



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

01-09-2025 09:15 - 11:50

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	01-09-2025
Begintijd	09:15
Eindtijd	11:50
Locatie	Digitaal
Coördinator	Jaapjan Berg (coördinator)
Aanwezigen	Jan-Richard Kikkert (plaatsvervangend voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Jaapjan Berg (coördinator)

Bezoekers



Zaken Waterland



Oude Zijds Burgwal 29, 1141AB Monnickendam

MOOI nummer	25080283
Zaaknummer partij	Z2025-0501
Omschrijving	realiseren van een bijbehorend bouwwerk (VO)
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.5 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen Beschrijving:
Het betreft een preadvies voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk (VO). Het gaat om een bijgebouw, voorzien van een mansardekap. De uitbouw ligt aan een steegje en is zichtbaar vanuit het openbaar gebied. De hoofdwooning is onderdeel van een beschermd stadsgezicht.

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 bijhorende gebiedsgerichte criteria. Het betreft een bijzonder bouwwerk dat onderdeel is van een beschermd dorpsgezicht.

Bevindingen:

De commissie stelt vast dat de korrel van het gebied de drager van de kwaliteit is. Het bijgebouw is onderdeel van een plan in een beschermd stadsgezicht en is dus niet vergunningsvrij. De voorgestelde bijbouw respecteert dat beeld door voldoende ondergeschikt te zijn. De commissie vindt dat de mansardekap passend is, maar de uitvoering nog wat te spits. De commissie adviseert het knikpunt in het dak iets te laten zakken waardoor het dak een meer klassieke mansarde-vorm krijgt. De dubbele deuren met een borstwering en ventilatierooster zijn op het eigen erf gericht, maar de commissie vraagt om deze meer in eenheid met de uitstraling van het bijgebouw uit te voeren. De commissie verzekert zich er tenslotte van dat de deur in de zijgevel (aan de steeg) naar binnen draait.

Conclusie

De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en geef als opmerking mee om de uitvoering van mansardekap aan te passen en de



dubbele deuren passend bij de uitstraling uit te voeren.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Bereklaauw 70, 1141KV Monnickendam

MOOI nummer	25040201
Zaaknummer partij	Z2025-0448
Omschrijving	herbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.5
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen **Beschrijving:**
Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een woonhuis. Het ontwerp voorziet in een aanpassing van een bestaande villa waarbij, onder andere, een afgeknot schilddak wordt aangebracht, alsmede een vooruitspringende risaliet wordt toegevoegd. Kenmerkend is ook de symmetrie van het plan. Aan de achterzijde worden op de begane grond de bestaande boogvormen in de gevel deels behouden. De nokhoogte is strijdig met het omgevingsplan, maar er kan binnenplans worden afgeweken. De commissie adviseerde in een vooroverleg akkoord op hoofdlijnen. De architect is 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 stelt vast dat ten opzichte van een eerdere versie van het plan de kap op het zijvolume/garage is verwijderd, de raamindeling is gewijzigd en dakgoot is aangepast. De dakkapellen op het achtervlak zijn behouden, maar kleiner van formaat. De commissie vindt de omvang van het woonhuis wat fors voor de kavel, maar stelt ook vast dat het volume conform bestemmingsplan is. De uitvoering vindt zijn passend en voorstelbaar bij vergelijkbare woningen in de omgeving. Ook de gekozen kleuren en materialen vindt de commissie goed. Wel vraagt de commissie om de hoogte van het tussenlid aan de voorzijde (in het dakvlak) een pan te laten zakken. De commissie geeft als collegiaal advies om bij de verdere uitwerking van het ontwerp voldoende aandacht te besteden aan de detaillering en verfijning van de kozijnen en raamopeningen.



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Broekermeerdijk 29B, 1151CZ Broek in Waterland

MOOI nummer	25080291
Zaaknummer partij	Z2025-0477
Omschrijving	plaatsen van een dakkapel in het voor- en achterdakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.7. 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 2 dakkapelen (voor en achter) boven de bestaande dakkappen. Ambtelijk is aan de initiatiefnemer medegedeeld dat het plan strijdig is met de nota. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de aanvraag desondanks door te zetten. 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 heeft de aanvraag getoetst aan de richtlijnen die daartoe in de nota zijn geformuleerd. Op basis daarvan stelt de commissie dat de plaatsing van een tweede dakkapel boven de al bestaande in het voordakvlak niet is toegestaan. Ook de voorgestelde plaatsing van een tweede dakkapel boven de al bestaande op het achterdakvlak is volgens de regels in de nota niet toegestaan. De commissie wijst erop de woning aan een belangrijke cultuurhistorische dijk staat waar een zorgvuldige toetsing van aanvragen op regels en kwaliteit gewenst en voorgeschreven is. De commissie ziet geen reden om af te wijken van de regels in de nota. Conclusie: De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag.
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Niesenoort 2, 1141BM Monnickendam

MOOI nummer	25070011
Zaaknummer partij	Z2025-0256
Omschrijving	Vernieuwen en vergroten van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van een woonhuis. Het betreft een beeldbepalend pand in het beschermde gezicht van Monnickendam. De commissie adviseerde eerder negatief op het plan en vroeg om een gevraagde uitwerkingen en wijzigingen. De architect, alsmede de aanvrager 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, aangepaste versie 2024. Alsmede eventuele bijhorende gebiedsgerichte criteria. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij ziet dat het voorliggende plan is aangepast naar aanleiding van opmerkingen en verzoeken van de commissie. Daarbij is ook de raamverdeling van het buurpand nu correct in de tekening aangegeven. Het plan betreft onverminderd een niet-historiserend ontwerp met een behoorlijke bouwmassa die in een straatje met cultuurhistorische waarde wordt toegevoegd. De commissie waardeert dat de voor- en zijgevel meer als losse schillen zijn behandeld. De zijgevel heeft daarbij een ondergeschikte positie t.o.v. de voorgevel die mede daardoor wat meer geprononceerd is. Het aanzicht van de voorgevel heeft zo een meer verticaal karakter gekregen. De eerdere lijst boven de kozijnen is nu teruggebracht tot een meer ingetogen rollaag. Ook de dakkapel in het zijdakvlak is verder vereenvoudigd. De commissie stelt dat het aanbrengen van een osendrop of druipgoot
-------------	--



bij voorkeur toegepast kan worden om het voorliggende pand goed te scheiden van het naastgelegen pand. Maar een kleine, terugliggende strook om de bouwvolumes visueel van elkaar los te maken is ook voldoende. .Daarmee ontstaat een goede balans in korrelgrootte en parcellering ter plaatse. Het onderscheid tussen beide panden is in het plan nog verder geaccentueerd door het terugleggen/verspringen van de gevel (links naast de voordeur). Ook de windveren en waterborden lopen om deze reden wat verder door. De commissie geeft als suggestie mee om de ossendrop toe te passen en ziet graag de kleur van het metselwerk nog nader getoetst. De commissie waardeert in het algemeen het ambitieniveau dat aan het plan ten grondslag ligt. De tuinmuur die rechts van het pand daarop aansluit is eigendom van de kerk en de sloop en herbouw zal in een aparte aanvraag aan de commissie worden voorgelegd.

Conclusie:

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de gevraagde details worden toegepast in het plan en de steenkleur wordt getoetst. Dit zal ambtelijk worden afgehandeld.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Kerkbuurt 39, 1156BL Marken

MOOI nummer	25080292
Zaaknummer partij	Z2025-0129
Omschrijving	slopen en herbouwen van een woning (VO)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor de sloop en herbouw een beeldbepalend pand. Het plan voorziet in een nieuwbouw met dezelfde contouren maar zal hoger worden dan het bestaande pand. De dakhelling zal ongewijzigd blijven. Het plan is strijdig met het omgevingsplan vanwege de goot- en nokhoogte. Hier kan binnenplannen van worden afgeweken omdat het minder dan 15 procent is. De architect en eigenaar zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. 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 bijhorende gebiedsgerichte criteria. Het betreft een beeldbepalend of karakteristiek pand dat onderdeel is van een beschermd stadsgezicht. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. De commissie is blij dat de terugbouw zorgvuldig plaatsvindt en dat gevel zal worden uitgevoerd met hout. De commissie vindt de toename van de plafondhoogte tot 270 cm op de begane grond aan de forse kant. De voorgestelde verhoging van de nok komt neer op 9 procent ten opzichte van de hoogte van het bestaande pand. Daarmee blijft de toename onder de grens van 15 procent. Omdat het een beeldbepalend pand in een beschermde omgeving betreft geeft de commissie aan het pand en de locatie te willen bezoeken alvorens tot een gedragen advies te kunnen komen. Na dat bezoek kan ook worden vastgesteld of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kenmerkende, geleidelijk oplopende
-------------	--



bouwwolumes van de buurten en werven ter plaatse. De commissie wil graag zeker weten of de verhoging van het pand en andere aanpassingen geen gevolgen hebben voor deze cultuurhistorisch kwetsbare ruimte/context. het aanpassen van de verdiepinghoogtes zal wellicht consequenties hebben voor de gevelindeling. De commissie wil deze kunnen meenemen in de overweging om de voorgestelde aanpassingen te beoordelen. Een schets van de nieuwe gevels kan inzicht geven.

Conclusie:

De commissie adviseert het plan aan te houden totdat de commissieleden een bezoek aan pand en locatie hebben kunnen brengen.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Dorpsstraat 1, 1454AK Watergang

MOOI nummer	25080293
Zaaknummer partij	Z2025-0443
Omschrijving	uitbreiden van het woonhuis (vooroverleg)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Stolp
Beoordelingskader	2.4 4.3
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een woonhuis. Er is sprake van een moderne variant van een klassieke stolpboerderij-vorm. Het ontwerp dateert uit de jaren 80 of 90. Het is uitgevoerd in betonskeletbouw. De aanvraag voorziet in twee aanpassingen. De hoofdvorm van de stolp, een dicht vierkant, wordt hersteld, waar het nu nog een open volume is. Ten tweede is voorgesteld om een balkon in het dak aan de achterzijde aan te brengen. Het balkon zal circa 1 meter uitsteken. 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 bijhorende gebiedsgerichte criteria, in het bijzonder die in de hoofdstukken 2.4 en 4.3 van de nota zijn genoemd. Bevindingen: De commissie vindt het voorgestelde completeren van de hoofdvorm voorstelbaar. Daarmee wordt een bepalend kenmerk van deze typologie gewaardeerd. Dat het een moderne uitvoering van een stolpvorm betreft doet daar volgens de commissie niets aan af. Met het aanbrengen van een uitstekend balkon door het dakvlak aan de achterzijde heeft de commissie wel moeite. Dit doorbreekt en verstoort de typerende dakvorm van de stolp te sterk. De commissie kan zich voorstellen dat bij het handhaven van de wens om een uitzicht uit de slaapkamer over het landschap te creëren een opening in het dak al kan volstaan. Dit zou dan enkel een 'hap' of uitsparing in het dak betekenen. Daarmee zou het uitstekende deel van het balkon verdwijnen en er sprake zijn van een inpandig balkon of loggia. De commissie verwijst naar andere vergunde voorbeelden bij andere stolpboerderijen in de buurt (o.a. in Zuiderwoude).
-------------	---



De commissie wijst er verder op dat de voorgestelde breedte van het balkon te breed oogt. De commissie adviseert om sowieso meer afstand, ten minste 50 cm haaks op de keper, tussen randen van de uitsparing en de hoekkeepers aan weerszijden te bewaren.

Ten overvloede wijst de commissie op het ontbreken van foto's in de aanvraag waardoor zij een beter beeld van de situatie kan vormen.

Conclusie:

De commissie adviseert de aanvraag aan te houden en ziet uit naar een aangepast ontwerp op basis van haar adviezen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Niesenoortsburgwal 1, 1141VL Monnickendam

MOOI nummer	25080295
Zaaknummer partij	Z2025-0466
Omschrijving	plaatsen van een aanbouw (vooroverleg)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen Beschrijving:
Het betreft een preadvies voor het plaatsen van een aanbouw. Achter de bestaande woning is een uitbouw voorzien waar een woonkeuken in zal komen. Door de positie op het kavel is de gewenste uitbreiding ook prominent te zien vanaf een zijstraat. Om het betreffende pand heen is sprake van een relatief ruime kavel aan zowel de achterzijde als aan de zijkant van het pand. Omdat het een bijzondere situatie betreft, namelijk een gesplitste woning, bestaan er bouw mogelijkheden volgens het omgevingsplan. Gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan de afwijking. De aanvrager is 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. Het betreft een pand dat onderdeel is van een beschermd stadsgezicht.

Bevindingen:

De commissie dankt voor de toelichting. Zij neemt kennis van een redelijk unieke kavel waarbij het risico van een precedentwerking niet groot lijkt. De bestaande doorkijken worden door de voorgestelde uitbouw verder minimaal verstoord.

Wel vindt de commissie dat de uitbreiding met zorg en van ondergeschikt karakter t.o.v. de hoofdwoning dient te zijn. Ook stelt de commissie vast dat er in de directe omgeving sprake is van een kenmerkend daklandschap. De uitbouw dient zich daartoe op een zorgvuldige wijze te verhouden. De schaal en uitstraling luisteren dus nauw. De commissie acht een goed ontworpen ensemble van aaneengesloten, maar variërende gebouwtjes of volumes voorstelbaar. Daarbij zou ook goed gebruikt kunnen worden gemaakt van de afwisseling door een tussenlid. De commissie adviseert om een goede en



zorgvuldige massastudie voor de opgave te laten doen door een kundig ontwerper. Het vinden van een ruimtelijke balans tussen hoofdgebouw en bijgebouw(en) en het waarborgen van doorzichten en de historische context, alsmede rekening houdend met regels van nota en bestemmingsplan is daarbij het doel. De commissie ziet uit naar de visualisatie met daarbij de voor- en nadelen benoemd van een aantal mogelijke varianten die een dergelijk studie voortbrengt.

Conclusie:

De commissie adviseert de aanvraag aan te houden in afwachting van een verder massastudie en varianten.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies



Havenbuurt 17, 1156AL Marken

MOOI nummer	25080296
Zaaknummer partij	Z2025-0502
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	3.8
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 01-09-2025

Bevindingen	Beschrijving Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op een rijksmonument in het beschermde dorpsgezicht van Marken. De woning maakt onderdeel uit van een rij. Het is de eerste aanvrager van zonnepanelen en kan daarmee trendsetter worden. Zonnepanelen zijn voorstelbaar op een rijksmonument. Het legplan voldoet aan de regels en het legplan lijkt ook toepasbaar voor de overige woningen van het blok. De productinformatie voldoet en aanvrager heeft met foto's van de binnenzijde van de kap, aangetoond dat de panelen de kapconstructie niet aantasten.
-------------	---

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. Het betreft rijksmonument dat onderdeel is van een beschermd dorpsgezicht.

Bevindingen:

De commissie is zich bewust van de gevraagde zorgvuldigheid van de advisering. Dit omdat het hier om een rijksmonument gaat en om te plaatsen zonnepanelen in een beschermd dorpsgezicht, die bovendien een trendsetter kunnen worden. De commissie wil de aanvraag nadrukkelijk beoordelen binnen de historische context. Zij is zich daarbij bewust van het gewijzigde regime t.a.v. duurzaamheid/zonnepanelen dat recent door de gemeenteraad is ingezet. Vanwege de kwetsbaarheid en de cultuurhistorische waarde van zowel het pand als de context wil de commissie nader onderzoek en locatiebezoek doen.

Conclusie:



De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Zij gaat over tot locatiebezoek en verder onderzoek door commissieleden.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning