast. De commissie heeft daarom bezwaar tegen het verbreden van het bijgebouw en het wijzigen van de kapvorm. De commissie adviseert de bestaande kapvorm en dakhelling intact te houden en geeft aan dat er eventueel mogelijkheden zijn om het bijgebouw iets te verlengen. Hierdoor blijven ook de doorzichten intact. De commissie vraagt om een volumestudie te doen en een aantal varianten te tonen.

Verder adviseert de commissie om het hekwerk aan de voorzijde laag te houden en verwijst naar het vorige advies.

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



Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 27-11-2023

Bevindingen

De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de sloop en nieuwbouw van een bijgebouw. Het bijgebouw is aangewezen als beeldbepalend pand en staat op het achtererf van een pand dat is aangewezen als rijksmonument. Ter onderbouwing van de sloop is een bouwtechnisch keuringsrapport aangeleverd. Het nieuwe bijgebouw wordt traditioneel vormgegeven bestaande uit één bouwlaag met zadeldak. In de kap wordt een B&B ingericht. Tevens wordt er een erfafscheiding geplaatst bestaande uit houten penanten (wit) met daartussen verticaal geplaatste planken (grijs).

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 de aanvraag beoordeeld op basis van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie geeft aan dat beeldbepalende panden niet zomaar gesloopt mogen worden, zoals bepaald in bijlage 2 uit het bestemmingsplan. De commissie verneemt graag van de gemeente waarom het beeldbepalende pand in dit geval gesloopt zou mogen worden en of het bijgebouw niet in alle redelijkheid gehandhaafd kan blijven. Verder adviseert de commissie om een onafhankelijke partij te laten onderzoeken of de hoofdconstructie te handhaven is. Indien de hoofdconstructie niet te handhaven is dan zou het pand of afgevoerd moeten worden van de lijst beeldbepalende panden of teruggebouwd moeten worden in dezelfde hoofdvorm waarbij dan niet gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

In afwachting van het antwoord van de gemeente adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Voor wat betreft de erfafscheiding wijst de commissie op het document 'Waardevol Waterland' waarin de richtlijnen voor erfafscheidingen staan omschreven. Een voorgestelde erfafscheiding bestaande uit een dicht hekwerk is onwenselijk in Broek in Waterland. Het is van belang dat de doorzichten behouden blijven en er moet voorkomen worden dat erfafscheidingen een te grote scheiding vormen tussen openbaar en privé. De erfafscheidingen mogen maximaal 1,00m hoog zijn en dienen een open structuur te hebben.



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

3. Zuiderwouder Dorpsstraat 28, 1153PC Zuiderwoude

MOOI nummer	24020019
Zaaknummer partij	Z2023-0378
Omschrijving	verbouwen van het hoofdgebouw en plaatsen van een dakkapel
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Stolp
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota 2.4. Dorpslinten, 4.2. Monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden en 4.3. stolpboerderijen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De dakkapel op het achterdakvlak is versmald, het gootdetail boven de dars is aangepast conform de goot langs de zij- en achtergevel, de spotjes zijn uit de dakgoot gehaald en de zonnepanelen op het linkerdakvlak zijn verlaagd.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 19-02-2024

Bevindingen De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, op de volgende punten gewijzigd:

- De dakramen in het voordakvlak zijn verkleind.
- Het rookkanaal wordt zwart uitgevoerd.
- De zonnepanelen in het linkerdakvlak zijn in de goot geplaatst, maar steken nog wel boven de dakramen uit.
- Het dakkapel op het achterdakvlak is met één raam verkleind.
- De grote pui in de achtergevel is opgedeeld in drie delen.
- De vormgeving van de goot is aangepast en daarbij is onderscheid gemaakt tussen de voorgevel en de zij- en achtergevel.



Bevindingen:

De commissie spreekt van een verbetering, maar is nog steeds van mening dat de dakkapel op het achterdakvlak te fors is. De commissie handhaaft haar advies en adviseert om bij de dakkapel aan beide kanten een raam te laten vervallen. Ook voor wat betreft de zonnepanelen handhaaft de commissie haar advies door de zonnepanelen niet hoger te plaatsen dan de bovenzijde van de onderste twee dakramen. Verder vraagt de commissie aandacht voor de goot boven de darsdeuren, dit zou een eenvoudige goot moeten zijn en tot slot adviseert de commissie om geen spotjes aan te brengen in de getimmerde dakgoot. Dit is ongebruikelijk.

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

Welstandsadvies

Aanhouden

Erfgoedadvies

Aanhouden

Behandelwijze

Grote commissie

Aanvraagsoort

Omgevingsvergunning

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een stolpboerderij. De stolpboerderij is gebouwd in 1973 en aangewezen als beeldbepalend pand. De volgende ingrepen worden voorgesteld:

- Het isoleren van het dak waarbij de goot iets wordt verhoogd. De dakpannen worden hergebruikt.
- Het wijzigen van de goot naar een uitgetimmerde goot rondom.
- Het vervangen van de kunststof kozijnen in de voorgevel en rechterzijgevel door houten kozijnen.
- Het wijzigen van de raamkozijnen in de voorgevel naar T-vensters.
- Het wijzigen van de deur in de rechterzijgevel.
- Het toevoegen van twee dakramen in de voorgevel.
- Het verwijderen van de gemetselde schoorsteen en deze vervangen door een RVS rookgasafvoerkanaal.
- Het aanbrengen van een gepleisterde plint bij alle gevels.
- Het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak. De dakkapel is ruim 6,5m breed.
- Het plaatsen van een grote glazen pui over bijna de gehele breedte van de achtergevel.
- Het plaatsen van zonnepanelen op het linkzijdakvlak, op het achterdakvlak, en op de dakkapel.

Beoordelingskader:

De commissie heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kern, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruikt gemaakt van de objectgerichte criteria voor stolpboerderijen.

Bevindingen:

De commissie heeft waardering voor de aanpak en acht een groot deel



van de ingrepen voorstelbaar, zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft geen bezwaar tegen het vervangen van de raamkozijnen en het verwijderen van de goot.
 - De commissie acht de dakkapel op het achterdakvlak te groot en adviseert deze kleiner te maken door in ieder geval aan beide kanten een raam te laten vervallen waardoor de dakkapel meer een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak wordt.
 - De commissie acht de voorgestelde schuifpui in de achtergevel te groot en adviseert deze kleiner te maken, meer als gaten in de gevel. Het is van belang dat de maat van de bestaande muurdammen in ieder geval gehandhaafd blijft en dat er in het midden nog een muurdam aanwezig blijft.
 - De commissie adviseert de dakramen in het voordakvlak minder groot te maken.
 - De commissie heeft moeite met de zonnepanelen op het linkerdakvlak, deze zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De commissie wijst op de Nota Uiterlijk van Bouwwerken waarin staat omschreven dat zonnepanelen niet storend zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte. Om die reden adviseert de commissie om de zonnepanelen laag in de goot te plaatsen en niet hoger te plaatsen dan de bovenzijde van de onderste twee dakramen.
 - De zonnepanelen op het achterdakvlak zijn niet bezwaarlijk, maar de commissie adviseert deze meer naar beneden te plaatsen tot vlak boven de dakkapel.
 - De commissie adviseert een onderscheid te maken in de vormgeving van de goot. De voorgevel is vanuit het verleden altijd rijker gedetailleerd dan de zij- en achtergevel. De commissie adviseert daarom om langs de zijgevel en achtergevel een eenvoudiger goot toe te passen.
 - De commissie vraagt aandacht voor de nieuwe schoorsteen en adviseert deze traditioneel of zwart uit te voeren.
- In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

4. Sportpark Marken

MOOI nummer	200046
Zaaknummer partij	
Omschrijving	sportpark Marken bouw van 100 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	5

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Erfgoedstatus object	Beschermd dorpsgezicht
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen	<p>Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 100 woningen bij Sportpark Marken.</p> <p>De stedenbouwkundige, het lid van het Kwaliteitsteam en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het inrichtingsplan is uitgewerkt en wordt aan de commissie gepresenteerd. Het gebied is opgedeeld in openbaar, privé en mandelig. In privébezit komen de terrassen aan de achterzijde, de voortuin (indien aanwezig) en de parkeerplaats op eigen terrein. Mandelig worden de taluds en de vlakke groene delen op de werf. Het overige (ontsluitingen, parkeren, watergangen en de groenstrook langs het water) is openbaar. De bestrating van de weg onder aan het talud bestaat uit beton straatsteen in dikformaat in keperverband. De bestrating op de werf bestaat uit klinkers in dikformaat in halfsteensverband. Op de werf wordt een pleintje gemaakt. Aan de onderkant van de voet van de werf wordt een grasstrook van 1,00m aangehouden. De werf ligt op 1,80m boven maaiveld. De opgang naar de werf is 5,00m breed en wordt ingericht als rijbaan en voetgangerszone. De bestaande sloten rondom de werven worden iets verbreed. Bovenaan het talud ligt de scheiding met het privégebied en dat wordt afgeschermd door een haag. De parkeerplekken worden groen ingericht met waterdoorlatende bestrating. Sommige woningen hebben aan de voorzijde een kleine voortuin.</p> <p>Op Marken zijn geen grote hoofdgroenstructuren aanwezig. Door overstromingen verzilte de bodem waardoor er maar weinig bomen konden groeien. Het meeste groen is geclusterd en de beplanting op de werven is van oudsher functioneel geweest; leibomen, fruitbomen, hakhout en groenblijvers als windbrekers. Met de nieuwe beplanting wordt met inheemse soorten aangesloten bij hetgeen al aanwezig is op Marken. De taluds worden ingericht met gras met afwisselend solitaire bomen en heesters.</p>
-------------	---



De taluds vallen over het algemeen onder een VVE, alleen op de oostelijke werf wordt een deel van het talud privé bij de vrijstaande woningen die uitkragen over de werf. Deze woningen hebben een eigen tuin aan het water. De hagen op de erfgrans worden aangelegd, het is niet toegestaan om hier hoge erfafscheidingen te maken. Dit wordt contractueel bij de koop vastgelegd.

Voor wat betreft de architectuur is de vormgeving van het 'praathuis' aangepast en worden alle woningen bekleed met Cedral.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het plan en de stappen die zijn gezet. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie geeft mee om de erfafscheidingen publiekrechtelijk in het Omgevingsplan te regelen.
- De commissie vraagt aandacht voor het eventueel collectief oplossen van zonnepanelen.
- De commissie vraagt aandacht voor de veelheid aan bomen die op het talud wordt geplaatst, het moet niet te parkachtig worden. Het is van belang dat de werven eenvoudig en sober ingericht worden.
- De commissie vraagt aandacht voor het hekwerkje bij de hellingbaan.
- Voor wat betreft de architectuur betreurt de commissie het vervallen van de houten gevelbekleding, maar zij kan leven met vervangend gevelmateriaal en heeft haar voorkeur uitgesproken voor een vezelcementplaat. De uitwerking van de hoekoplossing is een aandachtspunt, het is van belang dat dit met een massief profiel wordt opgelost, evenals de structuur van het gevelmateriaal en kleurkeuze. De commissie ontvangt graag de bemonstering ter beoordeling.
- De commissie vraagt aandacht voor de dakkapellen en adviseert hoogwaardiger isolatiemateriaal toe te passen zodat de wangen van de dakkapellen dunner kunnen worden. De details van de dakkapel ontbreken.
- De commissie acht de kleine ruitjes in de tuindeuren niet passend en adviseert een verticale diagonaal aan te houden.
- De commissie merkt op dat het detail van de glasroeden ontbreekt.
- De commissie acht de witte kolommen bij het praathuisje niet passend en adviseert de kolommen in een donkere, gedekte kleur uit te voeren. In afwachting van een aangepast plan adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 02-10-2023

Bevindingen

De ontwerper en de stedenbouwkundig ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het stedenbouwkundig plan is zo goed als uit ontworpen. Voor wat betreft de vliegroute en foerageerbieden voor de vleermuizen is er een behoorlijke hobbel te nemen. Alle sloten rondom het plangebied zijn verbreed en om de kosten van het grondverzet te drukken worden de werven verlaagd. De opbouw van het profiel blijft hetzelfde.



De terreininrichting wordt mee-ontworpen en vastgelegd in contracten. Er ligt nog geen inrichtingsplan.

Voor wat betreft de architectuur worden in tegenstelling tot het vorige plan alle woningen bekleed met Werzalit. Tevens is de vormgeving van het 'praathuis' aangepast.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een ambitieus plan waar zorgvuldig aan wordt gewerkt. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie vraagt aandacht voor de erfafscheidingen bij de privétuinen en adviseert hier regels voor op te stellen.
- De commissie vraagt aandacht voor het oeverprofiel en adviseert dit vast te leggen.
- De commissie acht de vereenvoudiging van het 'praathuisje' voorstelbaar.
- De commissie adviseert de aluminium waterslag bij de houten kozijnen te laten vervallen door de onderdorpel voor de houten bekleding te laten uitsteken of het hele kozijn naar voren te plaatsen
- De commissie is nog niet overtuigd van het gebruik van Werzalit als gevelbekleding voor alle woningen, zij heeft een voorkeur voor hout en zou dit graag tijdens een volgend overleg willen bespreken. Zij vraagt daarbij zorgvuldig te kijken naar de hoekoplossing en vraagt materiaalmonsters voor te leggen. Het is van belang dat de gevelbekleding een robuuste en duurzame uitstraling heeft.
- Tot slot geeft de commissie aan dat het goed zou zijn als het Kwaliteitsteam betrokken blijft bij het plan.

In afwachting van een nadere uitwerking en de materiaalmonsters adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning na supervisie traject

Behandeling 03-04-2023

Bevindingen

De projectleider van de gemeente en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een tussentijds overleg over de bouw van 100 woningen op Marken. De projectlocatie is gelegen bij nabij Sportvereniging Marken, daar worden twee nieuwe werven gerealiseerd. Het planconcept gaat uit van twee compacte, helder afgebakende werven met daarbij behorend parkeerplaatsen geclusterd op maaiveld. Het beeld van de werven wordt bepaald door verschillende woningtypen, dicht op elkaar verkaveld in twee hoofdrichtingen. Tussen de woningen vormen pleintjes en steegjes een binnenwereld die alleen de werf toebehoort. De woningen worden vanuit het binnengebied ontsloten. De bouwblokken verspringen subtiel ten opzichte van elkaar. Rondom de werf worden tuinen aangelegd. Het gebruik van de tuinen wordt privaatrechtelijk vastgelegd in kwalitatieve verplichtingen. Voor zover het talud gezamenlijk gebruikt wordt, wordt dit ondergebracht in een mandeligheid. Grondgebonden woningen en appartementen wisselen elkaar af en worden volgens traditionele houtskeletbouw gebouwd. De woningen



worden bekleed met houten delen in de kleur donkergroen of zwart, behalve de woningen op het binnenterrein van de oostelijke werf die worden bekleed met vezelcementdelen. De daken worden bedekt met keramische dakpannen in de kleur rood en zwart.

Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met het kwaliteitsteam, het kwaliteitsteam is inmiddels niet meer actief. In aanpassing op het stedenbouwkundig plan is ter plaatse van de ingang van de oostelijke werf een woning vervangen door een zogenaamd 'praathuis.' Verder is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vastgesteld.

Bevindingen:

De commissie uit haar waardering voor het plan en kan zich in principe vinden in de gedane aanpassingen. Zij heeft een aantal vragen gesteld over de inrichting van de werven en dan met name het talud en de materialisering en detaillering. Voor wat betreft het praathuisje geeft de commissie aan dat zij moeite heeft met de erkerachtige uitstraling en dat zij adviseert het geheel meer gesloten te maken in stijl van een Markens huis. Verder kan zij zich wel vinden in het plan voor het praathuisje.

De commissie zou graag nog een tussenstap willen maken en de volgende keer het plan samen met de stedenbouwkundige en Nico Zimmerman van het kwaliteitsteam willen bespreken.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 22-03-2021

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper en de stedenbouwkundige zijn aanwezig voor een toelichting. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het stedenbouwkundig plan van de westelijke werf aangepast. Tevens wordt het stedenbouwkundig plan voor de oostelijke werf toegelicht.

Aanpassingen aan de westelijke werf:

- Er zijn subtiele verschuivingen in de rooilijnen aangebracht.
- In bouwblokken verspringen de woningen iets van elkaar.
- Het appartementenblok is minder diep gemaakt zodat er ruimte ontstaat voor een pleintje aan de voorzijde.
- Het middengebied is zo smal mogelijk gemaakt.
- Er is aandacht besteed aan de hoeken, de volumes zijn hier gedraaid om wat meer een besloten karakter te krijgen op de werf.
- Er is nog geen uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.
- Voortuintjes en de terrassen aan de achterzijde zijn privé en worden uitgegeven aan de individuele kopers.
- De parkeerplaats behoort toe aan de werf en wordt in een VVE ondergebracht.
- De opgang naar het binnengebied is openbaar.
- Het volledige talud en enkele groene stukjes op de werf worden ondergebracht in een VVE met een gebruiksrecht per cluster.
- De clusters worden gescheiden door hagen, daarbinnen vormt de beplanting een parkachtige/semi openbare uitstraling.



·De taluds worden mee-ontworpen en aangelegd en in een contract met instandhoudingsplicht vastgelegd. Op de taluds mag niets gebouwd worden.

Bevindingen:

De commissie uit haar complimenten en spreekt van een verbetering in de stedenbouwkundige structuur. Door de kleine subtiele verschillen die zijn aangebracht in de rooilijn en bouwhoogte ontstaat een meer organisch beeld. Als aandachtspunt geeft de commissie mee om de massa van één bouwlaag met kap zoveel mogelijk door te zetten, passend bij de Marker bebouwing en adviseert zij de toegang tot de werf meer kwaliteit te geven met aandacht voor de verblijfplek bovenaan de oprit.

Stedenbouwkundig concept Oostelijke werf

Voor de oostelijke werf zijn twee concepten uitgewerkt. Concept 1 bestaat uit een werf in de vorm van een U. Concept 2 bestaat uit een werf met twee zones, een buitenrand en een compact binnengebied.

Concept 1 – U-vorm:

·Het binnengebied van de werf heeft een besloten en intiem karakter met orthogonale straatjes.

·De hoeken waaieren uit en 'vallen' als het ware van de werf af. De woningen op de hoeken worden licht gedraaid gepositioneerd waardoor zij het beeld van een Marker werf versterken.

·De woningen aan de buitenrand volgen het talud, waardoor een duidelijke buitenring ontstaat als begrenzing van het compacte binnengebied.

·In het midden van de werf staan enkele 'tiny houses'.

·De besloten parkeerplaats ligt buiten de werf en wordt door een groenzone afgescheiden van de weg.

·Het plan heeft verspringende rooilijnen en verspringende bouwblokken.

·Aan de noordoostzijde van het plangebied staat het appartementenblok, als markant herkenningspunt.

·Aan de zuidzijde van het plangebied is het talud versmald om de bestaande waardevolle bomen te kunnen behouden. Voor de woningen aan de zuidzijde worden alleen terrassen op terpniveau uitgegeven.

Concept 2 - compact en gesloten werf:

·Het binnengebied van de werf heeft een besloten en intiem karakter met orthogonale straatjes.

·De twee noordelijke hoeken waaieren uit en 'vallen' als het ware van de werf af. De woning op de hoeken worden licht gedraaid gepositioneerd waardoor zij het beeld van een Marker werf versterken.

·Er is één hoofdopgang met een 'entree-woning'.

·Nabij de hoofdentree wordt een besloten parkeerplaats gerealiseerd.

·Het appartementenblok is verplaatst en meer in het plan geïntegreerd waardoor het geheel compacter is geworden.

·Het parkeren is opgesplitst en wordt voor een deel toebedeeld en voor een deel buiten de werf opgelost.

·Het alternatief voor de vrijstaande woningen aan de rand van de werf is om deze deels op palen te zetten.

Bevindingen:

De commissie spreekt haar dank uit voor de heldere toelichting en heeft



veel waardering voor het plan. Zij geeft aan dat zij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen heeft besproken en heeft de volgende opmerkingen:

·De commissie spreekt met betrekking tot de Oostelijke Werf haar voorkeur uit voor concept 2 – de compacte en besloten werf, zij acht dit passend bij Marken.

·Vanuit de Eilandraad Marken is aangegeven dat het appartementencomplex, gezien vanaf de dijk, nog te dominant overkomt. Als suggestie geeft de commissie mee om de positie van het appartementencomplex te heroverwegen.

·Ook lijkt het mogelijk om het volume nog wat meer op te knippen, zowel in horizontale zin als in parcellering.

·De commissie adviseert een verder ontwerpinspanning te doen in het gevelontwerp van het appartementencomplex zodat het zich beter voegt in de Oostelijke Werf en minder massaal overkomt.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Collegiaal overleg

Grote commissie

Behandeling ruimtelijke plannen

Behandeling 07-12-2020

Bevindingen

De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper en de stedenbouwkundige zijn aanwezig voor een toelichting. Tevens is een lid van de Eilandraad Marken aanwezig als toehoorder. De stedenbouwkundige uitwerking van de westelijke werf wordt aan de commissie voorgelegd en door de stedenbouwkundige wordt een toelichting gegeven. Er wordt een werf gerealiseerd met een middenstraat met aan beide zijden woningen. Een groot gedeelte van de parkeerplaatsen bevindt zich op een apart, lager gelegen parkeerterrein. Incidenteel parkeren op de werf bij de woning is mogelijk maar beperkt. Het gebied is ingemeten en daarbij is ook naar de hoogtekarten gekeken. De hoogte van de werf zal worden afgestemd op de gewenste klimaatrobuustheid. Op basis van de inmeting is een basisprofiel gemaakt voor het talud, daar worden verschillende varianten van getoond waarbij het van belang is dat aan de onderzijde van het talud ruimte is voor een wandelpad. Gezien de steilheid van het talud is het niet mogelijk bergingen aan te brengen om die reden worden de bergingen geïntegreerd in de woning. Tevens is er een studie verricht naar de inrichting van de bleekveldjes op de bestaande werven. Met de bouwvolumes is hier en daar wat geschoven rekening houdend met een minimale maat van de straat die nodig is om op een veilige manier bij de woning te kunnen komen. Ook de architectuur is verder uitgewerkt in een voor Marken herkenbare historische bouwstijl. De volgende varianten komen in het plangebied voor: twee-onder-één-kapwoning, twee vrijstaande woningen, geschakelde drie kapper, geschakelde vierkapper, drie-onder-één-kapwoning en een vier-onder-één-kapwoning. Materiaalgebruik bestaat uit houten gevelbekleding en metselwerk. De dakbedekking bestaat uit oranje en donkere keramische dakpannen. In de gevel wordt variatie aangebracht door geschulpte windveren, kleurgebruik en diversiteit in aanbouwen en dakkapellen.



De taluds aan de noordzijde en westzijde zullen in het oog springen en worden om die reden mee-ontworpen, het beheer hiervan wordt grotendeels en wellicht geheel ondergebracht in een gemeenschappelijke VVE.

Bevindingen:

De commissie spreekt haar dank uit voor de heldere toelichting en geeft aan dat zij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen heeft besproken.

De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie herhaalt haar eerder gemaakte opmerking waarin zij stelt dat de werven zich kenmerken door een amorfe structuur die organisch gegroeid is. Kenmerkend zijn de subtiele verschillen in rooilijnen, het verspringen van de nok- en goothoogte, het verschuiven en verspringen van kapjes en het stratenpatroon (steegjes die bijvoorbeeld net niet tegenover elkaar liggen). Deze subtiele verschillen mist de commissie in het voorliggende plan. Het gaat hierbij om het verspringen van de individuele woningen ten opzichte van elkaar en zelfs die tussen hoofd- en bijgebouw. De commissie adviseert daarom strakke rooilijnen te vermijden en de kavels niet van gelijke diepte te maken. De verkaveling acht de commissie nu nog te streng orthogonaal. Het aanbrenge van subtiele sprongetjes en het subtiel draaien van de panden ten opzichte van elkaar is essentieel voor het gevoel van een Markense werf.

- De commissie ziet graag dat het plan een meer organisch karakter krijgt, met smalle straatjes, voorpleintjes, subtiele sprongen in de rooilijn en het benadrukken van een informele vanzelfsprekendheid.

- De commissie is benieuwd naar de inrichting van het openbaar gebied en hoe de bleekveldjes daarin passen en ruimtelijk van elkaar worden gescheiden zonder de openheid geweld aan te doen.

- Om meer levendigheid in het plan te krijgen adviseert de commissie variatie in het bestratingspatroon aan te brengen en verschillende voorerfjes te realiseren langs bijvoorbeeld slingerende molgoten.

- Wat betreft de architectuur, deze is nog niet uitgewerkt en valt buiten de beoordeling, geeft de commissie aan dat de kappen naar haar mening te steil zijn. Tevens adviseert de commissie om met name bij de geschakelde woningen meer verspringingen aan te brengen, dat maakt het meer organisch en meer Marken eigen.

De commissie adviseert terughoudend te zijn met het introduceren van meerdere typen woningen en te kiezen voor een herkenbaar type dat subtiel in detail en kleur varieert.

- De commissie uit haar twijfel over de twee vrijstaande woningen in de zuidwest hoek van het plan. Deze lijken geïsoleerd te liggen ten opzichte van het hoofdplan. De commissie vraagt hier nog eens goed naar te kijken.

- De commissie adviseert hoofdzakelijk een rode dakpan toe te passen en incidenteel een donkere dakpan, meer passend bij het materiaalgebruik op Marken.

- De commissie vraagt aandacht voor de plaatsing van trappenhuizen binnen de woningen zodat eventuele toekomstige tussenverbindingen/dichte dakopbouwen tussen de kappen achterwege kunnen blijven.

- De commissie vraagt de opties ook uit te werken en de plaatsing van



Welstandsadvies	de zonnepanelen mee te ontwerpen in de opties.
Erfgoedadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Collegiaal overleg
Aanvraagsoort	Grote commissie
	Behandeling ruimtelijke plannen

Behandeling 08-06-2020

Bevindingen	<p>De projectleider van de gemeente, de opdrachtgever, de ontwerper, de stedenbouwkundige en een lid van de Eilandraad Marken zijn aanwezig voor een toelichting. De commissie wordt meegenomen in het stedenbouwkundig kader, zij is op voorhand over het plan geïnformeerd door een video van de presentatie. Het plan betreft de bouw van 105 woningen op Marken. Het ontwerp is gekozen na een tender.</p> <p>De woningen zijn ontworpen in de vorm van de kenmerkende werven op Marken en worden gebouwd op twee terpen, 2,00 m boven NAP, in de buurt van de sportvelden op Marken. Parkeren geschiedt deels op de werven en op het nabij gelegen parkeerterrein. De bestaande werven op Marken vormen een krachtige familie van dorpsstructuren, in basis lijken ze op elkaar maar door kleine verschillen hebben ze iets eigens. De bestaande werven zijn afgeronde eenheden en manifesteren zich door hun hoge ligging als individueel cluster in het open landschap. Het ontwerp bestaat uit gefragmenteerde woonblokken met zoveel mogelijk een individuele expressie, een zekere speelsheid en aandacht voor zichtlijnen, doorkijkjes en algehele skyline. De werven worden via een doorgaande weg ontsloten. Het groen van de sportvoorziening fungeert als buffer voor de woningbouw. Werf 1 is driehoekig van vorm en werf 2 heeft een U-vorm. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht vanuit de woningen op het Markermeer en het open weidse landschap.</p> <p>Elke werf (woningcluster) heeft een eigen parkeerveld, gelegen direct naast de werf voor privégebruik. Langs de doorgaande weg zijn openbare parkeerplaatsen gelegen, deze zijn tevens te gebruiken door bezoekers van de sportvereniging. Parkeerplekken op de werf behoren tot de eigen kavel. Daarbij is gezocht naar de optimale balans tussen kwaliteit rondom de werf en kwaliteit binnenin de werf. De bedoeling is dat de straten in het binnengebied zo smal mogelijk worden, met her en daar bij bepaalde woningen een parkeerplek.</p> <p>De architectuur wordt per kavel uitgewerkt en daar worden op maat gemaakte kavelpaspoorten voor gemaakt. Door middel van de kavelpaspoorten wordt getracht het repeterende buiten beschouwing te laten, aldus de toelichting door de stedenbouwkundige en de architect. Als vervolgstappen worden genoemd, de uitwerking van het beeldkwaliteitplan, uitwerking van de architectuur en uitwerking van kavelpaspoorten in samenwerking met het kwaliteitsteam.</p> <p>Bevindingen:</p> <p>Marken is zowel bouwkundig als landschappelijk van hoge monumentale waarden. Het hele eiland is van rijksweg beschermd als beschermd dorpsgezicht. De commissie kan zich vinden in de keuze voor het stedenbouwkundige concept van de werven zoals die geschetst worden door de stedenbouwkundige, maar heeft enkele opmerkingen op de uitwerking daarvan. De werven kenmerken zich door een amorfe</p>
-------------	--



structuur die organisch gegroeid is. Kenmerkend zijn de subtiele verschillen in rooilijnen, het verspringen van de nok- en goothoogte, het verschuiven en verspringen van kapjes en het stratenpatroon (steegjes die bijvoorbeeld niet tegenover elkaar liggen). Deze subtiele verschillen mist de commissie in het voorliggende plan. Het gaat hierbij niet om de verspringing per woningblok, maar het verspringen van de individuele woningen ten opzichte van elkaar en zelfs die tussen hoofden bijgebouw. Een ander belangrijk punt is het appartementengebouw aan de rand van de westelijk werf, dit pand is prominent zichtbaar door een grotere bouwhoogte. De commissie adviseert het appartementengebouw meer te centreren op de werf en van hoog naar laag te bouwen. Hierdoor zal het beeld vanaf de dijk worden genuanceerd.

Ook wordt er door de commissie gewezen op het parkeren en mist de commissie de analyse uit de studies 'Marken boven Water' waarin met name is gezocht naar oplossingen voor parkeren in samenhang met de duurzaamheidsopgave, zoals gemeenschappelijke zonnepanelen boven parkeerzones.

Als suggestie voor het parkeren wordt aangegeven om ook onderzoek te doen naar de ruimte onder de woningen, parkeren onder zogenaamde paalwoningen i.p.v. het creëren van terpen.

Voor wat betreft de architectuur wil de commissie meegeven om ervoor te waken dat er niet voor een traditioneel Waterlandse stijl wordt gekozen. Er dient onderzoek gedaan te worden naar het beeld dat bij een werf hoort en wat daarbij als typisch Markens kan worden aangemerkt. Dit is een eigen wereld met een eigen karakteristiek en eigen identiteit. De variatie in de beleving van de openbare ruimte in de werven dient dan ook meer te worden gezocht in de stedenbouwkundige configuratie dan in de individuele architectuur die juist een sterke gelijkenis vertoont in bouwwijze, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Een werf bestaat eigenlijk uit allemaal dezelfde woningen die ten opzichte van elkaar afwijkend zijn gepositioneerd (zie ook de studie Marken boven Water en de architectonische verkenningen van Hiltrud Pötz. Concentreer dan ook niet op het creëren van allemaal verschillende woningen, maar op variatie in de vorm van de straat, het variëren in bouwhoogte en variatie in rooilijnen per individuele woning.

Concluderend heeft de commissie in grote lijnen waardering voor het belangrijke en bijzondere plan en de ambities. In de verdere uitwerking van het plan gaat het niet alleen om de individuele architectuur, maar vooral om de stedenbouwkundige opzet van de wijkjes. De commissie geeft aan dat zij graag een aandeel wil en kan leveren aan het Kwaliteitsteam.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Behandeling ruimtelijke plannen

5. Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	23020346
Zaaknummer partij	Z2023-0371
Omschrijving	realiseren van een paardenstal
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied 3.2 Bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen	<p>De ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de paardenstal. De ramen worden voorzien van luiken, deze luiken zijn niet functioneel.</p> <p>Het plan wijkt af van het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee.</p> <p>Bevindingen: De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert akkoord te gaan. Als suggestie geeft zij mee om de raamkozijnen een luikspanning te geven zodat het lijkt alsof de luiken ook echt gesloten kunnen worden.</p> <p>De commissie vraagt nog om bemonstering van de metselstenen.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 11-12-2023

Bevindingen	<p>De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De bestaande situatie is op tekening gezet. Het daklicht in de kap van de stolp is aangepast en loopt niet meer overhoeks door maar is opgeknipt in een daklicht de zijdakvlakken en het achterdakvlak. De paardenstal is ongewijzigd. In overleg met de provincie wordt de waterhuishouding op orde gebracht. Bij de inrichting van het erf wordt een landschapsarchitect betrokken.</p> <p>Bevindingen: De commissie geeft aan dat het hier een beeldbepalend pand betreft dat wordt herbouwd; het is daarbij van belang dat de hoofdkenmerk overleind blijft. De hoofdkenmerk van een stolpboerderij is met</p>
-------------	--



name de kap. In de Nota Uiterlijk van Bouwwerken staat onder andere omschreven dat de dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen of riet. Riet op een dak alleen als dat oorspronkelijk ook was toegepast. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie om het riet te laten vervallen en dakpannen toe te passen. Op het moment dat er dakpannen worden toegepast kan de commissie zich ook vinden in de voorgestelde vorm van de daklichten. Met inachtneming van de gemaakte opmerking adviseert de commissie om op hoofdlijnen akkoord te gaan. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 13-11-2023

Bevindingen

De ontwerper en de aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast waarbij de bouwwerken meer zijn gegroepeerd. De paardenstal is uit de boomgaard gehaald en de kapschuur wordt aan één zijde verlengd. Het parkeren wordt in en onder de bouwwerken opgelost.

De bestaande stolp met voorhuis wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw stolp met voorhuis. In tegenstelling tot de bestaande stolp wordt de nieuwe stolp voorzien van een rieten kap met vlak onder de nok een groot daklicht. Het voorhuis wordt voorzien van dakkapellen op beide zijdakvlakken en de ramen worden uitgevoerd met luiken. Het koetshuis naast de stolp wordt door middel van een transparant tussenlid verbonden aan de stolp en wordt voorzien van wit stucwerk. De bestaande stolpboerderij is aangewezen als beeldbepalend pand; sloop en nieuwbouw is toegestaan onder voorwaarde dat dezelfde hoofdvorm terug komt.

Bevindingen:

De commissie is van mening dat het aangepaste plan op hoofdlijnen (positionering van de volumes) beter past in de landelijke omgeving. Wel constateert de commissie dat de aanvraag nog incompleet is doordat de tekeningen van de bestaande situatie (van het hoofdhuis) ontbreken, waardoor zij de aanvraag niet goed beoordelen. De commissie vraagt de tekeningen van de bestaande situatie uit te werken en een meer gedetailleerde erfinrichtingstekening aan te leveren. Verder adviseert de commissie om de paardenstal wat minder woonhuisachtig te maken. Het verlengen van de kapschuur aan één zijde acht zij voorstelbaar. Op voorhand geeft de commissie mee dat zij het voorgestelde grote daklicht boven in de kap van de stolp een te forse aantasting vindt van de hoofdkarakteristiek van de stolp, die bepaald wordt door de gesloten, piramidevormige kapvorm. De commissie vraagt terughoudend met de kap om te gaan waarbij de tegenstelling tussen de open gevels en het grote, gesloten massieve dak behouden blijft. In afwachting van nadere informatie adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies	Aanhouden
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 20-02-2023

Bevindingen Het betreft een stedenbouwkundig overleg over de herbouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. Het rechter deel van het perceel wordt vrij van bouwwerken gemaakt. Daar staan in de huidige situatie wat bouwvallige bouwwerken. De paardenbak wordt meer naar het midden van het perceel geplaatst. De veldschuur aan de zuidzijde van de paardenbak wordt aan weerszijden verlengd. Rechts van de paardenbak wordt een nieuwe paardenstal voorgesteld; haaks op de Hogedijk georiënteerd. Links van de paardenbak wordt een zwembad gerealiseerd met daarachter een kaakberg. Het voorstel voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

Bevindingen commissie:

De commissie mist ruimtelijke beelden om een goede indruk te kunnen krijgen van de voorgestelde wijzigingen. Op voorhand merkt zij op dat het doorzicht op het open landschap wordt verhinderd door de hoeveelheid en de positionering van de bijgebouwen. Het erf wordt behoorlijk vol gebouwd. De kapberg op het achtererf is niet passend naar mening van de commissie; de hogere goot- en nokhoogte doen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten. De veldschuur kan naar mening van de commissie niet aan beide zijden worden verlengd, omdat het beeld vanaf de dijk dan dicht zou worden gezet.

De commissie adviseert om nadere ruimtelijke studie te doen naar de positionering, afmetingen van de verschillende volumes op het erf. Het behoud van doorzicht vanaf de dijk naar het achterliggende landschap is daarbij belangrijk.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Erfgoedadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

6. Hoogedijk 50, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	24020987
Zaaknummer partij	Z2023-0370
Omschrijving	geheel vernieuwen van een woonhuis en uitbreiden en realiseren van bouwwerken
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Stolp
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	4.3 Stolpboerderijen + 3.2 bij behorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 04-03-2024

Bevindingen

De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor de stolpboerderij. De stolp wordt uitgevoerd met dakpannen en het daklicht is aangepast. Bij deze aanvraag behoort ook het verlengen van de kapschuur en het realiseren van een poort. De huidige dam en poort blijft gehandhaafd en zal dienen voor fietsers en voetgangers. De nieuwe dam wordt rechts van de bestaande dam geplaatst en voorzien van een poort bestaande uit twee metselwerkpenanten met een sierhekwerk. De nieuwe dam komt in lijn met de boomgaard te liggen.

Tevens worden de materiaalmonsters aan de commissie voorgelegd. Het betreft een Vogelensangh handvorm baksteen paars-blauw in vechtformaat. Het metselwerk wordt voorzien van een snijvoeg. De dakpan betreft een matzwarte pan.

Bevindingen:

De commissie spreekt van een zorgvuldige uitwerking en constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen. Ook constateert zij dat langs de Hoogedijk meerdere percelen een dergelijke poort hebben. Verlichting is opgenomen in de gemetselde kolommen van de poort. De commissie geeft mee dat de verlichting van de poort op een sensor moet werken zodat de verlichting niet de hele nacht brandt, maar alleen als het nodig is. Dit om onnodige verlichting in het landschap te voorkomen. Verder geeft de commissie mee om te kiezen voor een meer vormvaste baksteen in combinatie met een snijvoeg. De commissie adviseert akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

