



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

# Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

13-05-2024 10:00 - 12:30

## Details

---

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	13-05-2024
Begintijd	10:00
Eindtijd	12:30
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Marcel Heijmans (plaatsvervangend erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

## Bezoekers

---

Ontwerper	10:00	Kanaaldijk 27, 1454AA Watergang (24050217)
Architect	10:20	Broekermeerdijk 16, 1454AH Watergang (24040401)
Ontwerper	10:50	Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland (23110641)
Ontwerper	11:40	Havenrak 21, 1151AG Broek in Waterland (24040262)

# Zaken Waterland

### Kanaaldijk 27, 1454AA Watergang

---

MOOI nummer	24050217
Zaaknummer partij	Z-2024-0224
Omschrijving	realiseren van een dakopbouw, verbouwen van het pand en wijzigen van het gebruik
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2 gebiedsindeling Waterland
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 13-05-2024

---

Bevindingen	<p>Toelichting: De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de dakkapellen op het voordakvlak en het linkerdakvlak en het realiseren van een dakopbouw op het achterdakvlak. Tevens wordt er langs een achtergevel een grijs stalen trap en hekwerk geplaatst als entree naar de logiesfunctie op de eerste verdieping.</p> <p>Beoordelingskader: De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota, deelgebied 2.4 Dorpslinten, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie acht het plan in principe voorstelbaar, zij constateert dat dakopbouwen niet worden uitgesloten in de Nota uiterlijk van Bouwwerken. Wel adviseert de commissie om de dakopbouw nog minimaal 30cm in te korten, 1,20m vanuit dakrand, zodat de dakcontour voldoende beleefbaar blijft. Verder adviseert de commissie om de kleur van de trap en het hekwerk donkergrijs uit te voeren en de airco-unit(zijgevel) uit het zicht te plaatsen. Bijvoorbeeld aan de achterzijde of op het dak van de dakopbouw. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerkingen wordt voldaan.</p>
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



### Broekermeerdijk 16, 1454AH Watergang

---

MOOI nummer	24040401
Zaaknummer partij	Z2023-0385
Omschrijving	realiseren van 7 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7 5.0
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 13-05-2024

---

Bevindingen	<p>Toelichting: De architect en de initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. Alleen de panden voor perceel 16 liggen voor. Het plan is op de volgende punten aangepast:</p> <p>Huis I</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De kozijnen in de kaakberg zijn achter het schotwerk weggewerkt.</li><li>- De detaillering is vereenvoudigd.</li></ul> <p>Huis II</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De entree is verplaatst naar de linkerzijgevel.</li><li>- De voorgevel is vereenvoudigd.</li></ul> <p>Huis III</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er zijn een aantal dakkapellen komen te vervallen en vervangen door dakramen.</li><li>- De roedenverdeling is komen te vervallen.</li><li>- De gevels worden bekleed met houten delen geschilderd in de kleur wit.</li></ul> <p>Bevindingen commissie: De commissie geeft aan dat zij nog niet overtuigd is en dat zij graag wordt geïnformeerd over het concept. Gedacht was namelijk een boerenerf typologie, dit lijkt echter niet het geval te zijn. De commissie is van mening dat het plan nog hinkt op twee gedachten en vraagt hier een sterk concept voor neer te leggen. Ook omdat het hier gaat om een bijzondere ontwikkeling en het bouwen in de tweede lijn. De commissie heeft verder de volgende opmerkingen gemaakt:</p> <p>Huis I</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De commissie adviseert de ramen in de kaakberg meer vierkant te maken en meer uit de dakrand te plaatsen.</li></ul>
-------------	--



- De commissie adviseert onderscheid te maken tussen de kozijnen in de kaakberg en het woonhuis.
- De commissie adviseert de zonnepanelen als een aaneengesloten vlak in een horizontale lijn te positioneren.
- De commissie adviseert ter plaatse van de loggia in de achtergevel een gesloten borstwering te maken, dus geen glazen hekwerk. Zodoende behoud het achterhuis een houten omkadering.
- De commissie vraagt aandacht voor de aluminium waterslag en verzoekt dit anders op te lossen.

#### Huis II

- De commissie vraagt aandacht voor de verhouding van de gevelopeningen in de voorgevel. De raamkozijnen staan vrij laag in de gevel met veel metselwerk daarboven. De commissie adviseert de ramen hoger te maken of boven de ramen een aanpassing te maken waardoor ze optisch hoger lijken.
- De commissie adviseert de zonnepanelen als een aaneengesloten vlak in een horizontale lijn te positioneren.
- De commissie vraagt aandacht voor de hiërarchie van de gevelopeningen. In de topgevel zitten vrij grote gevelopeningen. De commissie adviseert deze te verkleinen of naar het midden van de gevel op te schuiven waardoor het net wat beter landt in de gevel.

#### Huis III

- De commissie is nog niet geheel overtuigd van dit concept. Zij ging aanvankelijk uit van een schuurwoning, maar het blijkt een zomerhuisje achterin te tuin te zijn.
- Met de symmetrische opzet heeft de woning het karakter van een twee onder één kap. De commissie adviseert te kiezen voor een lossere benadering, juist omdat deze woning in de tweede lijn staat. Dit zou kunnen door de woning eenvoudiger te maken zodat het geen concurrentie aan gaat met de woning die vooraan de dijk staat.
- De commissie adviseert de houten delen niet wit te schilderen, lichtgrijs zou beter zijn.
- De commissie adviseert de dakkapellen meer sober en abstracter vorm te geven.
- De commissie is van mening dat de dakkapellen in de westgevel te dicht op de kopgevel staan.
- De commissie adviseert de dakramen los van elkaar te leggen.
- De commissie adviseert de zonnepanelen als een aaneengesloten vlak in een horizontale lijn te positioneren.

Om bovenstaande redenen adviseert de commissie niet akkoord te gaan en ziet zij een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

**Niet akkoord, nader overleg**

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort



## Dorpsstraat 20, 1151AD Broek in Waterland

---

MOOI nummer	23110641
Zaaknummer partij	Z-2024-0242
Omschrijving	vernieuwen en veranderen van een bijbehorend bouwwerk met kleinschalig toeristisch overnachten en het realiseren van erfafscheidingen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2 gebiedsindeling Waterland
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

## Behandeling 13-05-2024

---

Bevindingen	<p>Toelichting: De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is ingegaan op de opmerkingen van de commissie. Tevens is de relevante detaillering verder uitgewerkt. Het hekwerk langs de erfgrans is ingetekend en de deuren en ramen in de rechterzijgevel van het bijgebouw zijn nader uitgewerkt.</p> <p>Bevindingen commissie: De commissie uit haar waardering voor de aanpak van het plan. Zij heeft nog een aantal detailopmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De commissie constateert dat in detail 6 stapeldorpels staan ingetekend, zij adviseert dit te vervangen door een paneel.</li><li>- De commissie constateert dat de deur met een V-naad wordt uitgevoerd en geeft mee om hier een opgeklampte deur van te maken.</li><li>- De commissie adviseert de roeden niet breder uit te voeren dan 25mm.</li><li>- De commissie adviseert het hekwerk in de kleur donkergroen uit te voeren.</li></ul> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij aan boven gestelde opmerkingen wordt voldaan.</p>
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



## Zuideinde 36, 1141VJ Monnickendam

---

MOOI nummer	24050008
Zaaknummer partij	Z-2024-0131
Omschrijving	verbouwen en uitbreiden van het woonhuis en realiseren bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	4.2 monumenten beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

## Behandeling 13-05-2024

---

Bevindingen	<p><b>Toelichting:</b></p> <p>Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een woning en het realiseren van een bijgebouw. Het pand is aangewezen als beeldbepalend pand. Het hoofdvolume wordt naar achteren toe verlengd met een eigentijds vormgegeven uitbreiding, de nok ligt op dezelfde hoogte als de nok van het hoofdvolume. Tevens wordt er een eigentijds vormgegeven bijgebouw in de achtertuin gerealiseerd. Het bijgebouw voldoet wat betreft oppervlakte en goothoogte niet aan de planologische eisen uit het omgevingsplan.</p> <p><b>Beoordelingskader:</b></p> <p>De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota, deelgebied 2.3 Historische kern, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p><b>Bevindingen commissie:</b></p> <p>De commissie uit haar waardering voor het plan en acht het concept van een moderne uitbreiding in dezelfde massa voorstelbaar, zij geeft als suggestie mee om iets onderscheid aan te brengen tussen de massa van het hoofdvolume en de uitbreiding.</p> <p>Verder ziet de commissie graag een nadere uitwerking van de aansluiting van de uitbreiding op het hoofdvolume, de aansluiting van de nok en de aansluiting van de goot.</p> <p>Voor wat betreft het bijgebouw geeft de commissie aan dat de verticale sleuf vragen oproept. De commissie adviseert het volume van het bijgebouw meer in tact te laten waarbij het van belang is dat het dak</p>
-------------	--





'heel' blijft en de verticale sleuf door niet door te trekken tot in de nok.  
De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met daarbij een uitwerking van de relevante detaillering met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Akkoord op hoofdlijnen**  
Akkoord op hoofdlijnen  
Grote commissie  
Preadvies

## Havenrak 21, 1151AG Broek in Waterland

---

MOOI nummer	24040262
Zaaknummer partij	Z2023-0374
Omschrijving	Havenrak 21, realiseren van 3 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	4.2 monumenten beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

## Behandeling 13-05-2024

---

Bevindingen	<p><b>Toelichting:</b></p> <p>De aanvrager en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Door een delegatie van de commissie is een locatiebezoek gebracht, op basis hiervan is het plan aangepast. De bestaande situatie met het nieuwe voorstel is ingetekend. De nokken van de schuur, de kaakberg en het witte huisje worden iets verhoogd, de goothoogte van de kaakberg blijft gelijk als bestaand en de goothoogte van het witte huisje blijft gelijk als bestaand. Het witte huisje wordt in zijn geheel vergroot ten opzichte van de bestaande variant en iets naar rechts geschoven.</p> <p>Tevens zijn er zes parkeerplaatsen ingetekend tussen de bestaande bomen.</p> <p><b>Bevindingen commissie:</b></p> <p>De commissie acht het nieuwe voorstel in grote lijnen voorstelbaar. In hoofdvorm zijn de verschillende onderdelen in verhoudingen de objecten houden voldoende afstand van elkaar waardoor de hiërarchie blijft bestaan. De commissie is van mening dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdkarakteristieken van het ensemble. Ten behoeve van de verdere uitwerking geeft de commissie alvast de volgende opmerkingen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De commissie adviseert onderscheid aan te brengen tussen de ramen in het witte huisje en in de kaakberg.</li><li>- De commissie adviseert de wangen van de dakkapellen slank te houden.</li><li>- De commissie adviseert de dakkapellen in hout uit te voeren.</li><li>- De commissie acht de dakkapellen op het achterdakvlak van de schuur te fors en adviseert deze kleiner te maken.</li><li>- De commissie adviseert om te onderzoeken of de goothoogte mogelijk nog iets lager zou kunnen.</li></ul>
-------------	--



- De commissie vraagt aandacht voor het behoud van de bestaande bomen en de bescherming van de boomwortels.
  - De commissie vraagt de parkeerplaatsen nader uit te werken.
- In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**  
**Aanhouden**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning