

Monumenten en Welstandscommissie Waterland (MWW) 2016:
Vereniging Oud Broek in Waterland:
Jaarverslag 2016: Bijdrage ir. Sjef Kwakman.

Inhoud

- 1 - Inleiding: Monumenten en Welstandscommissie Waterland (MWW)
- 2 - Plannen Broek in Waterland
- 3 - Adviezen MWW

1 - Inleiding: Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

Als men gaat bouwen wordt er gekeken worden of het uiterlijk voldoet aan de eisen van de welstandscommissie. De eisen van de welstandscommissie staan opgeschreven in de welstandsnota. De commissie zal beoordelen of het plan goed past in de bestaande omgeving.

Er wordt extra aandacht besteed aan panden of objecten met een monumentale status. Er is ook aandacht voor de locatie van het pand of object. Als dat in het beschermde stads- of dorpsgezicht valt krijgt het plan ook extra aandacht bij de commissie.

Tot 1 januari 2012 werden de plannen beoordeeld door de Commissie Stads- en Dorpsbeheer (CSDB).

De gemeente Waterland kent per 1 januari 2012 één adviescommissies voor monumenten en welstand, de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland (MWW).

De rol van de MWW is om het college van de gemeente Waterland, op verzoek of uit eigen beweging, te adviseren over:

- de toepassing van voorschriften omtrent de welstand volgens de Woningwet;
- de toepassing van de Monumentenwet 1988 in zijn algemeenheid;
- de toepassing van de gemeentelijke monumentenzorg in zijn algemeenheid;
- andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De commissie is samengesteld uit deskundigen op het gebied van de architectuur, (steden)bouw, monumentenzorg en welstand en bestaat tevens uit vertegenwoordigers van de historische verenigingen uit de desbetreffende kernen.

Het college benoemt de leden van de commissie voor een periode van drie jaar.

De heer ir. Sjef Kwakman, architect te Edam, is per 15 juli 2013 voor de duur van drie jaar benoemd als burgerlid van de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland, namens Vereniging Oud Broek in Waterland. Hij is per 15 september 2016 door de gemeenteraad van Waterland herbenoemt voor de duur van 3 jaar tot 15 juni 2019.

2 - Plannen Broek in Waterland

Belmermeer 4: Realiseren van een gemaal

Binnenweeren 2: Realiseren van een dakopbouw

Broekermeerdijk 4 WS: Realiseren van een nieuwe woonark

Broekermeerdijk 23 WS: Realiseren van een nieuwe woonark

Broekermeerdijk 25a (BP): Bouwen van een uitbouw met schilddak

Cornelus Roelestraat 28: Plaatsen van een dakkapel in de voorgevel en achtergevel van het woonhuis

Cornelus Roelestraat 34: Uitbreiden van de woning en het plaatsen van een berging

De Erven 1 (RM): Verbouwen van een woonhuis monument

De Erven 18 (BP): Realiseren van een aanbouw en het plaatsen van dakramen

De Erven 20: Verbouwen berging tot atelier en verblijfsruimte

De Erven 22 (RM): Plaatsen van een zonnecollector op een niet monumentale aanbouw

Drs. J. van Disweg 4: Verbouwen van een groepsaccomodatie in 3 wooneenheden en het aanleggen van 3 woonkavels met benodigde toegangswegen

Havenrak 13: Restaureren van een schuur bij een woonhuis (Rijksmonument)

Havenrak 13-17 (RM): Wijziging kleurstelling van een woning (Rijksmonument)

Keerngouw 1: Bouwen van twee schuren

Kerkplein 6 (RM): Verbouwen van een berging en het realiseren van een nieuwe berging

Kerkplein 13 (RM): Funderingsherstel van de fundering van de toren van de NH-Kerk

Laan 22-24: Restaureren van de gevel en het inpandig verbouwen

Leeteinde 24: Uitbreiden van de woning

Roomeinde 11 (RM): Inpandig wijzigen van een rijksmonument

Roomeinde 15A: Oprichten van een bijgebouw

Roomeinde 17 (BP): Restaureren van een woning

Roomeinde 17-17A: Verbouw pand naar 2 woningen en 1 nieuwbouw woning

Roomeinde 32a: Bouwen van een uitbouw en het uitbreiden van de 1e verdieping

Trambaan 1: Bouwen van een uitbouw

Veenderijgouw 28: Plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak

Veenderijgouw 30: Plaatsen van dakkapellen in het voor- en achterdakvlak

Veenderijgouw 42: Plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak

Verdeek 4: Slopen van de bestaande tussenwoning en bestaande berging en het nieuw bouwen van een woning en berging

Woudweeren 9 WS: Bouwen van een nieuwe woonark

Woudweeren 10 WS: Realiseren van een nieuwe woonark

Zuideinde 11: Bouwen van een aanbouw aan de woning

Zuideinde 20A: Slopen loods en nieuwbouw 3 woningen

RM = Rijksmonument

BP = Beeldbepalend pand

3 - Adviezen:

Belmermeer 4:

Bouwadres: Belmermeer 4 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder bouwwerk

Omschrijving: Realiseren van een gemaal

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: DZ-Z-2016-062

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 18-04-2016 Gemandateerd

Naast een bestaande molenstomp wordt een nieuw pomphuis (gemaal) gebouwd. De stomp wordt daartoe afgebroken en het terrein opnieuw ingericht met een verharde ontsluitingsweg, uitstroomvoorziening en een dijktrap voorzien van los gelegde prefab betontreden en een houten leuning. Het pomphuis bestaat uit rode baksteen gevels, groen gepotdekselde houten delen, bentheimer gele houten kozijnen en rode keramische dakpannen.

De commissie constateert een grote vooruitgang van de locatie. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Binnenweeren 2:

Bouwadres: Binnenweeren 2 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Dakopbouw

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Dorpsuitbreidingen Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-063

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Bevindingen

► 02-05-2016 Grote commissie

De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een kopwoning met een plat afgedekte terugliggende garage-aanbouw aan de zijgevel.

Op de aanbouw wordt een rechte opbouw, voorzien van een horizontale houten gevelbekleding, geplaatst met aan de achterzijde een schuine kap (met dakpannen) en een dakkapel (waarin een deur), met langs de achtergevel een trap. Aan de voorzijde komen twee gevelopeningen boven de garagedeur.

Conform het welstandsbeleid geldend voor dit gebied dient voorkomen te worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan de basiskwaliteit. Aanpassingen dienen te worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw en op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gezien het bovenstaande gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag. De vorm van de opbouw sluit niet aan bij de bestaande kaphelling en door de massa is de opbouw niet ondergeschikt. De commissie gaat derhalve niet akkoord met de aanvraag. Als overweging geeft zij mee de opbouw van schuine kappen te voorzien aan voor- en achterzijde en dan eventueel iets meer naar voren te plaatsen.

Advies: Niet Akkoord, nader overleg

► 13-06-2016 Gemandateerd

De aanvragers zijn bij de vergadering aanwezig. Het ontwerp is aangepast en bestaat nu uit een dakopbouw met een zadeldak met de dezelfde kaphelling als het bestaande woonhuis. Op de achter- en voorgevel zijn nu twee dakkapellen geplaatst en is er een achteruitbouw met loopdeur en trap naar de tuin. De dakgoot bevindt zich in een breed boeiboord.

De commissie constateert dat het boeiboord niet passend is bij de oorspronkelijke architectuur van het woonhuis waarop langs de dakvoet zich een eenvoudige bakgoot bevindt. Zowel de dakkapel in het voor- als in het achtergevel dakvlak voldoet niet aan de standaard objectcriteria voor dakkapellen. Aangezien de toegestane maximale goothoogte op 4 m is bepaald, ziet de commissie meer mogelijkheden door de kap te verhogen een aan de achterzijde gelijk te leggen met de het bestaande achtergevel dakvlak. De uitbouw met de ontsluitingsdeur met trap kan dan gewoon in het achtergevelvlak worden geplaatst met een plaatselijke verhoging. De dakkapellen kunnen hiermee vervallen. De commissie gaat derhalve vooralsnog niet akkoord met de aanvraag.

Advies: Niet akkoord

► 11-07-2016 Gemandateerd

Het plan is aangepast conform de opmerkingen uit het vorige verslag. De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en gaat akkoord.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Broekermeerdijk 4 WS:

Bouwadres: Broekermeerdijk 4 WS te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder bouwwerk

Omschrijving: Realiseren van een nieuwe woonark

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: Z-2016-206

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking

Bevindingen

► 19-09-2016 Grote Commissie

Er wordt een nieuwe ark geplaatst, deze wordt breder dan de bestaande en komt daarmee in lijn te liggen met de belendende arken.

De beoogde ark wordt voorzien van houten gevelbekleding (grijs bruin) en de kozijnen (antraciet) worden uitgevoerd in aluminium. De ark wordt gezien als een glazen doos met houten koppen en het toegepaste materiaal (aluminium) kan toestemming van de commissie krijgen omdat deze slank geprofileerd is. Ook de gevelopbouw wordt positief bevonden.

De commissie gaat akkoord, de aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Broekermeerdijk 23 WS:

Bouwadres: Broekermeerdijk 23 WS te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Realiseren van een nieuwe woonark

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: Z-2016-113

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 13-06-2016 Grote Commissie

De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. Een bestaande ark wordt verwijderd, hiervoor in de plaats komt een nieuwe ark waarbij de ligging iets wordt aangepast. Het betreft een woonark met deels onder de waterspiegel een ververdieping.

Toe te passen materialen: red cedar rabat delen zwart en zwarte kozijnen met in beide lange gevels een schuifpuien uitgevoerd in hardhout / onbehandeld.

De commissie constateert dat de nieuwe woonark past in het rijtje woonarken en heeft geen bezwaar.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Broekermeerdijk 25a

Bouwadres: Broekermeerdijk 25a te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning, Beeldbepalend pand

Omschrijving: Bouwen van een uitbouw met schilddak

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: Z-2016-010

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking

Bevindingen

► 25-01-2016 Grote commissie

Het betreft een volume gelegen aan de dijk: een kaakberg met daarnaast een langgerekt volume voorzien van een langskap. Het pand heeft door de ligging en vormgeving een bepaalde waarde in het bestemmingsplan gekregen.

Aan de achter- en zijgevel wordt een aangeluifde aanbouw geplaatst met een serre voorzien van rode dakpannen.

Aangezien de commissie aan de hand van het voorliggende tekenwerk geen correct advies kan uitbrengen wordt de aanvraag aangehouden en zal zij een bezoek ter plaatse brengen.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en sneltoets criteria

Advies: Aanhouden

Bevindingen

► 08-02-2016 Grote commissie

De gemeente geeft aan dat aanpassingen dienen te worden vormgegeven die bij de karakteristiek van het pand passen .

Conform het welstandsbeleid dienen in dit gebied (landelijk gebied) wezensvreemde gebouwen of elementen te worden voorkomen.

De commissie heeft een bezoek ter plaatse gebracht en heeft geconstateerd dat de woning weliswaar niet volledig zichtbaar is vanaf de dijk maar dat het nieuwe element wel afbreuk doet aan de karakteristiek van het pand.

De commissie gaat gezien het bovenstaande niet akkoord met de aanvraag.

De architect wordt uitgenodigd voor nader overleg.

De commissie geeft in overweging het omgezette, schuin aangekapt dakvlak aan de zuidzijde door te zetten tot voorbij de erker. Hiermee vervalt de flauw hellende kap, en ontstaat binnen bovendien een hogere ruimte en wordt tevens het achtergevelaanzicht minder rommelig.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Niet akkoord, nader overleg

Cornelus Roelestraat 28:

Bouwadres: Cornelus Roelestraat 28 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Plaatsen van een dakkapel in de voorgevel en achtergevel van het woonhuis

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Dorpsuitbreiding Broek Waterland

Code gemeente: Z-2016-104

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 30-05-2016 Gemandateerd

Aan de voor- en achterzijde van een twee-onder-een-kapwoning wordt een dakkapel geplaatst.

De dakkapel aan de achterzijde is vanwege de overschrijding van de maatvoering ten opzichte van de dakvoet vergunningplichtig en wordt tot op 50 cm van de erfgrens geplaatst, hetgeen

niet voldoet aan de objectgerichte criteria waarin minimaal 90 cm moet worden aangehouden. De commissie acht deze overschrijding vanwege de onzichtbaarheid vanuit de openbare ruimte niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

De dakkapel aan de voorzijde is eveneens tot op 50 cm van de erfgrens geplaatst, waardoor deze niet voldoet aan de objectgerichte criteria. De commissie ziet geen aanleiding om in dit geval af te wijken van de welstandsnota en gaat niet akkoord, tenzij de dakkapel in de voorgevel op minimaal 90 cm van de erfgrens wordt geplaatst.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en sneltoets criteria

Advies: Akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

Cornelus Roelestraat 34:

Bouwadres: Cornelus Roelestraat 35 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Uitbreiden van de woning en het plaatsen van een berging

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Dorpsuitbreiding Broek Waterland

Code gemeente: Z-2016-070

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking

Bevindingen

► 27-12-2016 Grote commissie

De architect en aanvrager zijn bij de planbehandeling aanwezig. De aanvraag betreft het uitbreiden van een twee- onder- een- kapwoning aan de zij- en achtergevel, het verwijderen van de aanbouwen en het plaatsen van een nieuw bijgebouw. Tevens wordt de dakkapel vergroot en vinden er gevelwijzigingen aan de voor- en zijgevel plaats.

Het bijgebouw is voorzien van twee topgevels met een tussen dakvlak. (In verband met de hoogte voldoet dit bijgebouw niet aan het bestemmingsplan.) Het bijgebouw wordt uitgevoerd in hout, kleur grijs, wit, houten kozijnen, en een keramische dakpan grijs gesmoord.

Het grote raam in de voorgevel wordt voorzien van een gevelopening met borstwering en de entree wordt van de zijgevel verplaatst naar de voorgevel van de uitbreiding.

De commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan, de ensemble waarde wordt nauwelijks aangetast. Aandachtspunt voor de commissie is de uitwerking van de entree in de aanbouw, deze wordt niet passend bij het gevelbeeld gevonden. Tevens wil de commissie bij de definitieve aanvraag graag de belendende woning in beeld of op tekening zien.

In verband met het bestemmingsplan zal het nieuwe bijgebouw qua hoogte dienen te worden aangepast wat de verhouding in het gevelbeeld ten goede komt.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord op hoofdlijnen

De Erven 1 (RM):

Bouwadres: De Erven 22 in Broek te Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning, Rijksmonument

Omschrijving: Verbouwen van een woonhuis monument

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2016-058

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 17-10-2016 Grote commissie

Toelichting:

Dit betreft een vooroverleg over de verbouwing van een rijksmonument. De architect en aanvrager zijn voor toelichting aanwezig.

- Op de begane grond worden twee ruimtes met elkaar verbonden door het doorbreken van een wand.
- Enkele dakramen worden bijgeplaatst en het verzoek is om de bestaande dakramen te vervangen. De aanvrager stelt voor om de dakramen eventueel in het bijgebouw te hergebruiken.
- Naast de huidige dakkapel in het achterdakvlak wordt een tweede dakkapel in dezelfde uitvoering geplaatst.

Dhr. A. Boezaard is op locatie geweest om de situatie te beoordelen.

- Het doorbreken van de wand is denkbaar, tenzij er aan beide zijden en aan de bovenzijde een deel van de wand behouden blijft. In de hoeken bij voorkeur een ronde aansluiting maken, zodat de oorspronkelijke scheidingswand herkenbaar blijft.
- Het vervangen van de dakramen is niet denkbaar, aangezien het zeer zeldzame gietijzeren dakramen uit 1961 betreft, die onderdeel zijn van het rijksmonument. De dakramen kunnen middels een voorzetraam geïsoleerd worden. Tegen het verplaatsen van de dakramen binnen het hoofdgebouw heeft de commissie geen bezwaar. Er wordt nog geen uitspraak gedaan over de mogelijkheid om ze in het bijgebouw te plaatsen. De commissie komt hier na overleg op terug.
- Tegen het wijzigen van de dakkapel/ toepassen van twee nieuwe dakkapellen heeft de commissie geen bezwaar.
- De commissie wijst erop dat er achter plafonds en wanden mogelijk waardevolle elementen kunnen zitten, de verbouwing moet in nauw overleg met medewerkers van monumentenzorg geschieden.

Gelet op bovenstaande punten wordt het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. De commissie ziet een uitgewerkt bouwplan met belangstelling tegemoet.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria beschermd stadsgezicht

Advies: Akkoord

Mon. Advies: Akkoord

► 28-11-2016 Grote commissie

De architect en de aanvrager zijn bij de planbehandeling aanwezig. De basispunten, zoals in de vorige vergadering besproken zijn meegenomen in het definitieve ontwerp met

uitzondering van het vervangen van de gietijzeren dakramen. En er worden twee nieuwe dakramen in de rechter dakvlak van de aanbouw geplaatst.

De situatie van de gietijzeren dakramen blijft als bestaand, deze worden niet vervangen en er wordt geen voorzeraam voor geplaatst. De aanvrager geeft aan dat herstel kostbaar is en verplaatsen van deze dakramen geen optie is gezien de slechte staat van de dakramen.

Er zijn detailtekeningen aanwezig van de doorbraak, de nieuwe dakramen en de dakkapel.

De commissie is niet overtuigd over de toe te passen detaillering van de dakkapel en gaat derhalve niet akkoord met de aanvraag tenzij de dakkapel wordt uitgevoerd conform de bestaande dakkapel.

Voor wat betreft de bestaande dakramen wordt nog naar een oplossing gezocht, voorlopig blijven ze in de huidige toestand behouden.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria beschermd stadsgezicht

Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

Mon. Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

De Erven 18

Bouwadres: De Erven 18 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Realiseren van een aanbouw en het plaatsen van dakramen

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland / beeldbepalende panden

Code gemeente: Z-2016-263

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 28-11-2016 Kleine commissie

De aanvrager is bij de planbehandeling aanwezig.

Aan de achterzijde van een bescheiden woning, bestaande uit 1 laag met een zadelpak wordt een uitbouw gerealiseerd, bestaande uit een gemetselde plint met horizontale raamstrook onder een aangekapt dakvlak met zinken felsbedekking. Aan de zijkant van de uitbouw is een schuifpui ontworpen terwijl de andere woningscheidende zijkant bestaat uit gesloten gevelmetselwerk. In de noordgevel worden twee dakramen bijgeplaatst en in de zuidgevel eveneens twee dakramen boven bestaande dakramen.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de achteruitbouw maar constateert dat het dakraam in de noordgevel horizontaal van vorm is. In de zuidgevel bevinden de dakramen zich te hoog in het dakvlak. Zij geeft aan dat het horizontale dakraam in de noordgevel verticaal (staand) moet worden uitgevoerd of evt. in twee kleinere verticale dakramen gewijzigd.

Van de twee bovenste dakramen in de zuidgevel dient de linker lager te worden geplaatst op één lijn met het rechter bestaande dakraam. Het rechter dakraam in de tweede lijn dient te vervallen.

De commissie constateert dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, tenzij aan bovengenoemde opmerkingen is voldaan.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en objectcriteria

Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande opmerkingen is voldaan

De Erven 20

Bouwadres: De Erven 20 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Kleine bouwwerken bij woningen

Omschrijving: Verbouwen berging tot atelier en verblijfsruimte

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2016-068

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking

Bevindingen

► 22-08-2016 Grote commissie

De architect is bij de planbehandeling aanwezig. Een losstaand bijgebouw achter de woning wordt vervangen. De massa van het nieuwe volume blijft qua afmeting gelijk (kleine verhoging) en krijgt nu een iets schuin dakvlak. De gevels krijgen grotere gevelopeningen en zijn voorzien van houten kozijnen.

De commissie constateert dat het volume nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en heeft geen bezwaar.

De commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en sneltoetscriteria

Advies: Akkoord op hoofdlijnen

De Erven 22 (RM)

Bouwadres: De Erven 22 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning, Rijksmonument

Omschrijving: Plaatsen van een zonnecollector op een niet monumentale aanbouw

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-198

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 22-08-2016 Grote commissie

De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Op de plat afgedekte aanbouw aan de achterzijde van een Rijksmonument is een zonnecollector geplaatst.

Conform het welstandsbeleid zijn zonnecollectoren alleen toegestaan op (delen) van dakvlakken die niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

De aanbouw wordt gezien als een niet monumentaal onderdeel van het rijksmonument en de commissie constateert dat de zonnecollector niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Concluderend gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag tenzij de zonnecollector tot een helling van 20gr. wordt teruggebracht met een maximale hoogte van 80cm. boven het dakvlak.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en loketcriteria

Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

Mon. Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan

Drs. J. van Disweg 4:

Bouwadres: Drs. J. van Disweg 4 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder bouwwerk

Omschrijving: Verbouwen van een groepsaccomodatie in 3 wooneenheden en het aanleggen van 3 woonkavels met benodigde toegangswegen

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Dorpsuitbreidingen Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2015-013

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 30-05-2016 Grote commissie

De architect, de eigenaar en de projectleider van de gemeente zijn aanwezig.

Het betreft een perceel waar nu nog een watersportcentrum is gevestigd in twee gebouwen.

Het bestaande volume gelegen aan de Van Disweg (de vm. kantine) wordt uitgebreid en krijgt de bestemming wonen. De woning gelegen in de zuidelijke punt van het perceel blijft behouden. Op het terrein worden drie nieuwe volumes bestemd voor wonen toegevoegd.

Het perceel krijgt drie toegangswegen, alle drie voorzien van een brug.

De architectuur van de woningen krijgt een Waterlands karakter, zoals een type kaakberg met voorhuis en een hoofdvolume met topgevel en bijvolume.

Aan het begin van de Van Disweg wordt door de gemeente een planlocatie voorgesteld waar een SPVE voor is opgesteld. Hoe deze plek precies wordt ingevuld is niet op tekening aangegeven. Daardoor is voor de commissie nu niet duidelijk hoe het voorgestelde plan zich verhoudt tot de toekomstige omgeving.

Om een correct advies te kunnen afgeven heeft de commissie naast het voorliggende plan daarom meer informatie nodig over de planlocatie van de Van Disweg. In afwachting hiervan wordt de aanvraag aangehouden.

Vooralsnog heeft de commissie wel een aantal aandachtspunten:

De verkaveling en de wegenstructuur worden niet als uitgangspunt genomen, waardoor de positionering van de nieuwe woningen onduidelijk is. Tevens mag er meer eigenheid op de plek komen, waarbij het Waterlands karakter met zorg moet worden vormgegeven.

Het valt op dat het programma te groot is voor de plek. Het aantal toe te voegen bouwvolumes op de plek wordt niet passend gevonden, evenals de hoeveelheid toegangsbruggetjes.

En voor wat betreft de woningen in de tweede lijn: deze dienen meer ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume aan de weg. De parkeerplaatsen zijn niet weergegeven waardoor het 'echte' beeld (met verharde wegdelen) anders en minder groen wordt dan nu is voorgesteld.

Advies: Aanhouden

► 13-06-2016 Grote commissie

De architect en de opdrachtgever zijn bij de planbehandeling aanwezig en lichten de aanpassingen toe. Tevens is een stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig. Ook is er een totaaloverzicht aanwezig met de stedenbouwkundige invullingen aan de Van Disweg waarbij zichtbaar is dat de bouwvolumes uit het plan "Groot" georiënteerd zijn op de weg.

De twee volumes in de tweede lijn zijn gedraaid en zijn nu meer op de ontsluitingsweg georiënteerd die langs de kavelgrens ligt.

Aandachtspunten voor de commissie blijft de krapte van de verschillende kavels. Wellicht is het mogelijk de positie van de twee hierboven genoemde volumes aan te passen zodat er meer ruimte rondom kan ontstaan. Daarmee komen de beoogde parkeerplaatsen misschien ook logischer te liggen; deze versnipperen nu de resterende ruimte op de kavel. Overigens is op tekening nog steeds niet de hoeveelheid verharding aangegeven, waardoor het overall beeld geflatteerd is ten aanzien van de hoeveelheid groen – deze zal kleiner zijn. Het is niet duidelijk of het plan voldoet aan de parkeereis van de gemeente.

Een ander punt is de ontsluiting van het gebied. Er dient een ander ontsluitingsplan te komen. De beoogde drie inritten (dammen) liggen, volgens de commissie erg dicht op elkaar en dragen daardoor niet bij aan een landelijke uitstraling voor het gebied. Twee toegangsbruggen zou al beter passend zijn en verdient de voorkeur boven een dam in de sloot. aangetast. Wellicht is het ook mogelijk een meer geknikte variant te bedenken voor de ontsluitingsweg, zoals in het plan Groot.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen landelijke typologie van de woningen.

Concluderend gaat de commissie vooralsnog niet akkoord met de aanvraag, de ontsluiting en de invulling van het gebied dient aangepast te worden.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria en BKP

Advies: Niet akkoord, nader overleg

Havenrak 13

Bouwadres: Havenrak 13-17 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Kleine bouwwerken bij woningen

Omschrijving: Restaureren van een schuur

Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-129

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 13-06-2016 Kleine commissie

In het bijgebouw, geen monument zijnde, bij een woonhuis (rijksmonument) wordt de houten gevelbekleding en de constructie deels vervangen door respectievelijk nieuwe houten delen.

De gevelwijzigingen zijn beperkt tot het plaatsen van een 4-ruits raam in de twee bestaande gevelraamkozijnen waar voorheen een 9-ruitsindeling zat. Ook worden de smalle delen, aan de onderzijde half rond afgewerkt, vervangen door brede delen als in het bestaande woonhuis.

De afgeronde profilering wordt vervangen door een recht opsluitprofiel. De kleur en detaillering blijft ongewijzigd als bestaand.

De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en gaat akkoord.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Mon. Advies: Akkoord

Havenrak 13-17 (RM)

Bouwadres: Havenrak 13-17 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning, Rijksmonument

Omschrijving: Wijziging kleurstelling van een woning (Rijksmonument)

Welstandsnota: Beschermd monumenten / historische kern Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-028

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 08-02-2016 Grote commissie

De architect is aanwezig om het plan toe te lichten en geeft tevens aan dat er een historisch kleurenonderzoek is uitgevoerd.

Het betreft hier een zogenaamd Broeker woonhuis (rijksmonument) met een driebeukig voorhuis uit de 17e-eeuw met een voorgevel uit de 19e eeuw.

De aanvraag betreft het wijzigen van de kleurstelling van de woning, een rijksmonument. De woning is nu uitgevoerd in de kleuren donkergroen, wit en zwart. De voorgestelde kleuren zijn zacht groen, okerachtige tinten en een donkergroene kleur voor de voordeur.

Naar aanleiding van de 'kleurenkaart' is de commissie van mening dat de okerachtige kleur te donker is en de zachtgroene kleur de kleur G01070 dient te zijn. De commissie gaat akkoord met een kleurwijziging, maar wenst dat er t.a.v. de uitvoering en de exacte kleurenummering nog afstemming plaatsvindt met de architect. De bemonstering zal ter plekke plaats vinden en er zal een proefstukje worden opgezet. De aanvraag kan verder ambtelijk worden afgedaan.

De commissie gaat voornamelijk niet akkoord met de aanvraag tenzij wordt voldaan aan bovenstaande opmerkingen.

Advies: Niet akkoord tenzij

Mon. Advies: Niet akkoord tenzij

► 22-02-2016 Grote commissie

Er is door de commissie een bezoek ter plaatse gebracht en het kiezen van de kleuren is met de opdrachtgever besproken aangezien het toch nogal moeilijk is om een kleurnummer te bepalen naar aanleiding van een kleurenonderzoek.

Er wordt nu afgesproken dat na afweging de uitkomst aan de commissie zal worden terug gemeld waarna de aanvraag een definitief advies kan krijgen.

De commissie zal de kleuren tijdens het werkproces volgen.

Na bestudering van de voorliggende tekeningen vraagt de commissie zich wel af waarom het klompenhok niet is uitgevoerd conform 'oude' nog aan te leveren foto's zoals in het afgegeven advies van 16 feb. 2015 is afgesproken.

De aanvraag wordt voornamelijk aangehouden.

Advies: Aanhouden

Mon. Advies: Aanhouden

► 21-03-2016 Grote commissie

In overleg met de aanvrager is tot een nieuwe kleuren voorstel gekomen. Tevens is het klompenhok weer op de tekening aangegeven.

De commissie gaat akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord
Mon. Advies: Akkoord

Keerngouw 1:

Bouwadres: Keerngouw 1 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Kleine bouwwerken bij woningen
Omschrijving: Bouwen van twee schuren
Aanvrager:
Architect:
Tekeningnummer:
Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland
Code gemeente: Z-2016-024
Bestemmingsplan: Anders

► 21-03-2016 Kleine commissie

De aanvrager is bij de planbehandeling aanwezig.

Een bestaande schuur wordt vervangen door twee nieuwe schuren. Eén schuur bestaat uit één laag met een zadeldak, voorzien van een aankapping aan één zijde. De andere is voorzien van een lessenaars dak die in vorm en afmetingen verwantschap toont met genoemde aankapping. De gevels zijn voorzien van horizontaal potdekselwerk en een verticale houten gevelbekleding in de topgevels, een en ander voorzien van een grijze kleur. Raamkozijnen zijn wit en voorzien van draaiende delen in een groene kleur. De dakpannen zijn van rood keramisch materiaal.

De commissie is enthousiast over de vervangende nieuwbouw, en constateert dat de aanvraag een verbetering is ten opzichte van de bestaande toestand en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Derhalve gaat de commissie akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord
Mon. Advies: Akkoord

Kerkplein 6 (RM):

Bouwadres: Kerkplein 6 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Kleine bouwwerken bij woningen
Omschrijving: Verbouwen van een berging en het realiseren van een nieuwe berging
Aanvrager:
Architect:
Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland
Code gemeente: Z-2016-087
Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 02-05-2016 Kleine commissie

De aanvraag betreft het plaatsen van een nieuw bijgebouw en het vergroten van een bestaand bijgebouw achter in de tuin van een rijksmonument.

Het vergroten van de berging bestaat uit het plaatsen van een aangekapte uitbouw aan de zijgevel. Het nieuwe volume wordt voorzien van een flauw lessenaars dak.

De toe te passen materialen zijn als bestaand: gemetselde plint, houten gevels en dakpannen. De uitbreiding en bijgebouw zijn uitgewerkt in materiaal, kleur en detaillering als bestaand en zijn passend qua maat en schaal.

De commissie gaat akkoord, de bijgebouwen tasten de waarden van het monument niet aan.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Mon. Advies: Akkoord

► 31-10-2016 Kleine commissie

Het vergunde plan is aangepast. Het aangeluifde deel wordt nu verlengd naar voren zodat de kap niet meer inspringt. De commissie stelt vast dat de aansluiting aan de voorzijde hetzelfde wordt uitgevoerd als de eerder goedgekeurde achterzijde. De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en gaat akkoord.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en objectgerichte criteria

Advies: Akkoord

Mon. Advies: Akkoord

Kerkplein 13 (RM):

Bouwadres: Kerkplein 13 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder (openbaar) bouwwerk

Omschrijving: Funderingsherstel van de fundering van de toren van de NH-Kerk

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland / beschermde monumenten

Code gemeente: Z-2016-052

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 08-08-2016 Grote commissie

De aanvraag betreft het funderingsherstel van de fundering van de toren van de NH-Kerk. Na funderingsonderzoek gedaan te hebben blijkt de fundering van de toren behoorlijk verslechterd te zijn. De fundering (roosterfundering) is aangetast door een bacterie. In verband met het voornemen om te vijzelen in de fundering is het van belang te weten of de palen (grenen en vurenhout) op kleef of stuit zijn geheel. Het grondwater zit boven de paalkop maar door aantasting van de kessen zijn paalkoppen in het metselwerk gepenetreerd. De nieuwe palen worden gepulst. De palen zijn stalen buispalen die vol gestort worden met beton en daaroverheen komt een betonnen tafelconstructie die wordt ingekast in het gevelmetselwerk van de toren waardoor er één goed gefundeerd geheel ontstaat. De palen worden zowel aan de binnenzijde als aan één zijde van de toren buiten geplaatst zodat de toren niet loskomt van de aangrenzende bouwdelen.

Op basis van het bijgeleverde rapport gaat de commissie akkoord met de aanvraag. De commissie ziet deze aanvraag als een herstel van monumentale waarde.

Welstandscriteria: -

Advies: Akkoord

Mon. Advies: Akkoord

Laan 22-24:

Bouwadres: Laan 22-24 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Individuele woning, Rijksmonument
Omschrijving: Restaureren van de gevel en het inpandig verbouwen
Aanvrager:
Architect:
Tekeningnummer:
Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland
Code gemeente: DZ-Z-2016-033
Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 18-04-2015 Grote Commissie

Toelichting:

Dit betreft een aanvraag voor een gevelrenovatie en een interne verbouwing. Er was zonder vergunning begonnen met het plan maar door de gemeente is een bouwstop opgelegd. Het commissielid Arie Boezaard en Marieke Leeveerink van de afd. Monumenten van de gemeente zijn ter plaatse gaan kijken. Intern zijn een nieuwe trap aangebracht en twee badkamers toegevoegd. Er is een monumentale deur reversibel afgetimmerd en een nieuwe deur aan de andere zijde geplaatst. Aan de buitenzijde is het meer groot onderhoud waarbij het timpaan boven het raam en het topornament noodzakelijkerwijs worden vervangen.

Bevindingen/ motivatie:

De commissie heeft geen bezwaar tegen de interne verbouwing. Er worden geen monumentale waarde aangetast. Wat betreft het exterieur wil de commissie wel weten of het blauw op de gevels wel echt Berlijns of Pruisisch blauw is en of dit ook de oorspronkelijke kleur is geweest. Bekend is dat het pand rond 1980 zo is geschilderd. Essentieel is dat het pand nu conform 'bestaand' is geschilderd. Dit kan worden afgelezen aan het achterhuis, dat is niet overgeschilderd en exact dezelfde kleur heeft. De commissie vraagt aan het heden niet aanwezige commissielid Sjef Kwakman ter plaatse te gaan kijken en zijn definitieve goedkeuring (advies) m.b.t. de kleurstelling te geven. Indien dit niet mogelijk is, dan graag het plan terug in de commissie. Onder deze voorwaarde voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en er is uit oogpunt van monumentenzorg alleen bezwaar indien de blauwe kleur niet acceptabel is.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria beschermd dorpsgezicht

Advies: Niet akkoord tenzij aan de voorwaarde wordt voldaan

Mon advies: Niet akkoord tenzij aan de voorwaarde wordt voldaan

Leeteinde 24:

Bouwadres: Leeteinde 24 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Individuele woning
Omschrijving: Uitbreiden van de woning
Aanvrager:
Architect:
Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland
Code gemeente: VO-2016-045

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking

Bevindingen

► 27-06-2016 Kleine commissie

Achter een in Broeker grijs geschilderde houten woning wordt een verlengde uitbouw gerealiseerd in dezelfde doorsnede als het huis. In het dakvlak komen twee extra dakkapellen in dezelfde uitvoering als bestaand. In de achtergevel wordt de top voorzien van een getoogd raamkozijn.

De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en gaat op hoofdlijnen akkoord.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord op hoofdlijnen

Mon. Advies: Akkoord op hoofdlijnen

Roomeinde 11 (RM):

Bouwadres: Roomeinde 11 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning Rijksmonument

Omschrijving: Inpandig wijzigen van een rijksmonument

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Beschermd monumenten

Code gemeente: Z-2016-253

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan.

Bevindingen

► 27-12-2016 Kleine commissie

Er zijn beelden aanwezig waarin de bestaande en nieuwe kleuren te zien zijn.

Er wordt vanuit de commissie een gemachtigde aangewezen om een bezoek te plaatsen te brengen. De aanvraag wordt daarom aangehouden.

Advies: Aanhouden

Mon advies: Aanhouden

Roomeinde 15A:

Bouwadres: Roomeinde 15A te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Nieuwbouw van een bijgebouw

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-230

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Bevindingen

► 31-10-2016 Grote commissie

De architect en de aanvrager zijn bij de planbehandeling aanwezig. Tussen de nieuwe woning en het Roomeinde, en achter de parkeerplaatsen wordt een nieuwe schuur geplaatst. Dit bijgebouw met zadeldak wordt uitgevoerd in metselwerk, topgevels en terug liggende gevels in hout, hooiluiken in de kopgevels en in de lange voorgevel een dakopbouw met zadelkapje.

Conform het welstandsbeleid voor dit gebied, historische kern, dienen bijgebouwen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en zijn meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen.

De commissie is van mening, ook gezien het bovenstaande dat het bijgebouw een rijke uitvoering kent en gaat daarom niet akkoord met de aanvraag tenzij de dakopbouw wordt aangepast: zadeldakje en raampjes boven de dubbele ramen laten vervallen, waardoor de dakopbouw lager wordt uitgevoerd en daarmee meer ondergeschikt in het dakvlak aanwezig is.

► 14-11-2016 Grote commissie

De gemachtigde en de aanvrager zijn aanwezig en lichten de aanpassing toe.

De dakopbouw is aangepast: het zadeldakje is uit het ontwerp gehaald en de dakopbouw wordt nu afgesloten door middel van een horizontale lijst.

De commissie heeft geen bezwaar, de dakopbouw is versimpeld en nu beter passend bij de uitstraling van het bijgebouw.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Mon advies: Akkoord

Roomeinde 17:

Bouwadres: Roomeinde 17 te Broek in Waterland / Beeldbepalende pand

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Restaureren woning

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland / Beeldbepalende panden

Code gemeente: Z-2016-259

Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 12-12-2016 Grote commissie

De gemachtigde is bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft de beeldbepalende woning gelegen aan de straat. De woning is eenlaags en voorzien van een mansarde kap met een dakkapel aan de voorzijde. De woning wordt gerenoveerd: alle houtwerk (kozijnen wit, ramen groen) wordt vernieuwd en er wordt isolatieglas geplaatst.

De commissie constateert dat niet alle details aanwezig zijn. Zij gaat daarom niet akkoord met de aanvraag tenzij de detaillering van ramen en kozijnen in harmonie met het bijbehorende hoofdvolume wordt uitgevoerd.

Tevens dienen de toe te passen kleuren op tekening overeenkomstig te zijn aan de uitvoering / het aanzicht.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

Roomeinde 17 en 17A:

Bouwadres: Roomeinde 17 en 17A te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Voormalig agrarisch bouwwerk

Omschrijving: Verbouw pand naar 2 woningen en 1 nieuwbouw woning

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland / Beeldbepalende panden (nr.17)

Code gemeente: Z-2016-091

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 28-09-2015 Grote commissie

De gemachtigde en de beleidsmedewerker RO van de gemeente zijn bij de planbehandeling aanwezig.

Het verzoek betreft het verbouwen van de bestaande bebouwing (woning met aangebouwde stal en kaakberg) aan het Roomeinde 17 tot 3 woningen (2 extra woningen). Het Roomeinde 17 (noordoost kant) is aangewezen beeldbepalend pand. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om een beeldbepalend pand te splitsen in 3 woningen indien dit noodzakelijk blijkt om een beschermingswaardig pand te behouden dan wel te komen tot een doelmatige splitsing van de bestaande bebouwing.

Achter Roomeinde 15, adres Roomeinde 17A is een afzonderlijk bouwperceel waar een nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd. Ook dit is mogelijk met een afwijkingmogelijkheid binnen het bestemmingsplan Broek in Waterland.

Tussen de beide locaties bevindt zich een ontsluitingsweg met parkeergelegenheid.

Roomeinde 17

Aan de beeldbepalende woning met mansarde kap wordt achterstallig onderhoud uitgevoerd. De gevels blijven als bestaand. De rechter zijgevel (op tekening linkerzijgevel) van de stal is grotendeels ongewijzigd met uitzondering van vijf dakramen en een lichtstrook met transparante dakpannen. In de kaakberg komen ramen waarbij de lamellen structuur van het hout voor de ramen langs doorloopt. De begane grond verdieping is hier vrij gesloten.

Een deel van de aankapping op de kaakberg wordt daarbij gewijzigd waardoor meer rust in de compositie ontstaat.

In de linkerzij- en de achtergevel worden nieuwe gevelopeningen aangebracht en dakramen. Hierbij zijn in de kaakberg en de aanbouw grote raamopeningen opgenomen met luiken. Bij

het stalgedeelte worden onder de bestaande stalramen nieuwe gevelopeningen gemaakt. Tevens wordt hier een extra staldeur (garagedeur) geplaatst. In de stal en de kaakberg blijven de spanten en kapconstructie grotendeels behouden.

De commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan met het ontwerp van het beeldbepalende pand aan het Roomeinde 17. Wel vraagt zij aandacht voor een passende detaillering van de ramen in de kaakberg, deze dienen voldoende terug te liggen en worden voorzien van de juiste maatvoering van de luiken. In de linkerzijgevel aan de achterzijde bevindt zich naast een grote raamopening een evenzo breed luik waardoor weinig gevelvlak overblijft. Dit luik kan beter komen te vervallen zodat er meer rust in de gevelcompositie komt, en het gevelbeeld van een kaakberg meer behouden blijft.

Roomeinde 17A (achter Roomeinde 15)

De nieuwbouw woning is enigszins afgeleid van die van de kaakberg op nr. 17. Achter een voorhuis met een topgevel en een zadeldak bevindt zich een kaakberg waarvan het linker dakschild in één stuk doorloopt in een zijuitbouw. De dakhelling is iets steiler dan die van de bestaande kaakberg van Roomeinde 17. Het voorhuis is deels in baksteen opgetrokken met zesruits ramen en het dak is met keramische dakpannen belegd. In de zijgevels van de kaakberg zijn grote raamopeningen aangebracht en in de achtergevel is een hoog doorlopend raam over twee bouwlagen opgenomen met houten luiken.

De commissie constateert dat de massaopbouw onevenwichtig overkomt door de aangekapt zijuitbouw. Deze kan beter een knik maken en in een flauwere hellingshoek worden aangesloten.

De compositie vraagt om meer samenhang tussen voorhuis en kaakberg, de nok grijpt nu te hoog aan in de kap van de kaakberg.

Ook is de commissie van mening dat teveel uiteenlopende raamvormen worden toegepast hetgeen de samenhang niet ten goede komt. Zo worden de zesruits ramen nogal fors gevonden. Tevens vraagt de kaakberg om passende detaillering voor raamopeningen zodanig dat de openingen donker wegvallen in de zwarte gevels (terugliggend). De deuren met meervoudige onderdorpels worden niet passend gevonden. De aanpassingen moeten één geheel vormen met het buurpand aan het Roomeinde 17.

Tevens dient de voorgevel meer herkenbaarheid te krijgen door middel van een duidelijke hoofdentree.

De commissie wenst het plan derhalve aan te houden.

Concluderend spreekt de commissie haar waardering uit voor de aanpak en opzet van het plan.

Zij ziet de aanpassingen en de uitwerking graag terug van de woningen gelegen op het perceel nr. 17, en de aanpassingen van de nieuwbouw op perceel 17A.

Tevens ook graag aandacht voor de erfinrichting.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en algemene criteria

Advies: Aanhouden

Mon advies: Aanhouden

► 07-03-2016 Grote commissie

Het beeldbepalende pand (woning met aangebouwde stal en kaakberg) is verder uitgewerkt. Dit totaalvolume wordt nu niet gesplitst in drie maar in twee woningen.

In de linkerzijgevel van het stalgedeelte wordt een tweede garagedeur geplaatst. In de kaakberg met de aankapping worden nu nog meer gevelopeningen gerealiseerd waarvan bij de meeste de lamellen structuur van het hout voor de ramen langs doorloopt. Nu ook in de rechterzijgevel van de kaakberg en de aanbouw.

Er worden echter ook gevelopeningen geplaatst die voorzien zijn van luiken.

De commissie constateert dat er nu toch teveel verschillen in de gevels zijn ontstaan en dan gaat het met name om het toepassen van zowel luiken en de lamellenstructuur. Er dient een keuze gemaakt te worden tussen een traditionele oplossing met luiken of gevelopeningen met daarvoor een lamellenstructuur met een strak, eigentijds detaillering.

De commissie maakt derhalve bezwaar tegen de uitwerking van de gevelopeningen.

Nieuwbouw woning (Roomeinde 17A)

Het linker dakvlak is nu voorzien van een knik.

De achtergevel (kaakberg) wordt nu in zijn geheel uitgevoerd in glas, verborgen achter een lamellenwand van horizontale houten latten. In de kap komt een dakkapel. Ook in de aanluiting komt een grote gevelopening achter een lamellenwand.

De aanluiting aan de linkerzijgevel oogt gesloten, in de linker zijgevel van het voorhuis komen gevelopeningen met luiken.

In de rechter zijgevel van het voorhuis ligt de entree en de kaakberg is hier voorzien van vier gevelopeningen verborgen achter een lamellenstructuur.

De commissie constateert dat de verhoudingen zijn veranderd en dat er stijlafwijkingen binnen het ensemble. De commissie constateert daarom geen verbetering, de gevels worden uitgevoerd in potdekselwerk met een lamellenstructuur wat niet in overeenstemming is met het vorige advies.

De commissie gaat niet akkoord met de aanvraag, graag nader overleg.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en algemene criteria

Advies: Niet akkoord, nader overleg

Mon advies: Niet akkoord, nader overleg

► 04-04-2016 Grote commissie

De gemachtigde en de aanvrager zijn bij de planbehandeling aanwezig.

Bij de kaakberg (woning 1 en 2) zijn zowel de lamellen als de luiken komen te vervallen. Bij de gevelopeningen worden de kozijnen verdiept aangelegd. Uitgevoerd in potdekselwerk zwart, gemetselde plint. In het gevelbeeld zijn een aantal gevelopeningen aangepast.

De commissie heeft geen bezwaar, de gevelopeningen zijn informeler wat de eenheid ten goede komt.

De architect geeft aan dat bij de nieuwbouwwoning 2, het voorhuis en de kaakberg in hoogte beter op elkaar zijn afgestemd, de lamellen zijn komen te vervallen, de roedeverdeling uit de dakkapellen is gehaald en dat de aanluiting nu in één vlak aansluit waardoor het knikje in het dakvlak is verdwenen.

De commissie is van mening dat de voorgevel van het voorhuis van woning 2 nog iets soberder mag worden gedetailleerd, aangezien het een soort tweedelijns bebouwing betreft. Dit geldt ook voor de dakkapellen op het voorhuis en de dakkapel op de kaakberg.

Ander aandachtspunt is de invulling van de achtergevel van de kaakberg die bestaat uit een glaspui over twee lagen. De horizontale tussendorpels ter hoogte van de verdieping vloer kunnen beter tegen elkaar aan worden gemonteerd waardoor de brede strook (dikte van de vloer) vervalt.

De commissie vraagt de plandoelichter nog te onderzoeken of de aanpassingen bestemmingsplan technisch mogelijk zijn.

Advies: Akkoord op hoofdlijnen
Mon advies: Akkoord op hoofdlijnen

► 13-06-2016 Grote commissie

De gemachtigde en aanvrager zijn bij de planbehandeling aanwezig. De aanpassingen aan de nieuwbouw woning worden toegelicht. In de achtergevel van de kaakberg is de dorpel ter hoogte van de verdiepingsvloer smaller gedetailleerd. In de voorgevel en in het rechter zijdakvlak wordt een dakraam geplaatst. In het linker zijdakvlak wordt 2x een rij van vijf zonnepanelen (zwart) geplaatst.

De commissie heeft op zich geen bezwaar tegen de aanpassingen maar vraagt aandacht voor de plaatsing van de zonnepanelen aangezien deze de kwaliteit van de het pand aantasten. Misschien is er een mogelijkheid deze in het dakvlak te integreren dan wel los op het pannendak te plaatsen zodat het pannendak er onder doorloopt.

Advies: Akkoord
Mon advies: Akkoord

► 13-06-2016 Grote commissie

Het beeldbepalende pand (woning met aangebouwde stal en kaakberg) wordt in verband met een functiewijziging van de stal wederom aangepast.

In de linkerzijgevel van het stalgedeelte blijven de garagedeuren in het ontwerp behouden, de drie gevelopeningen (ramen) komen te vervallen.

In de linkerzijgevel van de kaakberg wordt de ramen aan weerszijden van de openslaande deur verkleind en uitgevoerd als aluminium draairaam in een houten kozijn.

In verband met het aanbrengen van een isolatiepakket onder de dakvlakken sluiten de aankappingen hoger aan op de kaakberg en komt de kap van de kaakberg zelf ook iets hoger te liggen. Het dakraam in het linkerzijgeveldakvlak komt hierdoor dichterbij de aansluiting van de aankapping te liggen.

Aan de achterzijde sluit de aankapping ook iets hoger aan op de kaakberg, in de begane grond gevel komen drie openslaande deuren te liggen en in het pannen dakvlak worden zonnepanelen geplaatst. Het dakraam wordt iets lager geplaatst.

In de rechterzijgevel komt de lichtstraat in het dakvlak van de stal te vervallen. Op de begane grond van de aanbouw komen twee openslaande deuren, twee kleinere gevelopening op de verdieping en twee dakramen in plaats van een.

In de voorgevel worden twee langwerpige gevelopeningen geplaatst.

Tevens wordt het terrein rondom opgehoogd .

De commissie merkt op dat verhoudingen in de gevel gewijzigd zijn, zij heeft bezwaar tegen het verkleinen van de kozijnen, en zij verzoekt de verhoudingen van de achtergevel te bekijken.

De commissie vraagt zich af of het vierkant behouden blijft? In de nieuwe plattegrond tekening zijn niet alle stijlen van het vierkant te zien.

Tevens dienen de details van de kozijnen nog aangepast te worden conform eerdere afspraken, waarbij de commissie wil aangeven dat zij niet akkoord gaat met het toepassen van de aluminium ramen en aluminium waterslagen. Tevens dient het raam op de begane grond in de voorgevel boven de voeting geplaatst te worden.

De gepotdekselde delen dienen tot voorbij het raamhout geplaatst te worden.

Graag een kloppende geveltekening aanleveren, die overeenkomt met de gewenste detaillering.

Gezien het bovenstaande en aangezien het een beeldbepalend pand betreft gelegen in het beschermde dorpsgezicht wordt de aanvraag aangehouden.

Advies: Aanhouden

Mon advies: Aanhouden

► 13-06-2016 Grote commissie

De aanvrager en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig. De tekeningen zijn aangepast conform het vooroverleg en de details worden getoond.

De commissie gaat akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Mon advies: Akkoord

Roomeinde 32a:

Bouwadres: Roomeinde 32a te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Bouwen van een uitbouw en het uitbreiden van de 1e verdieping

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Uitbreidingen Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2016-015

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 22-02-2016 Grote commissie

De aanvrager en architect zijn bij de planbehandeling aanwezig.

Het betreft een woning bestaande uit een hoofd- en achterhuis die met elkaar verbonden zijn door middel van een eenlaags, plat afgedekt tussenlid.

De aanvraag betreft het ophogen van het tussenlid met kap, waarbij de nok van de kap op één lijn aansluit op de nok van het hoofdvolume. Tevens wordt op deze plek de kap aan één zijde vergroot door op het bestaande hoofdvolume een aangekapte dakkapel te plaatsen. In het andere dakvlak van het hoofdvolume komt een plat afgedekte dakkapel.

Het voor- en achterhuis worden nu dus ook op de verdieping met elkaar verbonden.

Het nieuwe tussenlid krijgt de functie van verkeersruimte, de voordeur wordt ook in dit tussenstuk geplaatst.

De commissie kan zich een uitbreiding voorstellen maar is van mening dat het nieuwe tussenlid te massaal oogt, en de aankapping een onevenwichtig beeld geeft, met name aan de achterzijde. Dit is vooral van belang omdat ook de achterzijde zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De twee volumes met de verschillende dakhellingen dienen zoveel mogelijk als afzonderlijke bouwdelen te worden gehandhaafd waarbij het tussenlid als ondergeschikt onderdeel wordt toegevoegd.

De aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.

Advies: Aanhouden

► 07-03-2016 Grote commissie

De aanvrager en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig en lichten een aangepast plus een alternatief plan (07-03-2016) toe.

De commissie heeft een voorkeur voor het alternatieve plan.

In het vooraanzicht (noord/west) is de aankapping van het dakvlak komen te vervallen, de kap is nu doorgezet tot aan het achterhuis. In de kap komt een plat afgedekte dakkapel.

In de zuid/oostkant (achteraanzicht) is ook het dakvlak doorgetrokken. In het voorhuis is een dakkapel geplaatst tegen het achterhuis aan waardoor een verbinding met het achterhuis ontstaan is.

Dit alternatieve plan wordt als een verbetering gezien en de commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan, zij ziet de detaillering en de materiaal keuze graag tegemoet.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord op hoofdlijnen

Trambaan 1:

Bouwadres: Trambaan 1 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Bouwen van een uitbouw

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Dorpsuitbreiding Broek in Waterland

Code gemeente: Z-2016-016

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 16-01-2016 Gemandateerd

Aan de rechterzijgevel van een twee-onder-een-kapwoning wordt een aanbouw gerealiseerd dat met een flauw hellend pannendak is aangesloten onder de bestaande bakgoot van het hoofdvolume.

De commissie stelt vast dat de aansluiting niet vanzelfsprekend overkomt en gaat niet akkoord met de aanvraag. Ten overvloede geeft zij aan de aanvrager mee om het pannendak met dezelfde hellingshoek direct aan te sluiten op het hoge pannendak of te opteren voor een plat dak op de aanbouw.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en loketcriteria

Advies: Akkoord, Niet Akkoord tenzij aan een van bovenstaande suggesties wordt voldaan

Veenderijgouw 28:

Bouwadres: Veenderijgouw 28 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak

Aanvrager:

Architect:
Welstandsnota: Dorpsuitbreidingen Broek in Waterland
Code gemeente: Z-2016-095
Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 17-05-2016 Gemandateerd

Op een 3-onder-1 kapwoning, bestaande uit 2 lagen met een piramidekap is in de bestaande situatie aan één zijde het dakvlak verlengd naar beneden, waaronder zich bergingen bevinden voor de 3 woningen. Op dit verlengde dakvlak wordt een dakkapel geplaatst op de 3^e woonlaag, dus hoog in het dakvlak. In een vergelijkbare woning in het wijkje op nr. 20, 22 en 23 is eerder een dakkapel op vergelijkbare positie geplaatst, naar het oorspronkelijke ontwerp. De commissie constateert dat door de hoge positie in het dakvlak en de afstand tot de hoekkeper te klein is, de dakkapel niet voldoet aan de standaard criteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. Omdat de dakkapel nagenoeg gelijk is uitgevoerd als de eerder goedgekeurde dakkapel, gaat de commissie akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en algemene criteria

Advies: Akkoord

Veenderijgouw 30:

Bouwadres: Veenderijgouw 30 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Individuele woning
Omschrijving: Plaatsen van dakkapellen in het voor- en achterdakvlak
Aanvrager:
Architect:
Welstandsnota: Dorpsuitbreidingen Broek in Waterland
Code gemeente: Z-2016-079
Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 02-05-2016 Gemandateerd

Aan de voor- en achterzijde van een vier-onder-één kapwoning, onderdeel uitmakend van een ensemble, wordt een dakkapel aangebracht.

De afmetingen van de dakkapellen voldoen niet aan de objectgerichte criteria uit de welstandsnota. Ze zijn te breed, te dicht op de zijerfscheiding (<90 cm) en te hoog en zijn bovendien voorzien van extra planken boven het kozijn onder de boeiboord, hetgeen niet passend is bij de historiserende stijl van het ensemble.

De commissie verwijst naar het gestelde in de welstandsnota en gaat niet akkoord met de aanvraag. Ten overvloede verwijst zij naar de detaillering van de dakkapel op nr. 32.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en algemene criteria

Advies: Niet akkoord

Veenderijgouw 42:

Bouwadres: Veenderijgouw 42 te Broek in Waterland
Soort bouwwerk: Individuele woning
Omschrijving: Plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak

Aanvrager:
Architect:
Welstandsnota: Dorpsuitbreidingen Broek in Waterland
Code gemeente: Z-2016-094
Bestemmingsplan: Voldoet aan bestemmingsplan

Bevindingen

► 17-05-2016 Gemandateerd

Op een 3-onder-1 kapwoning, bestaande uit 2 lagen met een piramidekap is in de bestaande situatie aan één zijde het dakvlak verlengd naar beneden, waaronder zich bergingen bevinden voor de 3 woningen. Op dit verlengde dakvlak wordt een dakkapel geplaatst op de 3^e woonlaag, dus hoog in het dakvlak. In een vergelijkbare woning in het wijkje op nr. 20, 22 en 23 is eerder een dakkapel op vergelijkbare positie geplaatst, naar het oorspronkelijke ontwerp. De commissie constateert dat door de hoge positie in het dakvlak en de afstand tot de hoekkeper te klein is, de dakkapel niet voldoet aan de standaard criteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. Omdat de dakkapel nagenoeg gelijk is uitgevoerd als de eerder goedgekeurde dakkapel, gaat de commissie akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte en algemene criteria

Advies: Akkoord

Verdeek 4:

Bouwadres: Verdeek 4 te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Slopen van de bestaande tussenwoning en bestaande berging en het nieuw bouwen van een woning en berging

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Historische Kern Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2015-086

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking

Bevindingen

► 11-01-2016 Grote commissie

De aanvragers en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig en lichten hun visie aan de hand van twee maquettes toe.

Op de kavel staat een samengesteld hoofdgebouw met kaakberg. Het hoofdgebouw zal worden vervangen door een langgerekte massa bestaande uit een hoofdvolume met mansardekap daarnaast een iets lager volume, ook met mansardekap, een glazen tussenlid verbindt de nieuwbouw met de bestaande kaakberg. De zuidwest en zuidoost gevels worden zoveel mogelijk 'open' gehouden.

De typologie van de bestaande bebouwing: hoofdhuis, schuur en hooiberg.

Op de aanvraag is het regulier welstandsniveau van toepassing, de basiskwaliteit van het gebied dient behouden te blijven. Nieuwbouw dient afgeleid te zijn van de stolpboerderij of afgeleid te zijn van gebiedseigen kenmerken.

Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar tegen de uitwerking. De nieuwe volumes met de mansardekappen en de kaakberg zijn verschillend van schaal waardoor de oorspronkelijke samenhang en ruimtelijke opbouw is verdwenen. De commissie geeft aan dat de mansardekap wellicht te weinig refereert aan de agrarische betekenis van het landelijk gebied. Zij raadt de architect aan de gebiedseigen kenmerken als uitgangspunt te nemen of te zoeken naar afgeleide vormen van een stolp (zie nota). Bij behoud van de kaakberg dient deze als uitgangspunt te worden genomen voor de nieuwbouw.

Gezien het bovenstaande wordt de aanvraag aangehouden, de gebouwtypologie is het aandachtspunt.

Welstandscriteria Gebiedsgerichte criteria

Advies : Aanhouden

► 08-02-2016 Grote commissie

De aanvragers en de architect zijn bij de planbehandeling aanwezig en lichten aan de hand van twee maquettes / vormstudie een nieuw ontwerp toe.

De bestaande volumes zullen worden gesloopt en er komen drie nieuwe volumes voor in de plaats, haakvormig met de gesloten hoek naar de straat toe. Het volume in het midden krijgt de vorm van een onvolledige stolp (stelp) , daarnaast wordt aan ieder zijde (haak) een volume met zadeldak geplaatst.

Zowel de massastudie als de typologie worden besproken.

De commissie constateert een verbetering en kan zich de voorgelegde typologie van een afgezaagde stolpboerderij wel voorstellen. De maat en schaal van de volumes is goed en het silhouet is overtuigend. De commissie is benieuwd naar de uitwerking die zowel in een moderne, traditionele als een historiserende stijl kan worden uitgevoerd

Welstandscriteria Gebiedsgerichte criteria

Advies : Collegiaal overleg

► 17-10-2016 Grote commissie

Toelichting:

De architect is aanwezig en licht het uitgewerkte plan en de bestektekeningen toe. De woning, die uit een afgeknotte stolp met aanbouwen bestaat, is vormgegeven in een combinatie van traditionele en moderne architectuur.

Het hoofdgebouw, de afgeknotte stolp, is voorzien van donkergrijze rabatdelen en wordt bedekt met een rode gebakken pan. De aanbouw evenwijdig aan de Provinciale weg (aanbouw 1) is opgetrokken uit verlijmd metselwerk met een gevarieerd metselverband en is bedekt met een grijze kruispan. Aanbouw 2 heeft gevels van vergrijsd hout en is bedekt met een grijze kruispan. De gevels aan de binnenplaats, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, zijn open vormgegeven met grote glaspartijen en verschuifbare Louvre luiken. De topgevels van beide aanbouwen zijn met hout of Louvre luiken en een zinken omlijsting vormgegeven.

Bevindingen/ motivatie:

De commissie reageert positief op het uitgewerkte plan, waarin traditionele en moderne architectuur met elkaar gecombineerd worden. Het openen van de gevels aan de binnenplaats is denkbaar, aangezien deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

De commissie is echter van mening dat in het huidige plan te veel verschillende materialen toegepast worden, waardoor er versnippering optreedt en waardoor het architectonische

statement verzwakt wordt. Het advies is daarom om één materiaalsoort te laten vervallen. Het verlijmd metselwerk wordt het minst passend in deze omgeving bevonden. De gemetselde gevels kunnen eventueel met de grijze kruispannen bedekt worden, waardoor het eigentijdse karakter wordt benadrukt. Bovendien kan het ontwerp versterkt worden door de gevels niet op vlucht te zetten.

De commissie ziet het gewijzigde plan met belangstelling tegemoet.

Welstandscriteria Gebiedsgerichte criteria

Advies : Aanhouden

► 31-10-2016 Grote Commissie

De architect is bij de planbehandeling aanwezig en licht de aanpassingen toe. De aanbouw wordt nu helemaal in kruispannen uitgevoerd, doorlopend over de langsgevels. De bemonstering van de pan is aanwezig en de details worden getoond.

De luiken in de achtergevel (oostzijde) zijn komen te vervallen.

Details wordt ook getoond.

De commissie constateert een verbetering en gaat akkoord met de aanvraag.

Welstandscriteria Gebiedsgerichte criteria

Advies : Akkoord

Woudweeren 9 WS:

Bouwadres: Woudweeren 9 WS te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder bouwwerk

Omschrijving: Bouwen van een nieuwe woonark

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: Z-2016-053

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking

Bevindingen

► 02-05-2016 Grote Commissie

De aanvragers zijn bij de planbehandeling aanwezig. In een rij van arken wordt een nieuwe woonark geplaatst. De ark bestaat uit twee lagen waarbij de onderste voor een groot deel onder water ligt. De ark ligt vast in de grond.

De gevels bestaan uit eternit, in de kleur grijs mat, in combinatie met zinken boeidelen en aluminium kozijnen in een donker grijze kleur.

De commissie heeft op zich geen bezwaar en kan akkoord gaan.

Als overweging geeft zij twee aandachtspunten mee:

-de lassen van de zinken lijst graag meetekenen en de kopse kanten van de eternit platen ook graag behandelen zodat er geen afwijkende rand zichtbaar wordt.

-de nogal zware profilering van de schuiframen aan de westzijde vormen ogen nogal zwaar in het totaalbeeld. Wellicht is het mogelijk om slankere profielen toe te passen en/of deze achter de beplating te laten wegvallen.

Welstandscriteria: Algemene en gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord

Woudweeren 10 WS:

Bouwadres: Woudweeren 10 WS te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Bijzonder bouwwerk

Omschrijving: Realiseren van een nieuwe woonark

Aanvrager:

Architect:

Tekeningnummer:

Welstandsnota: Landelijk gebied

Code gemeente: Z-2016-190

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking

Bevindingen

► 19-09-2016 Grote Commissie

De architect en de opdrachtgever zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft een vervanging van een bestaande ark. De gevels van de nieuwe ark wordt opgebouwd uit cortenstaal in de kleur vossenbruin met aluminium kozijnen in de kleur zwart/ antraciet. In het ontwerp zijn horizontale lijnen verwerkt. Om de horizontaliteit te verbeteren adviseert de commissie de lage cortenstalen panelen aan de waterkant te laten vervallen om de opbouw meer los te maken van het water.

De aanvraag wordt aangehouden, de commissie heeft in principe geen bezwaar tegen het gebruik van cortenstaal maar aangezien dit materiaal nog niet eerder is toegepast vraagt de commissie om een aantal studies in de toepassing van cortenstaal. Tevens wordt gesuggereerd een meer bruine kleurkeuze voor de kozijnen te overwegen.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Aanhouden

► 3-10-2016 Grote Commissie

De architect is bij de planbehandeling aanwezig en licht de aanpassingen toe. De kleur van de kozijnen is aangepast naar bruinachtig zwart. De paneelverdeling is vereenvoudigd, geen wisselende paneelmaten en de platen zijn smaller. De borstwering is verlaagd met 10cm. Bij een alternatief plan zijn de onderste platen aan de waterkant komen te vervallen. Er wordt een dichte invulling toegepast in de kleur van het kozijn (zwart).

De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgelegde details.

Concluderend gaat de commissie niet akkoord met de aanvraag tenzij het ontwerp conform het alternatief (zonder de onderste panelen in cortenstaal) maar met zwart plaatmateriaal wordt uitgevoerd.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Niet akkoord tenzij aan bovenstaande opmerking wordt voldaan

Zuideinde 11:

Bouwadres: Zuideinde 20a te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Bouwen van een aanbouw aan de woning

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2016-029

Bestemmingsplan: Voldoet niet aan bestemmingsplan, aan commissie wordt advies gevraagd over ruimtelijke onderbouwing om van bestemmingsplan af te wijken.

Bevindingen

► 27-06-2016 Grote commissie

Een medewerker van de afd. RO is aanwezig evenals de gemachtigde.

Het betreft een woning met langskap met een aanbouw ook voorzien van een kap.

De aanvraag betreft het vergroten van de bestaande aanbouw zowel aan de voor- als achterzijde. De nieuwe aanbouw wordt uitgevoerd in hout en is voorzien van een aangeluifde aanbouw.

De commissie kan op hoofdlijnen akkoord gaan maar is van mening dat de nieuwe aanbouw meer in stijl van het hoofdvolume dient uitgevoerd te worden. Daarom dient de aanbouw, om een meer evenwichtig beeld te krijgen uitgevoerd te worden in baksteen.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

Advies: Akkoord op hoofdlijnen

Zuideinde 20A:

Bouwadres: Zuideinde 20A te Broek in Waterland

Soort bouwwerk: Individuele woning

Omschrijving: Slopen loods en nieuwbouw 3 woningen

Aanvrager:

Architect:

Welstandsnota: Historische kern Broek in Waterland

Code gemeente: VO-2016-028

Bestemmingsplan: Anders

Bevindingen

► 30-05-2016 Grote commissie

De stedenbouwkundige van de gemeente en de gemachtigde van de opdrachtgever is aanwezig.

Het betreft een terrein met een beeldbepalende stolp (RM) en daarachter een loods waar een transportbedrijf is gevestigd.

De loods wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komen drie nieuwe vrijstaande woningen.

Deze worden geplaatst aan het water met mogelijkheid voor parkeren op het gebied tussen de woningen en de stolp, hier worden ook een bijgebouw geplaatst ten behoeve van bergingen.

De middelste woning heeft twee bouwlagen met een afgeknot schilddak en de woningen aan weerszijden zijn eenlaags en voorzien van een topgevel.

De commissie maakt zich zorgen over het programma. Door het aantal woningen, de maat en de schaal treedt er verdichting op die de commissie niet wenselijk acht.

De woningen liggen achter op het perceel maar overtreffen qua massa het rijksmonument. Tevens liggen de woningen erg dicht op het water, wat de kwaliteit van het gebied en het informele karakter vanaf het water niet ten goede komt.

Voor wat betreft de architectuur stelt de commissie dat tweedelijnsbebouwing meer ondergeschikt moet zijn en er mag meer variatie in goot- en nokhoogte komen.

Tevens wil de commissie graag een tekening zien vanaf de straat.

Advies: Collegiaal overleg

► 17-10-2016 Grote commissie

Toelichting:

De architect is aanwezig voor een collegiaal overleg over de bouw van drie woningen. Er wordt een 3d impressie getoond. Er is meer ruimte gecreëerd tussen de woningen en het water. De woning met de kapschuur staat in het verlengde van de toegangsweg, op het rechter perceel. De dubbele woningen staan ter linkerzijde op de percelen achter het rijksmonument. Alle woningen hebben een verschillende nokhoogte.

Bevindingen/ motivatie:

De commissie reageert positief op de doorgevoerde wijzigingen die het plan ten goede komen. Zij gaat in op twee aspecten; enkele stedenbouwkundige keuzes en de inrichting van de parkeerplekken.

- De woning met de kaakberg staat nu precies op de as van de toegangsweg, waardoor hij bijna een soort monumentaliteit krijgt en daardoor ook nog te veel aandacht wegtrekt van het rijksmonument. De commissie stelt voor om de dubbele woning en de woning met de kaakberg met elkaar te wisselen. Bovendien zou er rechts van de dubbele woning (aan de rechter zijde van het rechter perceel) als doorzicht een steeg kunnen komen, waarmee doorzicht wordt verkregen naar het achterland, conform de gebiedsgerichte criteria.
- Dit plan betreft tweede lijns bebouwing en de toegangsweg met de parkeerplekken zijn privé terrein. Deze dienen ook als zodanig terughoudend vormgegeven te worden, dus niet met de bestrating en materialisering van gemeentelijke gebieden.

Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria beschermd dorpsgezicht

Advies: Akkoord op hoofdlijnen