



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

13-04-2026 10:25 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	13-04-2026
Begintijd	10:25
Eindtijd	12:15
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	
Aanwezigen	

Bezoekers

architect	10:55	Molenstraat 8, 1141BA Monnickendam (26040099)
architect	11:25	Gouw 15, 1153PK Zuiderwoude (26040114)

Zaken Waterland



Molenstraat 8, 1141BA Monnickendam

MOOI nummer	26040099
Zaaknummer partij	Z2025-0701
Omschrijving	bouwen van een bijbehorend bouwwerk en een uitbreiding van het hoofdgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 13-04-2026

Bevindingen	<p>Het plan betreft een preadvies voor de uitbreiding van een hoekwoning in een rijtje van drie woningen. De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Op de eerste verdieping wordt, aan de achterzijde van de woning, achter de bestaande kap, een uitbreiding voorgesteld. Op de begane grond wordt de woning met enkele vierkante meters uitgebreid. De burens hebben aangegeven eveneens interesse te hebben in een vergelijkbare uitbreiding.</p> <p>De uitbreiding op de eerste verdieping wordt gerealiseerd bovenop de bestaande aanbouw. Aan de achterzijde wordt een aanbouw voorgesteld in de vorm van een rechthoekig volume dat is gekoppeld aan het hoofdvolume. Dit volume heeft een plat dak, met aan de zijde van de steeg een afgeschuind dakvlak.</p> <p>Het tussenlid dat de aanbouw met het hoofdvolume verbindt, loopt niet over de volledige breedte van de aanbouw. De aanvrager geeft aan dat deze opzet is gekozen om het bestaande sporenkap dak te kunnen handhaven en de oude constructie zo min mogelijk aan te tasten.</p> <p>In het tussenlid wordt een daklicht toegevoegd. Daarnaast worden een venster aan de tuinzijde en een dakraam in het schuine dakvlak aan de zijde van de steeg voorgesteld.</p>
-------------	---

Beleid en regels

De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die betrekking hebben op omgevingskwaliteit, en op de beleidsregels uit de Nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024, specifiek paragraaf 2.3 Historische kernen en 3.4. Dakopbouwen op een kap. Het plan bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht. Het plan voldoet aan het omgevingsplan.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting en begrijpt de wens om extra



woonruimte te realiseren. Zij constateert echter dat het plan in de huidige opzet te complex is en dat er te veel verschillende volumes worden toegevoegd. De commissie ziet graag een verdere vereenvoudiging van de uitbreiding, waarbij de aanbouw en opbouw duidelijk ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Met name in het zijaanzicht oogt de aanbouw nu als een zelfstandig hoofdvolume. De commissie geeft enkele denkrichtingen mee die zij wel voorstelbaar acht:

- Voorgesteld volume zonder tussenlid

Het voorgestelde volume kan worden gehandhaafd, maar zonder het tussenlid. Daarbij adviseert de commissie wel het dakvlak van de opbouw verder terug te leggen, zodat het zijdakvlak duidelijk terug ligt ten opzichte van de zijgevel en ruimte laat voor een goot.

Het zijdakvlak wordt bij voorkeur uitgevoerd in dakpannen en zonder raam. Extra daglicht kan worden opgelost door een extra venster in de achtergevel. De nok van de opbouw dient hierbij terugliggend te zijn en onder de nok van het huis te blijven.

- Uitvoering als dakkapel

Een opzet meer vergelijkbaar met een dakopbouw, verlengd tot boven het bestaande platte dak, waarbij de uitbreiding duidelijk wordt teruggelegd vanaf de zijgevel.

Wanneer wordt gekozen voor een uitvoering met een schuin dakvlak aan de steegzijde, ziet de commissie hier bij voorkeur geen dakraam, om verstoring van het dakvlak te voorkomen. Daarnaast adviseert de commissie om de aanbouw uit te voeren in karakteristieke materialen.

Conclusie

De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort



Gouw 15, 1153PK Zuiderwoude

MOOI nummer	26040114
Zaaknummer partij	Z2025-0677
Omschrijving	vervangen van een bestaande schuur voor een logiesgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Beoordelingskader	2.7, 3.2, 4.4
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 13-04-2026

Bevindingen

Het plan betreft een preadvies voor het slopen en nieuwbouwen van een gebouw op het erf van een stolpboerderij. In de huidige situatie staat naast de stolp een eenlaags samengesteld schuurachtig volume; dit wordt gesloopt. Op deze plek wordt een nieuw gebouw voorgesteld met één bouwlaag en een mansardekap. Het gebouw wordt uitgevoerd met een metselwerk borstwering en houten gevelbekleding. Het dak wordt voorzien van rode dakpannen.

Beleid en regels

Het plan bevindt zich in landelijk gebied. De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die betrekking hebben op omgevingskwaliteit, en op de beleidsregels uit de Nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024, specifiek paragraaf 2.7, 3.2 en 4.4. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, gemeente werkt mee aan afwijking.

Bevindingen

De commissie constateert dat het voorgestelde ontwerp in de huidige vorm niet voorstelbaar is op deze locatie. In vormgeving en materialisering wordt het gebouw ervaren als een tweede woningachtig volume, concurrerend met de stolp, terwijl hier sprake zou moeten zijn van erfbebouwing die ondergeschikt is aan en passend bij de stolpboerderij. De commissie adviseert om het ontwerp te heroverwegen en te kiezen voor een schuurachtig volume dat duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een mansardekap wordt hierbij niet passend geacht. Daarnaast heeft de commissie vragen over de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de stolpboerderij. Wanneer bebouwing zo dicht bij de stolp wordt geplaatst, verwacht de commissie een ander type volume en vormgeving dan nu wordt voorgesteld. Zij verzoekt daarom om gevelaanzichten waarin de onderlinge relatie tussen de stolp en het



nieuwe gebouw inzichtelijk wordt gemaakt. Ook vraagt de commissie om een nadere toelichting op de gekozen positie van het gebouw op het erf.

Ten aanzien van de materialisering adviseert de commissie deze verder terug te brengen naar een schuurtypologie, passend binnen het ensemble van erf- en stalbebouwing. De stolpboerderij dient als zelfstandig hoofdvolume herkenbaar te blijven.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, zij ziet een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Laan 14, 1151AA Broek in Waterland

MOOI nummer	26020162
Zaaknummer partij	Z2025-0586
Omschrijving	uitbreiden van het hoofdgebouw aan de achterzijde
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 4.2
Bestemmingsplan	Voltoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 13-04-2026

Bevindingen	<p>Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De architect en aanvrager zijn aanwezig om toelichting te geven. Het eerder voorgestelde tussenlid is vervallen, waardoor het schuurvolume los van het hoofdgebouw is komen te staan. De schuur is vormgegeven als een L-vormig volume met in twee richtingen een kap. Tussen het hoofdvolume en de schuur wordt een schutting voorgesteld. De afstand tussen de schuur en de woning is vergroot van 3,6 naar 4,5 meter. Het hoofdvolume is niet aangepast, de uitbreiding van 3,9 meter blijft ongewijzigd. Ook de ramen in de zijgevel en de dakkapellen zijn niet gewijzigd.</p> <p>Daarnaast is een studie 'Onderzoek passende bebouwing' toegevoegd waarin de omgeving wordt onderzocht. In dit kader zijn vier verschillende uitbreidingsmogelijkheden gepresenteerd, gebaseerd op voorbeelden uit de directe omgeving.</p>
-------------	--

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting en de genomen moeite. Zij blijft echter van mening dat zij graag een specifieke volumestudie voor deze locatie ziet, waarbij niet wordt gekeken naar bestaande voorbeelden in de omgeving, maar naar wat op dit betreffende perceel ruimtelijk en architectonisch passend is.

De commissie constateert dat geen inhoudelijke reactie is gegeven op haar eerdere advies met betrekking tot het hoofdvolume. Hoewel het tussenlid is verwijderd, blijft de uitbreiding van 3,9 meter te fors voor deze woning en locatie. Zij handhaaft haar eerdere advies om deze uitbreiding te verkleinen.

De commissie vraagt zich af of het zou helpen wanneer de uitbreiding



niet over de volledige breedte van de woning wordt gerealiseerd. Door het hoofdvolume volledig door te trekken vervaagt het onderscheid tussen bestaand en nieuw. De commissie is van mening dat leesbaar moet worden waar het oorspronkelijke huis eindigt en waar de aanbouw begint, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend blijft en de uitbreiding hieraan ondergeschikt is.

Tijdens de vergadering is een alternatieve schets getoond waarin de uitbreiding niet over de volledige breedte plaatsvindt, maar versmald en verlaagd wordt uitgevoerd. De commissie acht deze benadering voorstelbaarder. De specifieke uitwerking hiervan dient echter opnieuw aan de commissie te worden voorgelegd. Zij adviseert over dit plan wanneer dit officieel aan de commissie wordt voorgelegd, maar geeft alvast mee ook bij dit ontwerp in te gaan op haar eerdere adviezen met betrekking tot de lengte van de uitbouw, de dakkapellen en de ritmiek in de gevelindeling.

Het voorgestelde schuurvolume wordt op zichzelf voorstelbaar geacht, mits de afstand tot het hoofdgebouw verder wordt vergroot. Daarnaast vraagt de commissie om te onderzoeken of de materialisering van de schuur sterker kan afwijken van het woonhuis, zodat het karakter van een ondergeschikt bijgebouw beter wordt benadrukt.

De schutting is te hoog en dient verlaagd te worden naar 2 meter.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met het plan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

