



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

# Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

17-02-2025 09:15 - 12:00

## Details

---

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	17-02-2025
Begintijd	09:15
Eindtijd	12:00
Locatie	Digitaal
Coördinator	Jaapjan Berg (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Marcel Heijmans (plaatsvervangend erfgoedexpert), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Rami Saad (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Jaapjan Berg (coördinator)

## Bezoekers

---

nog niet bekend	9:50	Gouw 11, 1153PK Zuiderwoude (25020155)
nog niet bekend	10:20	Graaf Willemlaan 3, 1141XA Monnickendam (24080658)
architect	10:40	Hoogedijk 4A, 1145PM Katwoude (25010222)
aanvrager		Hoogedijk 4A, 1145PM Katwoude (25010222)

# Zaken Waterland

### Voorland Jan Hagelhoek, Hoogedijk, dijkpaal 24, Katwoude

---

MOOI nummer	24110222
Zaaknummer partij	Z2024
Omschrijving	Natuurcompensatie op het voorland Jan Hagelhoek, Hoogedijk, dijkpaal 24 (Dijkversterking Katwoude)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Provinciaal monument
Erfgoedstatus omgeving	Gelegen in (de omgeving van) een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 17-02-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>Het betreft een omgevingsvergunning voor natuurcompensatie op het voorland bij de Jan Hagelhoek langs de Hoogedijk, dijkpaal 24. Als onderdeel van het project Dijkversterking Katwoude bij module 11a treedt permanent verlies van het voorland op, dat onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland is. De dijkversterking is eerder uitgewerkt en vastgesteld door de provincie. Het voorliggende compensatieplan is een verdere uitwerking daarvan. De dijk is een provinciaal monument.</p> <p><b>Beleid en regels:</b></p> <p>De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor monumenten.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting door de aanvrager. Zij ziet een plan waarbij de uitwerking, na de vaststelling van het compensatieplan in 2022 door de provincie, verder is uitgewerkt en is geoptimaliseerd. Ter plaatse zal een natuurvriendelijke oever aangelegd worden waarbij de oude loop van de dijk met behulp van palen of stenen gemarkeerd zal worden. De commissie vindt het spijtig dat zij niet kan beschikken over meer inzicht in en details van het plan en van het voorbereidende onderzoek. Temeer omdat uit de toelichting blijkt dat die informatie en achtergrond wel beschikbaar is. Er wordt nu slechts één technische tekening voor de omgevingsvergunning getoond. Daarmee blijft het plan vrij abstract voor de commissie. De commissie snapt de noodzaak van de dijkversterking omwille van de waterveiligheid, maar kan een</p>
-------------	---



beoordeling op erfgoedniveau alleen uitvoeren met meer inzicht in de oorspronkelijke waarden en een redengevende beschrijving. Zij ontvangt graag meer informatie over de bestaande waarde van deze zone, de geschiedenis en de cultuurhistorische aspecten en hoe daarop wordt ingegrepen.

Conclusie:

De commissie houdt de aanvraag aan tot de gevraagde informatie beschikbaar is.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**

**Aanhouden**

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument

## Gouw 11, 1153PK Zuiderwoude

---

MOOI nummer	25020155
Zaaknummer partij	Z2024-0580
Omschrijving	wijzigen van de woning en realiseren van een receptiegebouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7.
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

## Behandeling 17-02-2025

---

**Bevindingen** Beschrijving:  
Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bedrijfswoning en het plaatsen van een receptie gebouw. De woning wordt daarbij vergroot en verduurzaamd. Aan de achterzijde wordt een bestaande uitbouw voorzien van een zadeldak, waardoor in combinatie met het bestaande een T-vormig dak ontstaat. Op het terrein zal tevens een nieuw sanitair- en receptiegebouw gebouwd worden. Er wordt onderhoudsvriendelijke Ayous gevelbekleding op de eerste verdieping en delen van de begane grond toegepast. De gevel van de begane grond zal in metselwerk worden uitgevoerd. De dakkapellen zullen met zink bekleed worden. De kozijnen worden in hout uitgevoerd. Doel is om een meer eigentijdse uitstraling van het woonhuis en nieuwe sanitair-receptiegebouw te bereiken. Het plan voldoet aan het omgevingsplan.

### 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 plan bevindt zich in deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken.

### Bevindingen:

De commissie dankt voor de toelichting. Zij stelt vast dat de aangevraagde vergunning deel uitmaakt van een bredere aanpassing van het gebruik van het terrein. Er zullen tevens camperplaatsen elders op het terrein worden geplaatst. Dat is geen onderdeel van de aanvraag, er volgt een losse aanvraag voor dat deel. Toch vraagt de commissie specifieke aandacht voor de inrichting van het erf. De zorgvuldige detaillering daarvan ziet zij als een wezenlijk onderdeel van het plan. Een gebiedseigen stijl acht zij daarbij wenselijk. Datzelfde gebiedseigen criterium hanteert de commissie ook bij de aangevraagde wijziging van



de bedrijfswoning en het sanitair- en receptiegebouw. De gekozen stijl en het materialiseren van beide onderdelen vindt de commissie onvoldoende gebiedseigen. Het versterken van of aansluiten bij landschappelijke- en agrarische karakteristieken acht zij daarom wenselijk. Zij adviseert om de stijl en materiaalgebruik bij bestaande woningen in de directe omgeving als richtsnoer in te zetten. Het nu gepresenteerde plan is naar de mening van de commissie te 'rijk' en 'eigentijds' waar het een meer eenvoudige en gebiedseigen uitstraling en stijl passender acht. De commissie zit goede kansen voor een moderne interpretatie die (in kleur, materiaal en detaillering) een verbinding met de context tot stand brengt.

**Conclusie:**

De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan tegemoet waarbij de gebiedseigen context in het ontwerp en detaillering voor de beide gebouwen, alsmede in een meer uitgewerkte erfinrichting herkenbaar zijn.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord**

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### Graaf Willemlaan 3, 1141XA Monnickendam

---

MOOI nummer	24080658
Zaaknummer partij	Z2025-0057
Omschrijving	verbouwen van een kerkgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.5 Woongebied (normaal niveau) 3.2 Bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 17-02-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>De architect is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kerkgebouw. Het ontwerp wordt toegelicht door de architect. De wens van de opdrachtgever is om het bestaande gebouw door aanpassingen flexibeler te kunnen inzetten en gebruiken.</p> <p>Het plan werd eerder als preadvies behandeld waarbij de commissie aangaf zich het toen voorliggende ontwerp voor een eenvoudige, transparante uitbouw goed voor te kunnen stellen, omdat dit geen afbreuk deed aan het bestaande kerkgebouw. De commissie vroeg verder extra aandacht voor de detaillering van het slanke dak van de uitbreiding. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente geeft aan te willen meewerken aan de afwijking.</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 een woongebied (2.5, normaal niveau), tevens is getoetst aan de criteria voor kleine bouwwerken, in het bijzonder die voor bijbehorende erfbebouwing (3.2).</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting en stelt vast dat het nu aangevraagde plan afwijkt van het ontwerp dat eerder in een preadvies op hoofdlijnen door haar werd goedgekeurd. Delen van het nu voorliggende plan komen overeen met het eerdere uit de preadvies-fase, maar met name bij de aangepaste entree zie de commissie een afwijking ten opzichte van het eerdere ontwerp. Aan het eenvoudige, transparant doosje zijn drie penanten met een bruine, aluminium bekleding toegevoegd die vanaf de entree trapsgewijs in hoogte toenemen. De commissie stelt vast dat deze penanten, die eerder in een</p>
-------------	--





metselwerk-versie door de commissie negatief werden beoordeeld, in een gewijzigde uitvoering weer aan het ontwerp zijn toegevoegd. De commissie acht deze penanten te nadrukkelijke elementen in het ontwerp en ze doen afbreuk aan het gewenste, minimale ontwerp. Hoewel de commissie begrip heeft voor de wens om de entree meer uitnodigend en zichtbaarder te maken heeft zij twijfels over de voorgestelde uitvoering. De huidige penanten lijken in vorm en kleur te verwijzen naar andere detaillering in het gebouw, maar de commissie vindt deze verwijzingen niet voldoende overtuigend. De commissie acht een architectonisch statement op deze plek denkbaar, maar vraagt andere ontwerp-opties te verkennen die beter passen bij de bescheiden architectuur en detaillering van het bestaande kerkgebouw. De commissie is niet overtuigd van het huidige ontwerp van de entree.

**Conclusie:**

De commissie houdt de aanvraag aan en ziet graag een aangepast ontwerp tegemoet waarin de bezwaren en suggesties van de commissie verwerkt zijn.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**

Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### Hoogedijk 4A, 1145PM Katwoude

---

MOOI nummer	25010222
Zaaknummer partij	Z2024-0692
Omschrijving	slopen van de bestaande stal en plaatsen van een nieuwe opslagschuur
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Beoordelingskader	2.7 4.4
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 17-02-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>De architect en aanvrager zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande stal en het plaatsen van een nieuwe opslagloodsen ten behoeve van de opslag van kaas. Het plan voldoet niet aan de planologische eisen uit het omgevingsplan. De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan afwijking.</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. Voor het landelijk gebied is het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke karakteristieken. Het aanwijzen als bijzonder gebied heeft tot doel het behoud en versterken van de landschappelijk kwaliteiten te stimuleren, en niet om de gebruiksmogelijkheden te beperken. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de objectgerichte criteria voor specifieke gebouwen.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie dankt voor de toelichting door de architect en de aanvrager/eigenaar. De commissie uitte eerder haar zorgen over de planontwikkeling en is op basis van de huidige uitwerking nog niet gerustgesteld. Er hebben weliswaar een aantal aanpassingen in het ontwerp plaatsgevonden, zoals het verlagen van de dakhoogte van de centrale hal (hoofdvolume) met plat dak waardoor het onderscheid met het topdeel van het donkere tussenlid geprononceerder oogt, en het aanpassen van het materiaal van de voorgevel. Maar de commissie blijft ernstige twijfels houden over het algemene voorkomen van het complex. Naar haar mening blijft het overheersende beeld dat van een</p>
-------------	--



opslagloods die ingekleed is met voorzetgevels (coulisse) met zadeldaken. Van een eenheid van de gewenste suggestie van een gegroeid complex is derhalve onvoldoende sprake. De commissie ziet vooral een sterk functioneel gebouw dat onvoldoende rekening houdt met en aansluit bij de landschappelijke karakteristieken van de context. De commissie betreurt het verder dat het voorgestelde ontwerp niet als preadvies bij de commissie is aangeboden waardoor betere afstemming met en advisering door de commissie had kunnen plaatsvinden. De commissie wil graag meedenken over de wijze waarop een dergelijk groot volume zorgvuldig en passend ingepast kan worden op de locatie. De commissie heeft daartoe sterk behoefte aan meer overtuigende ontwerpargumenten die als compensatie kunnen werken bij een eventuele afwijking van de criteria van de welstandsnota.

De commissie geeft in deze fase een aantal dringende suggesties mee:

- Het idee voor het gebouw is een organisch gegroeid agrarisch ensemble in de vorm van stallen. Hierin kan de commissie zich vinden, maar de uitvoering overtuigt nog niet. Het grote platte dak domineert teveel het volume waardoor het niet in het landschap past.

Het platte dak in het ontwerp is strijdig met de criteria uit de nota Uiterlijk van gebouwen waarin o.a. staat dat gebouwen worden afgedekt met één of meerdere zadeldaken.

Om zoveel mogelijk aan de criteria in de nota tegemoet te komen zou het platte dak zich moeten manifesteren als een ondergeschikt verbindend tussenlid.

- De hoogte van het platte dak van de centrale hal (het hoofdvolume) dient aanzienlijk lager te zijn.

- In het nu voorliggende ontwerp ontbreken nog belangrijke details en uitwerkingen, zoals een juiste en exacte doorsnede waarop de verhouding tussen hoofdvolume en zadeldak-delen goed zichtbaar is.

- Ook in de nu aangeleverde principe details zitten nog onjuistheden in gekozen materialen en ontbrekende kleuren. Een zorgvuldige en passende toepassing van gevelmateriaal (en kleuren daarvan) draagt bij aan de wenselijke inpassing in het agrarisch landschap.

- Het hoofdvolume dient zover als mogelijk (minimaal 10,00 meter) terugliggend te zijn ten opzichte van de voorste voorgevel van de zadeldak-elementen.

- Een verdere (betere) inpassing in het landschap kan worden gezocht in de erfinrichting. Volgens de nota is het wenselijk dat het bebouwingsensemble landschappelijk wordt ingepast door de aanwezigheid van streekeigen opgaande erfbepanting.

Een ontwerpinspanning op dit punt wordt nadrukkelijk gevraagd. Een schets van de terreininrichting kan hier inzicht in geven: hoeveel verharding en groen? Een doorsnede en uitwerking van de natuurvriendelijke oevers, en de beplanting op het terrein.

- Een ontwerpinspanning om de typologie van een agrarisch complex met een serie zadeldaken zo overtuigend mogelijk te laten zijn is nodig. De commissie adviseert daarom de nok van het middelste gebouw door te laten lopen. De suggestie van de aanvrager om de nok van het middelste zadeldak slechts in de vorm van zonnepanelen over het platte dak door te laten lopen wijst de commissie af. Een dergelijk element zou, indien uitgevoerd, een duidelijk bouwkundige uitvoering moeten



hebben, waarop vervolgens zonnepanelen kunnen worden aangebracht.  
- De kleurstelling van gevels en daken is een belangrijk en gevoelig aandachtspunt. Hier dient een overtuigend coherent voorstel voor te komen.

Conclusie:

De commissie houdt de aanvraag aan en ziet een nader uitgewerkt ontwerp tegemoet, waarin de gegeven suggesties meegenomen zijn.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**

Grote commissie

Omgevingsvergunning