



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

02-03-2026 09:50 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	02-03-2026
Begintijd	09:50
Eindtijd	12:15
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Pleun Van Lieshout (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Pleun Van Lieshout (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

aanvrager	10:55 Nieuwland 33, 1151AZ Broek in Waterland (26010148)
-----------	--

Zaken Waterland



Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland

MOOI nummer	26020326
Zaaknummer partij	Z2025-0744
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen en aanbrengen van dakfolie op een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-03-2026

Bevindingen Architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het plan betreft een voorstel voor onderhoud aan het dak van de kerk. Het plan omvat het vervangen van panlatten waar nodig, het aanbrengen van dakfolie en het plaatsen van zonnepanelen. De huidige dakpannen zijn aangetast daarnaast is door vervuiling onder de pannen en het onderuitzakken van pannen onderhoud noodzakelijk. De dakpannen niet meer bruikbaar zijn, zullen worden vervangen. Er wordt een opstelling voorgesteld van 12 x 4 zonnepanelen. De architect geeft aan dat de zonnepanelen reversibel zijn. Vanuit twee punten in het openbaar gebied zijn de panelen zichtbaar.

Beleid en regels

De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die betrekking hebben op omgevingskwaliteit, en op de beleidsregels uit de Nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024, specifiek paragraaf 3.8 Zonnepanelen en -collectoren. De zonnepanelen vallen onder de criteria van regime B.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. De voorgestelde onderhoudswerkzaamheden aan het dak, bestaande uit het vervangen van panlatten waar noodzakelijk en het aanbrengen van dakfolie, acht de commissie op zichzelf voorstelbaar.

Ten aanzien van de zonnepanelen merkt de commissie op dat deze vanaf twee zichtpunten in het openbaar gebied zichtbaar zijn en dit niet gewenst is. In de nota wordt als uitgangspunt gehanteerd dat zonnepanelen op monumentale of beeldbepalende daken niet zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte.



De commissie verzoekt om een studie uit te voeren waarin:

- zichtlijnen en zichtbaarheid vanaf de openbare weg inzichtelijk worden gemaakt;

- verschillende alternatieven worden onderzocht en vergeleken.

Door middel van deze studie kan worden vastgesteld of zichtbaarheid kan worden voorkomen of geminimaliseerd, en kan de optimale vorm en positionering van de zonnepanelen worden bepaald.

Als handreiking ziet de commissie de mogelijkheid om af te wijken van de nota wat betreft de regelmatige (rechthoekige) ordening van de panelen, mits deze dan niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn.

Conclusie

De commissie vindt dat het plan op dit moment onvoldoende onderbouwd is wat betreft de zichtbaarheid van de zonnepanelen vanuit het openbaar gebied. De aanvraag wordt aangehouden totdat een aangepaste uitwerking met zichtstudies is aangeleverd. De commissie ziet het aangepaste plan met belangstelling tegemoet.

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Nieuwland 33, 1151AZ Broek in Waterland

MOOI nummer	26010148
Zaaknummer partij	Z2025-0767
Omschrijving	bouwen van een dakopbouw
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5-3.4
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 02-03-2026

Bevindingen De aanvrager is aanwezig om een toelichting te geven op het aangepaste plan. De afstand van de dakopbouw tot de zijgevel is ongewijzigd gebleven. De indeling van de kozijnen in de gevels is aangepast. De nokhoogte van de dakopbouw is verlaagd en de goot van de dakopbouw is nu onder de oorspronkelijke nokhoogte geplaatst. De schoorsteen is aangepast. Er zijn zij aanzichten en detailleringen toegevoegd aan het plan. ook de kozijnindeling van de dakopbouw is gewijzigd.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting en is positief over het feit dat het plan op meerdere punten is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies.

Bij de dakopbouw mogen geen gesloten panelen worden toegepast. In plaats van een blind paneel dient een raam te worden opgenomen, dit raam mag worden uitgevoerd in niet-doorzichtig glas.

Voor de voorgevel adviseert de commissie om het blinde paneel aan de rechterzijde te vervangen voor glas en de indeling van het rechterdeel in drie gelijke delen vorm te geven. De positionering van de draaiende kozijn-delen hoeft daarbij niet gelijk te zijn aan de linkerzijde van de dakopbouw. De commissie adviseert de kozijnen in de achtergevel ook zo aan te passen.

Voor de boeidelen van de dakopbouw wordt nu gekozen voor kunststof composiet in kwartsgrijs. De commissie adviseert echter om deze in dezelfde kleurstelling als de woning (wit) uit te voeren, zodat de dakopbouw zich beter voegt in het gevelbeeld.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij, aan bovenstaande adviezen wordt voldaan. Wanneer de genoemde aanpassingen worden doorgevoerd, kan de aanvraag ambtelijk worden



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

afgehandeld.
Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Broekermeerdijk 11, 1151CZ Broek in Waterland

MOOI nummer	25080128
Zaaknummer partij	Z2025-0452
Omschrijving	aanbrengen van isolatie en houten bekleding op de kopgevel woning (legalisatie)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.9
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 02-03-2026

Bevindingen Het betreft een preadvies voor een legalisatie: het aanpassen van een dijkwoning. Het plan is verder uitgewerkt en gewijzigd ten opzichte van de eerdere aanvraag. Het stucwerk wordt nu deels om de hoek doorgezet. Op de kopgevel wordt houten gevelbekleding voorgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen horizontale en verticale delen in de kleur Bentheimer. De verticale delen liggen iets naar voren ten opzichte van de horizontale delen. Daarnaast wordt in het dakvlak van de voorgevel een VELUX Quattro dakraam voorgesteld.

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, aangepaste versie 2024. Alsmede de bijhorende gebiedsgerichte criteria, onder 2.3 en 3.9. Het pand bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht.

Bevindingen

De commissie spreekt haar waardering uit voor de inspanning om de keuze voor een houten zijgevel te onderbouwen. De aangeleverde referentiebeelden zijn relevant voor het dorp, maar niet passend voor deze specifieke locatie. De voorbeelden betreffen andere typen bebouwing, met afwijkende geschiedenis, functie en schaal. Omdat de woning een dijkwoning betreft, zijn de aangeleverde referenties ook niet representatief voor dit pand. De commissie adviseert daarom om de woning geheel in stucwerk uit te voeren. Daarbij dient de windveer voor het stucwerk te liggen.

Het voorgestelde VELUX Quattro dakraam acht de commissie niet voorstelbaar. Zij adviseert twee alternatieven: twee afzonderlijke



staande dakramen, die niet gekoppeld zijn, of een dakkapel, zoals bij de burens is toegepast.

Bij beide opties moet worden gekeken naar de positie van de dakramen of dakkapel op het buurpand, zodat deze met elkaar worden uitgelijnd. Daarbij adviseert de commissie om een geveltekening inclusief het buurpand aan te leveren, zodat er een totaalbeeld ontstaat.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan.

Niet akkoord

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort



Laan 14, 1151AA Broek in Waterland

MOOI nummer	26020162
Zaaknummer partij	Z2025-0586
Omschrijving	uitbreiden van het hoofdgebouw aan de achterzijde
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 4.2
Bestemmingsplan	Voltoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 02-03-2026

Bevindingen Het plan is aangepast. De aanvrager en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. De uitbouw van het hoofdgebouw is aangepast en met 60 centimeter verkort. De dakkapellen zijn gewijzigd, het tussenlid is versmald en de overkapping is verkleind. Daarnaast is de gevelindeling herzien.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. Zij merkt op dat het vergroten van de woning in principe denkbaar is, maar dat de huidige vorm en maatvoering van de uitbreiding niet voorstelbaar worden geacht.

De commissie constateert dat de aanbouw, ook in de aangepaste vorm, nog steeds te fors is voor de gewenste korrelgrootte. De kleinschaligheid die kenmerkend is voor het aanzicht van dit pand dient behouden te blijven. De verkorting van 60 centimeter is onvoldoende om de gewenste korrelgrootte te waarborgen.

De commissie blijft bij haar eerdere advies dat een verbinding tussen het hoofdgebouw en de schuur niet voorstelbaar is. Daarbij komt dat door de verlenging van het woonhuis de schuur te dicht op het hoofdvolume komt te staan, wat onwenselijk wordt bevonden.

Tijdens de vergadering worden referenties aangeleverd van panden uit de omgeving ter onderbouwing van de voorgestelde afmeting van de aanbouw. De commissie geeft aan dat deze niet passend zijn, omdat het panden betreft met een andere geschiedenis en daarmee afwijkende schaal, architectuur en vorm. Hierdoor zijn zij niet vergelijkbaar en kunnen zij niet als referentie dienen voor dit plan.

De commissie adviseert om een studie te maken waarin wordt



onderzocht wat mogelijk is binnen de korrelgrootte van dit pand in Broek in Waterland. Zij vraagt om meerdere opties uit te werken, bijvoorbeeld in schetsvorm en/of 3D-beelden, waarbij verschillende schaalvarianten en ontwerpen worden onderzocht. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt wat de effecten hiervan zijn op het bestaande hoofdvolume, de kavel en de omgeving.

Tot slot merkt de commissie op dat er tijdens de vergadering niet inhoudelijk is gekeken naar de gevelindeling en de dakkapellen en dat zij hier op terug komt wanneer het hoofdvolume voorstelbaar is.

Conclusie

De commissie houdt de aanvraag aan en ziet de ontwerpstudie en het aangepaste plan met belangstelling tegemoet.

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort