

Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Edam-Volendam
Mgr. C. Veermanlaan 1F
1131 KB Volendam

Geachte College,

Nevenstaande adviesaanvraag werd op 22 juni 2020, op 6 juli 2020, op 15 november 2021 en op 13 december ter openbare vergadering aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam voorgelegd. Het betreft de concept welstandscriteria voor het herontwikkelingsproject Watering aan de Krommert in Oosthuizen. Het herontwikkelingsproject valt binnen het welstandsgebied N6 De Watering 1 – Oosthuizen.

Inhoud bestaand beleid

Welstandsnota

Voor het welstandsgebied N6 De Watering 1 geldt een regulier beoordelingsniveau. Het gebied kenmerkt zich door woningen uit verschillende bouwperiodes van de jaren '50 tot en met de jaren '90. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen met kappen. De gebouwen hebben overwegend een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en keramische pannen.

In hoofdstuk 7 van de welstandsnota staat omschreven dat de welstandsnota geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten bevat die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De aanvraag

Het betreft de herontwikkeling van de locatie van het cultureel centrum naar duurzame woningen voor senioren. Het plangebied wordt omsloten door de Krommert en het water van de lintsloot en is gelegen in een uitbreidingswijk met bebouwing uit de jaren '50 tot en met '90. Omdat het een herontwikkeling van een gebied betreft worden, conform hoofdstuk 7 uit de welstandsnota, de welstandscriteria gewijzigd. De welstandscriteria zijn door de gemeente Edam-Volendam opgesteld waarbij de herontwikkeling als verbijzondering in het gebied wordt aangemerkt. Het voorstel is om de volgende gebiedsomschrijving toe te voegen aan de welstandsnota:

'De oriëntatie, de bebouwingsdichtheid en de bouwmassa respecteert de bebouwde en onbebouwde omgeving maar het gebied kan enige vorm en ontwerp vrijheid verdragen. Het project vormt een verbijzondering ten opzichte van de bestaande karakteristiek in het gebied de Watering. De verbijzondering moet worden gezocht in een platte afdekking en het afwijkende kleur- en materiaalgebruik. Waar erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte worden deze in het ontwerp van de bebouwing meegenomen. Wanneer de privézijde

Datum

13-12-2021

Dossier

EV 200141 NZ/BG/RS

Betreft

Welstandscriteria
herontwikkelingsproject
Watering – Oosthuizen

Blad

1/3

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



grenst aan de waterlijn wordt een uniform vormgegeven privé-oever als onderdeel van de architectuur meegenomen. Uitbreidingen en toevoegingen als aanbouwen, serres, dakopbouwen, specifieke ramen en overige optionele keuzes zijn door de ontwerper van de woningen ontworpen en meegeleverd als trendsetters wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte of een aanzienlijke massa hebben.'

De commissie gaf in eerste instantie aan dat de hoofddoelstellingen, verscheidenheid, verspringende rooilijnen en groene oevers en erfafscheidingen nadrukkelijker in de welstandscriteria naar voren dienden te komen en was van mening dat daar nog een slag gemaakt moest worden. Zij deed daartoe een aantal aanbevelingen.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie, waarin zij onder andere heeft gevraagd meer in te zetten op het borgen van de groene oevers, de groene erfafscheidingen en het gevarieerde bebouwingsbeeld, is op 6 juli 2020 het volgende aan de gebiedsomschrijving toegevoegd:

- *Dakopbouwen worden meeontworpen in het plan, deze zijn alleen toegestaan op de hoofdvolumes waardoor een luchtig daklandschap wordt geborgd.*
- *Het plan grenst aan het openbaar gebied. Daar waar de privétuinen aan openbaar toegankelijk gebied grenzen worden groene erfafscheidingen (hekwerk met begroeiing) meeontworpen in het plan, te weten 80cm hoog aan de voorzijde en 1,50m hoog aan de achterzijde.*
- *Voldoende infiltratiecapaciteit voor de opname van regenwater in de tuinen dient geborgd te worden. Percentage verharding in de tuinen conform regelgeving uit het bestemmingsplan.*
- *Het plan is voorzien van groene oevers. De oeverbeschoeiing wordt meeontworpen. Langs privéoevers is een lage beschoeiing toegestaan van maximaal 40 cm. De taluds langs het water zijn 1:3. Maximaal 50% van de breedte van het perceel kan als terras worden ingericht, aldaar wordt het terras op peilhoogte aangebracht en mag de beschoeiing plaatselijk daarop aansluiten. Het terras wordt meeontworpen ten behoeve van een eenduidig beeld.*
- *De bergingen zijn geïntegreerd in het volume ten behoeve van een rustig straatbeeld.*
- *Verspringingen in de rooilijn worden geborgd in het bestemmingsplan.*

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie, waarin zij onder andere meegeeft om de bebouwingmogelijkheden meer vast te leggen zijn de voorgestelde welstandscriteria op twee punten aangepast. De mee-ontworpen dakopbouwen zijn uit de criteria gehaald. De bouwhoogtes en de verspringende rooilijnen worden vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Tevens is de infiltratiemogelijkheid van het terras uit de criteria gehaald.

Op 13 december 2021 zijn de voorgestelde welstandscriteria op één onderdeel aangepast. De woningen hebben een optionele tweede bouwlaag. Deze extra bouwlaag wordt als optie dakopbouw door de ontwerper mee-ontworpen en bij het plan meegeleverd als trendsetter. De plek waar deze extra bouwlaag is toegestaan wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Motivering

De ambitie is om het herontwikkelingsproject Watering een verbijzondering te laten zijn in het gebied. Dit wordt gerechtvaardigd door het bestaande cultureel centrum op die locatie dat ook in de huidige situatie een bijzonder object is in de wijk. De verbijzondering

Datum

13-12-2021

Dossier

EV 200141 NZ/BG/RS

Betreft

Welstandscriteria
herontwikkelingsproject
Waterring – Oosthuizen

Blad

2/3

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik, de platte afdekking, verscheidenheid, verspringende rooilijnen, bouwhoogten, kleur- en materiaalgebruik en groene oevers en erfafscheidingen.

De commissie is van mening dat, na uitgebreid overleg en met de gedane aanpassingen op de voorgestelde criteria, deze hoofddoelstellingen voldoende geborgd zijn.

Doordat de bebouwingmogelijkheden worden vastgelegd in het bestemmingsplan is de gewenste variatie en openheid gewaarborgd.

De commissie heeft in een vooroverleg kennis genomen van het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het herontwikkelingsplan Wattering en kan zich, nadat een toelichting is gegeven op de mogelijke uitwerking in architectuur, op hoofdlijnen goed vinden in het plan.

Conclusie

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de commissie adviseert akkoord te gaan met de voorgestelde welstandscriteria.

Voor de commissie,

B. Gribling

p.o. R. Stroomer, commissiecoördinator

cc. per mail: M. Steur, plantoelichter gemeente

Datum

13-12-2021

Dossier

EV 200141 NZ/BG/RS

Betreft

Welstandscriteria
herontwikkelingsproject
Wattering – Oosthuizen

Blad

3/3

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01