



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

# Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

14-04-2025 09:30 - 11:25

## Details

---

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	14-04-2025
Begintijd	09:30
Eindtijd	11:25
Locatie	Digitaal
Coördinator	Jaapjan Berg (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (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

---

architect	9:45	De Draai 38, 1151CE Broek in Waterland (24080307)
aanvrager	10:05	Hemmeland 1, Monnickendam (25040198)
architect	10:30	Monnickenmeer 6, 1141PB Monnickendam (25040200)
architect	10:45	Bereklaauw 70, 1141KV Monnickendam (25040201)
architect	11:00	Singel 1, 1141PA Monnickendam (24070548)
aanvrager		Singel 1, 1141PA Monnickendam (24070548)

# Zaken Waterland

## De Draai 38, 1151CE Broek in Waterland

---

MOOI nummer	24080307
Zaaknummer partij	Z2025-0197
Omschrijving	vergroten van de dakkapel en wijzigen van de constructie
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5 Woongebieden 3.3 Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

## Behandeling 14-04-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b> Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van de dakkapel en wijzigen van de constructie. Het plan lag eerder voor. De tekeningen zijn sindsdien aangepast: de dakkapel zit niet meer in de tweede lijn. De breedte aan weerszijden van de verbrede dakkapel tot aan de dakrand voldoet aan de regels. Op de zolderverdieping in de rechtergevel is een cabrio dakraam in het dakvlak aangebracht. Dit steekt in geopende toestand meer dan 50 centimeter uit, maar in gesloten toestand niet. De architect is aanwezig voor een toelichting.</p> <p><b>Beleid en regels:</b> 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 plan bevindt zich in deelgebied 2.5 Woongebieden. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de objectgerichte criteria voor Dakkapellen (Nota 3.3).</p> <p><b>Bevindingen:</b> De commissie dankt voor de toelichting. Zij neemt kennis van de verbrede dakopbouw en het cabrio dakraam. Beide voldoen aan en passen in de voor dit gebied geldende normen.</p> <p><b>Conclusie:</b> De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



## Hemmeland 1, Monnickendam

---

MOOI nummer	25040198
Zaaknummer partij	Z2024-0658
Omschrijving	verbouwen van het havengebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	Galgenriet kwaliteitsteam
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

## Behandeling 14-04-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>Het betreft een preadvies voor de transformatie van een bestaand havengebouw. Daarbij wordt de bestaande functie als hoofdzakelijk toiletgebouw uitgebreid met die van balie en havenkantoor (werkruimtes). Daarbij wordt het bestaande zadeldak aan een zijde verhoogd waardoor een lessenaardak ontstaat. Naast het gebouw wordt tevens een nieuwe steiger aangelegd. Het hout van de bestaande steigers wordt circulair ingezet als gevelbekleding bij de transformatie van het havengebouw. Naast dit hout als gevelmateriaal (rabatdelen en lamellen) wordt in de verhoogde gevel veel glas aangebracht. Het dak wordt uitgevoerd als metalen felsdak waarin zich een opening/lichthof t.b.v. lichtinval bevindt. Het plan is tevens en voorafgaand beoordeeld door het Galgeriet kwaliteitsteam. Bij de bespreking van de zaak worden de bevindingen van dit kwaliteitsteam met de commissie gedeeld. De architect is aanwezig voor een toelichting.</p> <p><b>Beleid en regels:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting. Tevens verneemt zij dat het Galgeriet kwaliteitsteam positief en enthousiast is over het voorliggende plan. Zij verneemt ook dat de hier ingediende tekeningen dateren uit december 2024, en dat er intussen door het kwaliteitsteam al een latere set beoordeeld is. De commissie acht het plan eveneens sympathiek en is positief over het voorgenomen circulaire gebruik van gevelmateriaal. Zij ziet een gebouw ontstaan dat goed aansluit bij de functies en uitstraling van de haven. Het gebouw krijgt bovendien een open en meer uitnodigend voorkomen. Wel ziet de commissie bij een aansluitende aanvraag omgevingsvergunning nog wel een beter overzicht van de</p>
-------------	--



context en wijze waarop het gebouw daarin gesitueerd is. De commissie suggereert ten overvloede om de circulaire gedachte van het ontwerp zo ver als mogelijk door te zetten.

Conclusie:

De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet het verder uitgewerkte en gedetailleerde plan met belangstelling terug als aanvraag omgevingsvergunning. Voorafgaand daaraan zal het aangepaste plan nog getoetst worden door het commissielid dat tevens in het Galgeriet kwaliteitsteam zitting heeft.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Akkoord op hoofdlijnen**

Grote commissie

Preadvies

## Monnickenmeer 6, 1141PB Monnickendam

---

MOOI nummer	25040200
Zaaknummer partij	Z2025-0187
Omschrijving	uitbreiden van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

## Behandeling 14-04-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van de woning. Een eerder versie van het bouwplan werd vergund, maar dit werd nog niet uitgevoerd. Het betreft een aanpassing van het vergunde plan. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan de afwijking. Het kan uitgevoerd worden binnen de bestaande matenregeling. Het volume zal niet toenemen omdat een deel van de vergunde situatie wordt afgehaald en elders in het plan wordt aangebouwd. De architect is aanwezig voor een toelichting.</p> <p><b>Beleid en regels:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting. Over de voorliggende aanpassing van het plan heeft zij bedenkingen waar het de verminderde plasticiteit aangaat. Het karakter van het ensemble (verzameling) van gebouwen van verschillende omvang en grootte wordt verminderd door de voorgestelde aanpassing. Bij twee gevels wordt de bestaande verspringsing in de gevel minder of verdwijnt die. Daardoor ontstaat een situatie met een zwaarder ogend en aaneengesloten volume. De bestaande subtiliteit gaat zo volgens de commissie verloren. De commissie acht die organisch gegroeide subtiliteit juist kenmerkend en beeldbepalend. De verschillende en relatief losse volumes/delen dienen juist duidelijk geprononceerd te blijven. Het accentueren van die volumes alleen door middel van variatie in gevelmateriaal acht de commissie onvoldoende.</p> <p><b>Conclusie:</b></p> <p>De commissie adviseert het plan aan te houden en ziet uit naar een</p>
-------------	---



Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

andere uitwerking van het plan waarbij de visie van de commissie wordt meegenomen.

**Aanhouden**

Grote commissie

Preadvies



## Bereklaauw 70, 1141KV Monnickendam

---

MOOI nummer	25040201
Zaaknummer partij	Z2025-0165
Omschrijving	herbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.5
Bestemmingsplan	Anders

## Behandeling 14-04-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>Het betreft een preadvies voor het herbouwen van een woonhuis. Het voorliggende plan betreft een massastudie voor sloop en nieuwbouw. 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 toegenomen symmetrie van het plan. Aan de achterzijde worden op de begane grond de bestaande boogvormen in de gevel deels behouden. De architect is aanwezig voor een toelichting.</p> <p><b>Beleid en regels:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting. Zij stelt vast dat de wijk al veel diversiteit kent en dat het plan daardoor niet afwijkend kan zijn. De eenheid van de wijk wordt voornamelijk gevormd door de kleur van de daken. Het valt de commissie op dat de twee dakkapellen aan de achterzijde forse afmetingen hebben. Ook ziet zij nog onvolkomenheden bij de detaillering van nok- en goothoogtes. De commissie ziet voorts een volume dat veel van het kaveloppervlak in beslag neemt. Met name het zijvolume (garage) met dak draagt hieraan bij. Een minder groot voorkomen zou de balans op de kavel en een zekere lichtheid en subtiliteit kunnen versterken.</p> <p><b>Conclusie:</b></p> <p>De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan. Zij adviseert bij de verdere uitwerking oog te houden voor voldoende subtiliteit in de uitvoering en omvang. Verder vraagt zij een ontwerpinspanning t.a.v. de omvang van de dakkapellen aan de achterzijde en de vormgeving van de garage. Mogelijk dat ook de hagen rond het kavel verlaagd kunnen</p>
-------------	--



Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

worden.  
**Akkoord op hoofdlijnen**  
Grote commissie  
Preadvies

## Singel 1, 1141PA Monnickendam

---

MOOI nummer	24070548
Zaaknummer partij	Z2024-0376
Omschrijving	legalisatie verbouwing woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

## Behandeling 14-04-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>Het betreft een bezwaarzaak. Er wordt een aangepast plan aan de commissie voorgelegd dat zij nog niet eerder zag. Er is een versmalde dakkapel in het bovenste dakvlak van een mansardedak aangebracht. De dakkapel is al uitgevoerd. Deze dakkapel ligt voor en niet de andere aangepaste onderdelen van het plan. Het plan voldoet niet aan nota en voldoet niet aan eisen (BBL) waar het de hoogte van verblijfsruimte betreft. De aanvrager en architect zijn aanwezig voor een toelichting.</p> <p><b>Beleid en regels:</b></p> <p>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 plan bevindt zich in deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwwerken en gebiedsgerichte criteria.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting. Zij stelt dat de beoordeling van het plan plaatsvindt op basis van de richtlijnen uit de nota. Die richtlijnen staan het plaatsen van een dakkapel op het bovenste deel van een mansardedak niet toe. De commissie ziet geen mogelijkheden tot een gemotiveerde afwijking van de bestaande regels. Zij vreest tevens het ontstaan van een ongewenst precedent in de omgeving van het pand. De aanvrager suggereert gedurende de vergadering dat zijn afkomst mogelijk van invloed is op de behandeling van zijn plan. De plantoelichters van de gemeente, de heren Strating en Everaardt, verwerpen deze gedachte ten sterkste.</p> <p><b>Conclusie:</b></p> <p>De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag.</p> <p><b>Niet akkoord</b></p>
-------------	--

Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Grote commissie  
Handhaving en excessen

Ook heeft de commissie vragen over de afwerking van het hardsteen (is dit fijnwerk?). Zij vraagt zich af er in straatwerk over beton wordt voorzien.

De commissie verzoekt om een voorstel om het hardsteen iets donkerder te kleur, zonder dat de treden glad worden.☒

Tenslotte ziet de commissie de keuze van de definitieve metselsteen graag als proef fysiek voorgelegd.

Conclusie:

De commissie is niet overtuigd dat het voorgestelde plan de juiste oplossing is voor het opnieuw realiseren van deze belangrijke gemetselde stoep en adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. De commissie vraagt om een bijstelling van de vorm en meer informatie over de uitvoering van het metselwerk. Graag ziet zij de gemaakte opmerkingen verwerkt op tekening, en ziet die aangepaste tekeningen met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord**  
Niet akkoord  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning