

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

12-05-2025 09:30 - 11:50

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	12-05-2025
Begintijd	09:30
Eindtijd	11:50
Locatie	Digitaal
Coördinator	Jaapjan Berg (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Hans Boonstra (erfgoedsspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Jaapjan Berg (coördinator)

Bezoekers

architect	9:50	Hemmeland 1, Monnickendam (25040198)
aanvrager		Hemmeland 1, Monnickendam (25040198)
architect	10:10	Uitdammer Dorpsstraat 40, 1154PT Uitdam (24010659)
omgevingsmanager	10:45	dijk marken thv IJsselmeer 8 Marken (25050111)
omgevingsmanager	11:05	dijk marken thv IJsselmeer 8 Marken (25050112)
gemachtigde		dijk marken thv IJsselmeer 8 Marken (25050112)

Zaken Waterland



Hemmeland 1, Monnickendam

MOOI nummer	25040198
Zaaknummer partij	Z2025-0212
Omschrijving	verbouwen van het havengebouw
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	Galgenriet kwaliteitsteam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 12-05-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van een bestaand havengebouw. Daarbij wordt de bestaande functie als hoofdzakelijk toiletgebouw uitgebreid met die van balie en havenkantoor (werkruimtes). Het bestaande zadeldak wordt aan een zijde verhoogd waardoor een lessenaardak ontstaat. Naast het gebouw wordt tevens een vlonderaangelegd. Het hout van de bestaande steigers wordt circulair ingezet als gevelbekleding bij het havengebouw. De commissie adviseerde eerder in een preadvies en het plan is tevens beoordeeld door het Galgeriet kwaliteitsteam. De eerdere tekeningen zijn aangepast na dit advies. De architect en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Beleid en regels: 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 Nota uiterlijk van bouwwerken. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij ziet dat het ontwerp verder is uitgewerkt: er zijn details toegevoegd en de materialen zijn gespecificeerd. Het kwaliteitsteam heeft verzocht om details van de goot en de dakrand, deze ontbreken nog. De commissie stelt vast dat het dak zwaarder wordt geïsoleerd met dikkere dakplaten en dat het aanzicht van de dakrand ontwerpaandacht verdient. Zij suggereert het verjongen van de dakrand om het gewenste beeld van een ranke dakrand te handhaven. Andere wijzigingen zoals de strakkere profiellijnen bij de kozijnen zijn akkoord. Conclusie: De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag, tenzij de genoemde details van het dak worden toegevoegd. De ambtenaar kan
-------------	---



deze dan voorleggen aan de afgevaardigde van het kwaliteitsteam.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Uitdammer Dorpsstraat 40, 1154PT Uitdam

MOOI nummer	24010659
Zaaknummer partij	Z2025-0092
Omschrijving	geheel vernieuwen en vergroten van een hoofdgebouw - vooroverleg
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.4 dorpslinten 5. Grote bouwplan?
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 12-05-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het geheel vernieuwen van een hoofdgebouw aan de Dorpsstraat in Uitdam. De commissie adviseerde eerder in een preadvies wat resulteerde in een negatieve reactie door college. Er ligt nu een nieuw plan voor als aanvraag omgevingsvergunning. Beleid en regels: 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 Nota uiterlijk van bouwwerken. In het bijzonder de regels en criteria voor historische kernen waarvoor het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing is. Uitgangspunt is daarbij het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. Bevindingen: De commissie stelt vast dat de aangeleverde tekeningen tegenstrijdige informatie geven en niet voldoende duidelijk zijn en dat het plan daardoor moeilijk te beoordelen is. De commissie kan daarom alleen vermoeden dat het plan kleiner is dan het vorige en op de huidige plek staat. De commissie vindt dit kwalijk aangezien het pand in een bijzonder gebied (historisch lint) staat met veel (historische) kwaliteiten. Het betreft immers een dorpslint met een bijzonder niveau. De ruimtelijke structuur is hier bepalend voor de beleving van de karakteristieke identiteit van deze dorpskern. Zo geven de diversiteit aan bebouwing, kapvormen en de sporadisch verspringende rooilijnen het straatbeeld een gevarieerd karakter. De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd. De tegenstrijdigheden en onvolkomenheden in de tekeningen en ontwerp die de commissie vaststelt zijn o.a.:
-------------	--



- In gevelaanzicht is de zijgevel 8 meter breed, In plattegrond 7 meter.
- In de gevels is de achtergevel symmetrisch, in de plattegronden is de nok uit het midden aangegeven.
- In de locatie tekening staat het nieuwe volume op de plek van het bestaande, in de tekst staat nog dat het naar de straat geschoven wordt.
- De blinde dakkapel (die overigens niet is toegestaan volgens de nota) staat in de gevels en details uit de goot en in de plattegronden is dit niet aangepast
- De aangegeven materialen en kleuren zijn niet duidelijk.
- Er ontbreken veel detailuitwerkingen in de tekening.

De commissie acht de dakkapel zonder ramen strijdig met de richtlijnen van de nota. Feitelijk gaat het hier om een, niet passende, dakopbouw.

De dakkapel is te groot voor het dakvlak. Een dakkapel is volgens de nota een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Een passend bouwvolume op deze plek heeft een duidelijk herkenbare archetypische vorm, de uitbouw van het dak in het plan doet daar afbreuk aan.

Verder vraagt de commissie aandacht voor de pui in de topgevel aan de achterzijde en voor de dakramen in het rechterzijdakvlak. De plaatsing van dakramen in het dakvlak oogt willekeurig.

Ook vindt de commissie dat er een gebrek aan contrast in kleur en materiaal is. Veel keuzes in detaillering, materiaal gevelbekleding en uitstraling wijken naar de mening van de commissie af van wat passend zou zijn op deze locatie in Uitdam. Het ontwerp verhoudt zich niet tot de context. De blinde gevel aan de straatzijde draagt hier in grote mate aan bij. Het ontwerp dient zich beter/anders te verhouden tot een verfijnde, landschappelijke uitstraling die hier passend is. Het ontwerp dient de waarden te behouden of te versterken. Dat is naar mening van de commissie nu niet het geval.

Conclusie:

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Zij ziet een nieuw ontwerp tegemoet waarbij de geuite bezwaren van de commissie verwerkt zijn. Het nieuwe ontwerp dient nadrukkelijk meer aansluiting te zoeken bij de identiteit van het gebied. De commissie vraagt om aandacht voor de nota.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

dijk marken thv IJsselmeer 8 Marken

MOOI nummer	25050111
Zaaknummer partij	Z2025-0175
Omschrijving	realiseren van een botenhelling
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7.
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-05-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van een botenhelling. Het plan is onderdeel van de meekoppelkansen van de dijkversterking Marken. De aanvraag betreft de botenhelling. Een tweede, aparte maar gelijktijdig ingediende aanvraag betreft het realiseren van een strekdam. Het plan werd in een eerdere fase met bewoners in de directe omgeving besproken. Ook boog het kwaliteitsteam zich eerder over de plannen. Het project bestendigt in zeker zin een situatie die er al is. Het project wordt toegelicht door de aanvrager. Beleid en regels: 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 Nota uiterlijk van bouwwerken. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij herkent de meekoppelkansen die hier zijn ingevuld met de aanleg van een botenhelling. De commissie ziet met de aanleg van de botenhelling een ontwikkeling die aansluit bij het recreatieve gebruik van de plek. Het plan omvat een botenstrand en botenweide. Op dat laatste deel kunnen kleine (zeil)boten voor langere tijd liggen. De commissie verzekert zich ervan dat de aanrijroute van de botenhelling niet toegankelijk is voor auto's. Een paal bij de brug voorkomt dit. Ten overvloede informeert de commissie nog naar het beheer van de botenweide wanneer daar boten liggen. Dit beheer zal nog nader worden ingevuld. De commissie acht goed beheer belangrijk voor een duurzaam gebruik van de locatie. Conclusie: De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
-------------	--



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

dijk marken thv IJsselmeer 8 Marken

MOOI nummer	25050112
Zaaknummer partij	Z2025-0178
Omschrijving	realiseren van een strekdam
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7.
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-05-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van een strekdam. Het plan is onderdeel van de meekoppelkansen van de dijkversterking Marken. De aanvraag betreft de strekdam. Een tweede, aparte maar gelijktijdig ingediende aanvraag betreft het realiseren van een botenhelling. Het plan werd in een eerdere fase met bewoners in de directe omgeving besproken. Ook boog het kwaliteitsteam zich eerder over de plannen. Het project bestendigt in zeker zin een situatie die er al is. Het project wordt toegelicht door de aanvrager. Beleid en regels: 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 Nota uiterlijk van bouwwerken. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij herkent de meekoppelkansen die hier zijn ingevuld met de aanleg van een strekdam. De commissie ziet met de aanleg van de strekdam een onderdeel dat het recreatieve en praktische gebruik van de plek verbetert. De strekdam zal bijdragen aan een luwte (wind en golfslag) waardoor het gebruik van de botenhelling en het aansluitende botenstrand aangenamer zal zijn. De commissie verzekert zich ervan dat de strekdam wordt uitgevoerd met stortstenen die het belopen van de dam beperken. De dam zelf heeft een functionele en geen recreatieve functie. De commissie acht goed beheer belangrijk voor een duurzaam gebruik van de locatie. Conclusie: De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
-------------	--



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Stiereveld 2, 1454AJ Watergang

MOOI nummer	25050105
Zaaknummer partij	Z2025-0186
Omschrijving	Verhogen van de beschoeiing
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 12-05-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van de beschoeiing langs een sloot aan de achterzijde (tuinzijde) van woningen. Het plan is om de lage en vergunde beschoeiing fors te verhogen, zodat er een meer vlakke tuin ontstaat. Aan beide zijdes van het wijkje, langs de sloot aldaar, is plaatselijk al hoge beschoeiing aangebracht t.b.v. parkeren op het terrein. Ook loopt er een wandel/fietspad door de wijk die via een brug de sloot oversteekt. Hier zijn betonnen keerwanden aan weerszijden van het pad aangebracht, Het plan wordt toegelicht door een van de bewoners. Het gaat om een vraag voor meerdere (6), aan elkaar grenzende huizen/terreinen. Beleid en regels: 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 Nota uiterlijk van bouwwerken. Alsmede de gebiedsgerichte criteria die horen bij een dorpslint. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij stelt vast dat lage natuurlijke oevers heel bepalend zijn voor dit gebied. Zij ziet dat er ter plaatse sprake is van kleine tuinen en opvallend steile oeverkanten als gevolg van het ophogen van de kavels voorafgaand aan de bouw van de woningen. Het plan om direct achter de bestaande beschoeiing een tweede, hogere beschoeiing toe te voegen zal naar de mening van de commissie tot een hoge wand leiden waarop mogelijk ook nog hekken of schuttingen geplaatst zouden kunnen worden. Een dergelijke hoge wand acht de commissie onwenselijk in een gebied dat gekenmerkt wordt door een karakteristieke lage en begroeide oevers. De commissie adviseert hier om voor een getrapte aanleg van de beschoeiing te kiezen. De keuze voor een houten uitvoering juicht de commissie toe. De commissie adviseert de tweede beschoeiing meer in de richting van de woningen te plaatsen. Te onderzoeken waard is om de tweede
-------------	---



beschoeiing op te lijnen met de betonnen keerwanden ter hoogte van de brug en het pad. Hierdoor kan er tussen de lage en hogere beschoeiing een groene, aflopende oever blijven die aansluit bij het karakter van het gebied.

Een andere optie zou zijn het plaatsen van de nieuwe beschoeiing, maar minder hoog dan in de aanvraag, achter de bestaande. Hierdoor loopt het terrein minder steil af naar de sloot.

Beide opties voor een aangepast ontwerp verhogen volgens de commissie de ontwerp- en leef kwaliteit van deze zone achter de woningen. Er dient nog wel goed ontworpen te worden aan de aansluiting van de nieuwe beschoeiing ter hoogte van de brug.

Conclusie:

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag en voert graag nader overleg aan de hand van een aangepast ontwerp waarin een van beide aangedragen opties is verwerkt. De commissie kijkt uit naar aangepaste tekeningen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

