MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

19-01-2026 10:45 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	19-01-2026
Begintijd	10:45
Eindtijd	12:15
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Ingrid Langenhoff (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoedspecialist), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Ingrid Langenhoff (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	11:25	Hoogedijk 60, 1145PR Katwoude (25120060)

Zaken Waterland

Hoogedijk 24, 1145PN Katwoude

MOOI nummer	26010145
Zaaknummer partij	Z2025-0761
Omschrijving	bouwen van dakkapellen op het voordakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Stolp
Beoordelingskader	2.7 - 3.3 - 4.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-01-2026

Bevindingen

Beschrijving
De aanvraag betreft het plaatsen van twee dakkapellen op het voordakvlak van een stolpboerderij (en een vergunningvrije dakkapel in het zijdakvlak). De stolp, nog in gebruik als agrarisch bedrijf, ligt in het landelijke gebied.
Toehoorders zijn (digitaal) aanwezig bij de behandeling.

Beleid en regels
De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024, specifiek op paragraaf 3.3. Dakkapellen en 4.3. stolpboerderijen. De stolpboerderij heeft geen monumentale status maar er zijn te beschermen cultuurhistorische waarden aan de orde.

Bevindingen
Naar de mening van de commissie is in dit geval het plaatsen van twee losse dakkapellen op het voordakvlak voorstelbaar, ook al is dat afwijkend van het beleid in de nota.
In de nota staat achtereenvolgens onder stolpboerderijen en dakkapellen:
· Een dakkapel alleen als deze op de voorgevel en achtergevel is geplaatst.
· Aan de voorkant maximaal één dakkapel.
· Het 'ouder maken' van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst.
·
Omdat sprake is van een eenvoudige stolpboerderij (zonder rijke decoratieve elementen) en het plaatsen van één dakkapel op het voordakvlak zou leiden tot een meer formele architectuur en te zeer zou verwijzen naar een traditie vindt de commissie twee eenvoudige dakkapellen beter passend bij de architectuur. Wel zouden de

dakkapellen eenvoudiger en slanker gedetailleerd kunnen worden zodat ze beter passen bij de eenvoudige architectuur, door het boeideel te verlagen (max. 25 cm.).

Conclusie
Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat er op enkele punten strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij het boeideel van beide dakkapellen wordt verlaagd. De commissie wacht een aangepast plan af.

Welstandsadvies	**Niet akkoord, tenzij**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Hoogedijk 60, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	25120060
Zaaknummer partij	Z2025-0653
Omschrijving	bouwen van een woonhuis en bouwen van een tijdelijke en een nieuwe brug (VO)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-01-2026

Bevindingen

Beschrijving
Het gaat nog om een vooroverleg of preadvies. Toehoorders zijn (digitaal) aanwezig bij de behandeling.
De opdrachtgevers van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven op een aangepast ontwerp. Er is gezocht naar een andere oplossing voor de trap door de plattegrond aan te passen, de trap te verplaatsen en de aanbouw te verlengen waar nu de hal zich bevindt. Daardoor is de dakkapel/dakopbouw aan de voorzijde niet meer nodig. Ook is het boeideel verder versmald (de balklaag is in de isolatie opgenomen) en zijn de
ramen in voorgevel vergroot. Ook is er een vlonder aangebracht aan de achterzijde van de berging, zodat je om kunt lopen.

Bevindingen
De commissie bedankt voor de toelichting en uit waardering voor de overtuigende wijze waarop op het vorige advies is gereageerd. Zij is blij met de aanpassing van de plattegrond omdat met het 'schone dakvlak' een eenvoudig maar sterk en krachtig volume en een sfeervol huis ontstaat. Ook de positie van de entree en de toepassing van hout dat terugkomt om de hoek maakt het huis minder stenig en zachter (of vriendelijker).
Het door laten lopen van de vlonder is ook een verbetering omdat de funderingsbalk niet meer zichtbaar is.
Bij wijze van ontwerpsuggestie adviseert de commissie om de luifel iets voor de voorgevel uit te laten steken, dat is een mooier detail op deze plek.
De materialen en kleuren waren al positief beoordeeld.
De woning reageert nu op de meer traditionele stijl en sluit beter aan op de omgeving.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat

er geen strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om akkoord te gaan met deze conceptaanvraag. Ambtelijk kan beoordeeld worden of de definitieve aanvraag op deze wijze is uitgewerkt.

Welstandsadvies	**Akkoord**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Nieuwland 33, 1151AZ Broek in Waterland

MOOI nummer	26010148
Zaaknummer partij	Z2025-0767
Omschrijving	bouwen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5-3.4
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 19-01-2026

Bevindingen

Beschrijving
Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een twee-onder-een-kapwoning in Broek in Waterland door middel van een nokverhoging. Het plan is in strijd met de regels uit het omgevingsplan, door de nokhoogte en de goothoogte (van de tweede goot). De gemeente overweegt om mee te werken aan een binnenplanse afwijking.
De opdrachtgever is aanwezig om een toelichting te geven. Vanwege de gezinssituatie (pleeggezin en crisisopvang) is meer ruimte gewenst en door middel van de nokverhoging ontstaat de mogelijkheid om twee slaapkamers te realiseren.

Beleid en regels
De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024, specifiek op paragraaf 3.4 Dakopbouwen op een kap en 2.5; woongebieden. Door de ligging in de woongebieden zijn er geen directe te beschermen cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde. Uitgangspunt van het beleid is om de basiskwaliteit te handhaven.

Bevindingen
De commissie bedankt voor de toelichting en begrijpt de wens om de zolder te verbouwen tot een prettige verblijfsruimte. Hoewel deze variant van een dakopbouw niet in het beleid wordt beschreven zijn dakopbouwen hier wel mogelijk. Door de lage nokhoogte en flauwe kap vindt de commissie deze manier van uitbreiden op hoofdlijnen voorstelbaar, ook omdat de schoorsteen niet meer functioneel is en de vormgeving past bij de architectuur van de woning en omdat de dakhelling van de dakopbouw gelijk is. Wel is het van belang dat de dakopbouw meer ondergeschikt wordt toegevoegd aan het dakvlak, zoals in het beleid wordt gevraagd. Dat kan door de nokverhoging een iets minder fors te verhogen en de kozijnen lager te maken (maximaal

125 cm), de dakopbouw op te schuiven naar het buurpand tot op de bouwmuur, zodat de buren op termijn kunnen aansluiten en meer dakvlak over te houden aan de kopgevel. Als de dakopbouw op deze wijze wordt aangepast kan deze nokverhoging tot een trendsettende ontwikkeling voor dit type woningen met een lage kap worden aangewezen. Gevraagd wordt om bij de uitwerking ook een tekening van de zijgevel en de belending aan te leveren.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. Door zorgvuldige uitwerking, waarbij rekening wordt gehouden met de punten die in dit advies genoemd zijn, kan de strijd met beleid en regels voor omgevingskwaliteit worden opgelost. De commissie adviseert om nu nog niet akkoord te gaan met de aanvraag, het ontwerp aan te passen en wacht een aangepast plan af.

Welstandsadvies	**Niet akkoord, nader overleg**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning