



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

15-09-2025 10:00 - 12:00

Zaken Waterland



Wagenweg 1, 1145PW Katwoude

MOOI nummer	25090158
Zaaknummer partij	Z2023-0364
Omschrijving	realiseren van een Wellness gebouw met zwembad
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7.
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 15-09-2025

Bevindingen

Beschrijving:
Het betreft een WABO-aanvraag. Het gaat om een gebouw dat verbonden is aan een hotel en zal dienst gaan doen als een locatie voor wellness. De aanvraag lag eerder bij de provincie, die haar akkoord geeft gegeven op het plan. De architect en landschapsarchitect zijn aanwezig voor een toelichting. Het wellness gebouw met zwembad wordt uitgevoerd in een vergelijkbare stijl en materiaal als het naastgelegen hotel. De houten spanten en donkere kleuren zijn hier typerend.

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 stelt vast dat de terreininrichting al (deels) is vergund. Het wellness gebouw ligt nu voor. De commissie vindt de voortzetting van stijl, kleur, alsmede de staande gevelopzet voorstelbaar. Wel adviseert zij de verbindingstukken tussen de kappen af te schuinen waardoor deze onderdelen ondergeschikt worden. De uitvoering in hout vindt de commissie passend. De commissie vraagt aandacht voor de historische landschapsstructuur. Zij is verheugd dat er naast het hotel weer water in het landschap wordt teruggebracht. Verder wijst de commissie op de waarde van een open landschap en zichtlijnen naar de dijk. De voorliggende plaatsing van het wellness gebouw en zwembad tasten het aangrenzende landschap niet aan. Wel adviseert de commissie de beplanting langs de Wagenweg verder door te zetten dan nu in het plan is aangegeven. De commissie ziet graag dat de tekeningen en ontwerp voor het landschappelijk deel van het plan aan de documentatie wordt toegevoegd.

Conclusie:



De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de verbindingstukken tussen de kappen afgeschuind worden en zo meer ondergeschikt worden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Kerkbuurt 86, 1156BM Marken

MOOI nummer	25090160
Zaaknummer partij	Z2025-0280
Omschrijving	realiseren van een aanbouw aan de achterzijde met terras (beun)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 15-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde met daarop een terras (beun). Het aangevraagde plan is strijdig met het omgevingsplan omdat bijbehorende bouwwerken niet buiten het bouwvlak mogen vallen. De gemeente heeft aangeven te willen meewerken aan het plan. 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. In het bijzonder de criteria in de hoofdstukken 2.3 en 3.2. Bevindingen: De commissie geeft aan het plan moeilijk te kunnen beoordelen vanwege de afwezigheid van foto's. De commissie ziet het plan graag in zijn context om tot een goede advisering te kunnen komen. De commissie uit alvast haar zorgen over een mogelijke verrommeling van het gebied als gevolg van de aangevraagde aanbouw met terras. De commissie betreurt het dat de advisering van het plan door het gebrek aan informatie en foto's vertraging oploopt. Conclusie: De commissie adviseert het voorliggende plan aan te houden in afwachting van betere documentatie. Aanvullend zal een aantal commissieleden de locatie bezoeken.
Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies



Parallelweg 17, 1151BS Broek in Waterland

MOOI nummer	25090161
Zaaknummer partij	Z2025-0469
Omschrijving	realiseren van een nokverhoging en bijbehorende bouwwerken
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 15-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het realiseren van twee aangebouwde, bijbehorende bouwwerken en een nokverlegging/dakopbouw voor nummer 17 en 19. De architect is aanwezig voor een toelichting op het plan. Het plan ligt buiten het beschermd dorpsgezicht, maar valt wel onder de historische kern die een bijzonder welstandsniveau kent. Bij de voorliggende aanbouw van nummer 17 gaat het om een grotere uitbouw die ook aan de zijkant buiten de zijgevel van het voorliggende woonhuis uitsteekt. Het oppervlak is te groot volgens het omgevingsplan maar kan binnenplannen worden toegestaan Bij nummer 19 gaat het om een bescheidener uitbouw die ook past binnen de regels van het omgevingsplan. De nokverhoging loopt over de volledige breedte van beide woningen en houdt aan de uiteinden ruimte voor de tuitgevels. Dit is conform de regels in de nota. 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. In het bijzonder de criteria in de hoofdstukken 2.3. Bevindingen: De commissie verzoekt om foto's om een betere indruk van het plan te kunnen krijgen de Commissie heeft begrip voor de gewenste nokverhoging vanwege de gewenste ruimte. Zij adviseert de kozijnhoogte uit te voeren conform de regels van de nota (max 1,25 meter hoog). De voorliggende hoogte van de kozijnen is te groot. De commissie stelt vast dat de uitbouw van nummer 17 door het uitsteken t.o.v. het woonhuis niet een fraai beeld oplevert. Zij doet daarom een collegiaal beroep op de aanvrager en architect om het uitsteken te heroverwegen. Mogelijk dat ook een klein raam aan de voorgevel van de uitbouw (naar de straat gekeerd) een vriendelijker beeld kan opleveren.
-------------	---



De voorgestelde uitvoering van de gevel in duurzaam Frake hout wordt als passend beoordeeld. Ook geeft de commissie als collegiaal advies mee om de wijze waarop de nokverhoging aansluit op de tuitgevel nader te onderzoeken. Mogelijk is een andere ontwerp oplossing denkbaar waarbij de nokverhoging doorloopt tot de tuit en de tuit wellicht verhoogd kan worden.

De commissie adviseert terughoudend kleurgebruik, dus grijs in plaats van wit

Conclusie:

De commissie adviseert een akkoord op hoofdlijnen en ziet het plan als aanvraag omgevingsvergunning graag terug.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie
Preadvies



Laan 12, 1151AA Broek in Waterland

MOOI nummer	25090162
Zaaknummer partij	Z2025-0522
Omschrijving	verlengen dakconstructie van bijbehorend bouwwerk en plaatsen van een dakkapel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 4.1
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 15-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het verlengen van een dakconstructie van een bijbehorend bouwwerk en het plaatsen van een bredere dakkapel. Het betreft een rijksmonument dat deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Het gaat om een achterhuis dat in de tweede bebouwingslijn ligt. Het is daarmee beperkt zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Het monument is wel goed vanuit de waterzijde zichtbaar. 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 betreurt de afwezigheid van foto's, planinformatie en correcte situatietekening om een goede inschatting van de situatie en het voorliggende plan te kunnen maken. Dit is spijtig omdat het om een pand met monumentale bescherming gaat waarbij zorgvuldigheid gevraagd wordt. De commissie zou ook graag meer informatie willen hebben over de bouwhistorische waarde van het pand. De commissie stelt dat de voorliggende verbrede dakkapel te fors is voor het dakvlak. De dakkapel komt daarmee te dicht op de hoekkepers te staan. Het verlengen van de kap van de uitbouw (die eerder, circa 15 jaar geleden werd vergund) acht de commissie niet wenselijk. De verhouding/hiërarchie tussen de omvang van het hoofdgebouw en de uitbouw wordt daarmee verstoord. Het gewenste, ondergeschikte karakter van de uitbouw gaat daarmee verloren. Deze balans weegt
-------------	---



extra zwaar omdat het om een rijksmonument gaat. De commissie adviseert daarmee de verlenging van de kap aan de achterzijde van de uitbouw niet uit te voeren. Daarbij speelt ook de nabijheid van de kavelgrens en de aanwezigheid van bebouwing bij de burens een rol. Het ensemble groeit met het voorliggende plan teveel in zijn context.

Conclusie:

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag en heeft graag nader overleg met de aanvrager. De commissie is niet akkoord met de verbrede dakkapel en met de verlenging van de kap aan de achterzijde van de uitbouw.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Preadvies