



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Waterland
22-06-2026 09:05 - 12:30

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	22-06-2026
Begintijd	09:05
Eindtijd	12:30
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Renee Stroomer (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (plaatsvervangend coördinator)

Zaken Waterland (7)



1. Johan Buijeslaan 12, 1141GS Monnickendam

MOOI nummer	25080015
Zaaknummer partij	Z2026-0256
Omschrijving	gevel wijziging en plaatsen van dakkapellen
Aantal voorgaande behandelingen	1

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een wijziging op een eerder verleende vergunning waarbij een dakkapel op het linkerzijdakvlak wordt geplaatst. De dakkapel wordt uitgevoerd met een dicht paneel.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>Het dichte paneel in de dakkapel is niet conform de nota. Maar, om meerdere redenen kan hier een uitzondering gemaakt worden:</p> <ul style="list-style-type: none">·Het betreffende vrijstaande huis staat in een buurt met verwante, maar per woning toch wisselende vormgeving en architectuur.·Het blinde paneel is zeer beperkt in omvang, zorgvuldig vormgegeven in kleur en materiaal.·Het paneel is onderdeel van de nieuwe architectuur van het huis en komt als gevelpaneelinvullingen op andere plekken in het ontwerp terug. <p><u>Conclusie</u></p> <p>De commissie adviseert in dit specifieke geval akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 04-08-2025

Bevindingen	<p>Het plan betreft het wijzigen van de voorgevel en de entree en het toevoegen van twee dakkapellen in het naar de straat gekeerde zijdakvlak.</p> <p>In beide gevels worden kozijnen vervangen binnen de bestaande metselwerk-gevelopeningen. De nieuwe opgeklampte voordeur past bij de oorspronkelijke architectuur. Mooi als de garagedeur en secundaire deur ernaast meegaan in deze stijl.</p> <p>Ook de nieuwe indeling van de ramen in de voorgevel lijken passend. De</p>
-------------	---



bestaande samenstelling van woonkamerraam, balkon en slaapkamerpui wordt vervangen door een nieuwe samenstelling van woonkamerraam, slaapkamerraam en lamellen. Hiermee blijft de oorspronkelijke architectuur leesbaar, nu in een meer moderne uitvoering.

Hoewel de kleurstelling en materiaalkeuze donker en wat modieus is, is deze toch voorstelbaar doordat de woning, en de woningen in de directe omgeving, vrijstaand zijn en er al een verscheidenheid in kleur aanwezig is.

De breedte-maatvoering van de dakkapellen voldoet qua maatvoering aan de Nota.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie adviseert akkoord met de aanvraag.
Akkoord
Gemandateerd
Omgevingsvergunning

2. Noordeinde 82D, 114,1AP Monnickendam

MOOI nummer	26060237
Zaaknummer partij	Z2026-0294
Omschrijving	Plaatsen van een dakkapel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel op het linker zijdakvlak van een appartementencomplex. De dakkapel is circa 3,10m breed en circa 1,70m hoog.</p> <p><u>Beleid en regels</u></p> <p>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 2.1 Historische kernen, bijzonder beoordelingsniveau. Het plan voldoet aan de planologische regels uit het omgevingsplan.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie acht het realiseren van een dakkapel in principe voorstelbaar, maar constateert dat de dakkapel te dicht op de hoekkeper staat. De commissie adviseert dan ook om de dakkapel minimaal 1,00m uit de hoekkeper te plaatsen conform het beleid en om de dakkapel zowel aan de bovenzijde als onderzijde op dezelfde horizontale lijn te leggen als de dakkapellen op het voordakvlak zodat er een rustiger beeld ontstaat. Tot slot adviseert de commissie om het blinde paneel uit de dakkapel te verwijderen omdat dit niet is toegestaan conform het beleid.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>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 de genoemde noodzakelijke aanpassingen worden verwerkt. De commissie wacht een aangepast plan af.</p>
Welstandsadvies	Niet akkoord, tenzij



4. Hoogedijk 49, 1145PP Katwoude

MOOI nummer	26030420
Zaaknummer partij	Z2026-0343
Omschrijving	slopen en nieuw bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning en daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van de commissie. De gootlijn wordt 15cm gedrukt, de ramen bij het toilet en de bijkeuken zijn in één kader gevat en er is meer onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterdeur. De plint wordt opgetrokken uit roodbruin metselwerk en daarboven wordt de gevel bekleed met voorvergrijsd fraké hout. Het dak wordt bedekt met mat engobe donkergrijs OVH dakpannen en de daklijsten worden van zinken. De kozijnen worden uitgevoerd in hout in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie spreekt van een zorgvuldige uitwerking en is van mening dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>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 de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 28-04-2026

Bevindingen	<p>Het betreft een preadvies voor het slopen en nieuwbouwen van een woning. De architect en de aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven.</p> <p>Het plan is aangepast. Voorgesteld wordt een hoofdvolume met een symmetrisch zadeldak. De materialisatie is iets gewijzigd, de opbouw</p>
-------------	--



wordt uitgevoerd in hout. Ook de gevelindeling is gewijzigd. De buitenruimte op de eerste verdieping, die eerder als dakterras was vormgegeven, is komen te vervallen. Met dit ontwerp is gepoogd meer aansluiting te vinden bij de omgeving. Het eerdere voorstel voor een zinken felsdak, wat weinig voorkomt in de directe omgeving, is gewijzigd naar een dak met keramische pannen. Daarnaast zijn referenties uit de directe omgeving gekozen. Eventuele dakramen worden voorgesteld maar zijn nog niet verder uitgewerkt.

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 2.7 Landelijk gebied, bijzonder welstandsniveau. Het plan voldoet aan het omgevingsplan.

Bevindingen

De commissie bedankt de architect en de aanvrager voor de toelichting. De commissie staat in hoofdlijnen positief tegenover de wijzigingen en acht het hoofdvolume voorstelbaar.

Het gebruik van hout op de eerste verdieping zorgt ervoor dat de woning visueel wordt opgetild en daardoor minder massief oogt, dit wordt positief beoordeeld.

De commissie geeft de volgende punten mee voor de verdere uitwerking:

- De commissie ervaart het volume nog steeds als fors, maar merkt op dat het bestemmingsplan twee bouwlagen met een kap toestaat. Een zo laag mogelijke goothoogte wordt daarbij positief gewaardeerd, aangezien dit kan bijdragen aan een minder massieve uitstraling. De wens om over de dijk te kunnen kijken wordt door de commissie begrepen en gezien als een belangrijke kwaliteit van de woning.

- Ten aanzien van dakramen en zonnepanelen heeft de commissie nog vragen over de mate waarin deze mogelijk het dakaanzicht aantasten. Zij suggereert ten overvloede deze onderdelen integraal mee te ontwerpen. In het eerdere ontwerp waren zonnepanelen een belangrijk uitgangspunt voor de aanvrager.

- De voordeur en de deur naar de bijkeuken hebben momenteel dezelfde uitstraling. De commissie verzoekt om het onderscheid tussen deze deuren duidelijker te maken.

- Ook vraagt de commissie aandacht voor de ramen bij de bijkeuken. Zij stelt de vraag of dit het gewenste beeld oplevert en of een andere oplossing mogelijk is. Daarbij wordt eveneens aandacht gevraagd of het terras op deze manier een prettige verblijfsruimte vormt.

- Tot slot geeft de commissie mee dat bij de dubbele verdiepingshoge vensters ook een ruimtelijke inpassing in de plattegrond wordt verwacht. Dit ziet zij als een kans om extra ruimtelijke kwaliteit aan de woning toe te voegen.

Conclusie

De commissie adviseert op akkoord te gaan op hoofdlijnen en ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.



Behandeling 30-03-2026

Bevindingen

Het betreft een preadvies voor het slopen en nieuw bouwen van een woning. De aanvrager en de architect zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Er wordt een eigentijds volume voorgesteld. Het belangrijkste ontwerpuitgangspunt voor het ontwerp is de wens om over de dijk heen te kunnen kijken naar het Markermeer. In het ontwerp wordt ingezet op zicht in twee richtingen: zowel over de dijk als naar het achterliggende landschap. Het concept bestaat uit twee volumes met een verschillende materialisering, die op elkaar zijn gestapeld.

Voorgesteld wordt een houten volume op een stenen plint, voorzien van grote gevelopeningen en een asymmetrisch zadeldak. Op de eerste verdieping wordt de woonkamer gesitueerd om optimaal gebruik te maken van het uitzicht, waarbij tevens een dakterras is voorgesteld. De woning wordt energieneutraal ontworpen, de gekozen dakvorm is afgestemd op het optimaal kunnen plaatsen van zonnepanelen. De achtergevel en het dak worden uitgevoerd in zinken felsbanen, aan de zuidzijde worden zonnepanelen voorgesteld.

De bestaande schuur wordt in volume gehandhaafd, maar opnieuw gebouwd in nieuwe materialen die aansluiten bij de woning. Het volume behoudt een zadeldak.

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 2.7 Landelijk gebied, bijzonder welstandsniveau. Het plan voldoet aan het omgevingsplan.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting en begrijpt de wens om op deze locatie een woning te realiseren. De commissie merkt op dat dit een bijzondere plek en opgave is. In de nota wordt de traditionele benadering aangedragen, maar een eigentijds ontwerp kan eveneens voorstelbaar zijn.

De commissie ziet twee routes: ofwel een zeer hoogwaardig en uitgesproken eigentijds ontwerp, wat wel locatie-specifiek wordt ontworpen, ofwel een ontwerp dat meer aansluit op de traditionele architectuur van het lint, waarbij een eenvoudiger uitwerking passend kan zijn. De commissie merkt op dat bij de eerste route de lat aanzienlijk hoger ligt (zie Nota: 'stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.'). De commissie constateert dat het huidige ontwerp te generiek is voor deze locatie en mist de link met de kenmerkende architectuur van het lint en de landschappelijke kwaliteiten. De aangeleverde referentiebeelden tonen duidelijke (grote) volumes met overstekken,



waardoor deze volumes sterk los komen te staan. De commissie ziet aanleiding om te zoeken naar een betere compositie en verhouding van de twee gestapelde volumes. Het is wel de vraag of het bestemmingsplan genoeg ruimte biedt om het concept met twee gestapelde volumes te volgen. Ook het buitenterras vraagt aandacht, dit zou geen losstaand element moeten worden, maar als integraal onderdeel van het ontwerp moeten worden meegenomen.

Daarbij merkt zij op dat het wonen op de eerste verdieping voorstelbaar wordt bevonden.

De commissie waardeert de keuze voor een energieneutrale woning en het feit dat hiermee in het ontwerp rekening wordt gehouden. Zij vraagt zich af of er mogelijkheden zijn om zonnepanelen (deels) op het dak van de schuur te plaatsen, zodat het hoofdvolume minder afhankelijk wordt van de plaatsing ervan en daardoor meer ontwerpvrijheid kan krijgen.

De commissie verwijst met nadruk naar de Nota uiterlijk van Bouwwerken 2018 versie 2024.

Conclusie

De commissie adviseert niet akkoord te gaan, nader overleg.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Preadvies

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort



5. Dorpsstraat 4, 1454AK Watergang

MOOI nummer	25070024
Zaaknummer partij	Z2024-0618
Omschrijving	Verbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Er is meer onderscheid aangebracht tussen het voor- en achterhuis door de nok- en gootlijn te laten verspringen. Het achterhuis wordt voorzien van een aanluifing. De gemeente geeft aan dat de dakkapel aan de rechterzijkant vergunningsvrij is, omdat die kant naar de achterzijde van het perceel is gericht en dus niet gericht naar openbaar toegankelijk gebied. De dakkapel aan de linkerzijkant is niet vergunningsvrij, omdat die is gericht naar de waterloop die direct aan het perceel is gelegen (openbaar vaarwater).</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen met betrekking tot het aanbrengen van meer onderscheid tussen het voor- en achterhuis. Wel heeft de commissie bezwaar tegen de dakkapel op het linkerzijdakvlak omdat de dakkapel te groot is en daarmee niet voldoet aan het beleid. In het beleid staat omschreven dat de breedte van een dakkapel maximaal 50% van de breedte van het dakvlak mag bedragen met een maximum van 3,00m. De hoogte van de dakkapel mag maximaal 1,50m bedragen. De commissie adviseert dan ook om twee losse kleinere dakkapellen te realiseren met een gezamenlijke breedte van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak en een maximale hoogte van 1,50m. Verder adviseert de commissie om de twee dakkapellen op minimaal 1,00m afstand van elkaar te plaatsen en geeft zij nog aan dat blinde panelen in dakkapellen niet zijn toegestaan.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>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 de genoemde noodzakelijke aanpassingen</p>
-------------	--



Behandeling 10-11-2025

Bevindingen

In navolging op het vorige advies blijkt uit aangeleverde informatie dat de huidige woning niet de status van beeldbepalend pand heeft, waardoor er andere criteria gelden uit de beleidsnota.

Aan de commissie wordt gevraagd of dat aanleiding geeft om het vorige advies te herzien, een heroverweging.

Het gaat nog om een vooroverleg en er is geen aangepast ontwerp.

De opdrachtgevers van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het achterste deel wordt geheel opnieuw opgetrokken, om bouwtechnische redenen (verzakking), ten behoeve van isolatie en de opdrachtgevers hebben de intentie om zoveel mogelijk oude of oorspronkelijke materialen toe te passen.

De vormgeving van het achterhuis wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie; hogere nok, toevoegen dakkapellen, het weglaten van de schoorsteen, puien en een deur toegevoegd in de gevels. In de voorgevel van het voorhuis dat blijft bestaan komt een dubbele voordeur.

In het vorige advies is gevraagd om:

- meer onderscheid in de massa's aan te brengen door (behalve de nok) ook de goot van het achterhuis te verlagen,
- de aanbouw (met het platte dak) aan de zijkant los van het voorhuis en meer naar achteren te plaatsen,
- om de dakkapellen te verkleinen.

Bevindingen

De commissie dankt voor de toelichting, begrijpt de noodzaak tot isolatie. Ze waardeert het dat getracht wordt bij de nieuwbouw van het achterhuis om de oude constructie en materialen, met de hangstijlen en gebinten te hergebruiken. Het pand is weliswaar niet aangewezen tot beeldbepalend pand maar heeft cultuurhistorische waarde, door het karakteristieke voor- en achterhuis en ook door de ligging aan de rand van Watergang in het open landschap. Er is geen bezwaar tegen de gewijzigde deurpartij in de voorgevel en de puien en de deur in de zijgevel. Ook is het voorstelbaar dat de plat afgedekte aanbouw wordt uitgevoerd met een schuine kap (wordt aangekapt). Het is een kwaliteit dat de nok van het achterhuis lager ligt ten opzichte van het voorhuis. Naar de mening van de commissie is het nodig om de twee volgende aanpassingen in het ontwerp te verwerken.

- het versterken van het onderscheid tussen het voor- en achterhuis, een kwaliteit, door de goot van het achterhuis te verlagen (10 cm zou voldoende kunnen zijn). Dat komt de architectonische compositie ten goede.
- Ook acht de commissie de dakkapellen te fors, omdat geen sprake is van ondergeschikte volumes in het dakvlak, en ze breder zijn dan max. 50% van het dakvlak, zoals ook in het bestaande beleid gevraagd wordt.

Tot slot pleit de commissie ervoor om de karakteristieke tweedeling verder te versterken, bijvoorbeeld door een lagere metselwerk plint toe te passen en de raamstijlen te wijzigen (ter inspiratie wijst de commissie op de publicatie 'Houten huizen in Waterland').

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 nog niet akkoord te gaan met de aanvraag in afwachting van een aangepast plan waarin de genoemde noodzakelijke aanpassingen worden verwerkt.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen

Beschrijving:

Het betreft een preadvies voor het verbouwen van een woonhuis. Het betreft een waardevol, beeldbepalend pand. In het voortraject is gevraagd naar behoud van karakteristieken en dakkapellen die voldoen aan de nota. Het betreft twee gebouwdelen waarbij het achterste deel in slechte staat is. De verbouwing van dit deel ligt voor. Doel is om hier meer volume te creëren, met name op de verdieping onder het dak. Door het aanbrengen van dakkapellen wordt deze ruimte gezocht. De aanvrager 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, aangepaste versie 2024. Alsmede eventuele bijhorende gebiedsgerichte criteria.

Bevindingen:

Volgens het bestemmingsplan heeft het pand de bouwaanduiding "karakteristiek" en is dus beeldbepalend. De commissie heeft nog niet de redengevende beschrijving ontvangen, waar de commissie volgens de Nota Uiterlijk van Bouwwerken het plan op beoordeelt. De achteruitbouw is bouwtechnisch slecht, maar heeft nog wel enkele bijzondere restanten van ankergebinten. Indien een karakteristiek gebouw deels of geheel redelijkerwijs niet meer te herstellen is, blijft de voor die onderdelen de hoofdvorm van belang.

De commissie is verheugd dat er in het plan sprake blijft van twee panden waarbij de nok van het achterste deel (stal) lager en dus ondergeschikt aan het voorhuis blijft.

Wel adviseert de commissie dit onderscheid van de verschillende massa's bij de goten door te zetten. De goten van het achterste deel dient dan lager te worden aangebracht ten opzichte van de goten van het



voorhuis.

Ten aanzien van de aanbouw (met het platte dak) aan de zijkant adviseert de commissie om deze los van het voorhuis en meer naar achteren te plaatsen. Zo wordt het onderscheid tussen het voor- en achterhuis nadrukkelijker gemaakt. De commissie vindt de voorgestelde dakkapellen te fors van formaat. Daarmee wordt het gewenste ondergeschikte karakter van de stal tenietgedaan. Om dit te versterken adviseert de commissie om kleinere dakkapellen te plaatsen. De commissie ziet tevens graag een nadere toetsing op BBL-richtlijnen (Besluit bouwwerken leefomgeving) van de maten van de verblijfsruimte op de eerste verdieping van het staldeel.

Conclusie:

De commissie adviseert de aanvraag aan te houden en ziet een aangepast plan tegemoet met daarin meer bescheiden dakkapellen, een naar achteren verschoven aanbouw en verspringende dakgoten.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

6. Schoolstraat 2, 1141VT Monnickendam

MOOI nummer	26040231
Zaaknummer partij	z2025-0783
Omschrijving	verbouwen van de voormalige Gereformeerde kerk en het bouwen van twee bijbehorende bouwwerken
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het burgerlid van Monnikendam is niet bij de advisering betrokken. De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het plan is op de volgende punten aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie:</p> <ul style="list-style-type: none">·De dakkapellen zijn iets versmald en voorzien van een zadeldakje.·De zonnepanelen zijn op het bijgebouw geplaatst.·Het bijgebouw is door een kleine verspringing in het metselwerk iets losgeknipt van het kerkgebouw, tevens wijkt de kleur van het metselwerk af.·Het stucwerk is de hoek omgezet.·De kozijnen worden uitgevoerd in staal.·De tuinmuur is aangepast en bestaat uit metselwerk penanten met daartussen een hekwerk. <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie bedankt de ontwerper voor de toelichting, zij blijft echter van mening dat de voorgestelde ingrepen vrij fors zijn en met name het dakvlak wordt behoorlijk aangetast. De karakteristiek van een kerk is een overwegend gesloten dakvlak, dit zou de commissie graag zoveel mogelijk behouden zien. De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none">·De commissie is van mening dat er versimpeling en rust in de dakvlakken aangebracht moet worden, het nu voorgestelde is teveel. De commissie adviseert dan ook om de onderzoeken of het mogelijk is om de slaapkamer met badkamer om te draaien, dus beneden slapen met daarboven de badkamer. Op die wijze zouden de dakkapellen kunnen vervallen en zou een dakraam volstaan.·Mochten dakkapellen toch noodzakelijk zijn dan adviseert de commissie om deze in maat en schaal fors te verkleinen, een meer verticaal karakter te geven en indien gekozen wordt voor een kapje dit echt een verbijzondering moet zijn. Conform het beleid moeten
-------------	---



dakkapellen namelijk plat afgedekt worden.

·Verder adviseert de commissie om het daklandschap meer af te stemmen op de onderliggende gevelindeling.

·De commissie acht het meer openwerken van de tuinmuur een verbetering, maar heeft moeite met de positie. Zij adviseert dan ook om de tuinmuur in lijn met de kerk te zetten, dus achter de voorgevel, en deze er niet vooruit te laten steken. Door de tuinmuur naar achteren te plaatsen wordt de kerk weer belangrijker in het beeld, tevens geeft dat gelijk de gelegenheid om een haag voor de tuinmuur te plaatsen om het geheel groen in te kleden.

·De commissie adviseert om de deur in de tuinmuur aan de zijde van de fietsenberging te plaatsen om daarmee de meeste korte route richting de fietsenstalling te kunnen realiseren waardoor meer ruimte overblijft voor een groene invulling van de binnentuin.

·De commissie adviseert de lantaarns op de tuinmuur te laten vervallen.

·De commissie acht de aanbouw vrij architectuurloos en adviseert deze meer mee te laten gaan in de taal van het vrijstaande bijgebouw, maar houdt het daarbij wel minimalistisch en rustig.

·De commissie merkt in het algemeen op dat de samenhang tussen de verschillen opstellen die bij de kerk worden gebouwd ontbreekt en adviseert het gehele complex meer in samenhang te ontwerpen. Zo ook de fietsenstalling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie nog veel vragen en opmerkingen bij het voorgestelde plan op deze plek. Het plan is in strijd met beleid en regels. Dit kan volgens de commissie alleen opgelost worden door zorgvuldige aanpassing van het plan. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan met de aanvraag en wacht een aangepast plan af.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Behandeling 28-04-2026

Bevindingen

Het betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van de voormalige Gereformeerde kerk en het realiseren van twee bijbehorende bouwwerken. De architect is aanwezig om toelichting te geven. Sinds de jaren '60 is het pand in gebruik als woonhuis/kantoor (ontwerp Piet Blom) en in de loop der tijd ingrijpend verbouwd. Voorgesteld wordt om het dak te isoleren aan de buitenzijde. Voor de voorgevel wordt voorgesteld de kozijnindeling van het middelste raam te wijzigen, dit wordt uitgevoerd in aluminium. Ook de toegangsdeur wordt gerestaureerd, hiervoor wordt een blauwe kleur voorgesteld. De kleur blauw keert terug in de kozijnen. Het pleisterwerk wordt vervangen en gerestaureerd. De bestaande rollaag en het witte ingevulde deel worden verwijderd en het metselwerk wordt hersteld, met als uitgangspunt de situatie van vóór de verbouwing door Piet Blom. In de linker zijgevel worden twee dakkapellen, vier dakramen en zes zonnepanelen voorgesteld. Daarnaast worden twee extra gevelopeningen op de begane grond toegevoegd en één extra venster



op de verdieping, vormgegeven conform de bestaande ramen. In de rechter zijgevel worden eveneens vier dakramen en twee dakkapellen voorgesteld, met ook hier een extra venster op de verdieping in dezelfde vormgeving als bestaand. Aan de kerk, bij de linkerzijgevel, wordt bovendien een platte aanbouw toegevoegd, waarop zonnepanelen worden geplaatst.

Daarnaast wordt een vrijstaand bijgebouw voorgesteld met een zadeldak, circa 6 × 4 meter groot, met ongelijke goothoogtes en gedekt met pannen. In de voorgevel bevindt zich één venster en een deur. In het dakvlak aan de voorzijde worden twee dakramen toegevoegd. Aan het bijgebouw wordt een luifel van circa 4 meter lengte voorgesteld.

De tuin, die in de loop der jaren sterk is opgehoogd, wordt afgegraven.

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 2.3 Historische kernen. Het plan bevindt zich in beschermd stadsgezicht.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. De commissie staat positief tegenover de zorgvuldige aanpak en het voornemen om de kerk en de woning te verduurzamen, maar mist in het plan een overkoepelende restauratie- en transformatievisie. Zij geeft graag de volgende adviezen mee:

- De commissie constateert dat de voorgestelde dakkapellen in hun verschijningsvorm sterk aan een woonhuis refereren en daarmee niet vanzelfsprekend bij de architectuur en schaal van de kerk passen. Zij adviseert om te onderzoeken of een andere schaal of vorm een passender resultaat zou opleveren. Ook wordt het dakvlak door de hoeveelheid dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en installaties te veel verstoord, zeker binnen beschermd stadsgezicht. De commissie adviseert te zoeken naar versimpeling en rust in de dakvlakken.

- Ten aanzien van de voorgevel spreekt de commissie waardering uit voor het restauratieve uitgangspunt, maar plaatst zij vraagtekens bij het gebruik van aluminium kozijnen. Deze missen in hun huidige uitwerking de gewenste verfijning. Ook wordt zorg uitgesproken over vloeren die zichtbaar vóór de ramen langs lopen, wat afbreuk doet aan het gevelbeeld, zij adviseert om dit goed te detailleren.

- Bij de zijgevels wordt opgemerkt dat de dakkapellen te dicht bij de voorgevel zijn geplaatst en bovendien te hoog ogen. Een positionering verder naar achteren en een slankere vormgeving zouden het beeld verfijnen. De extra vensters op de verdieping aan beide zijgevels worden als te veel ervaren, geadviseerd wordt deze te schrappen.

- De commissie vraagt om een verfijning van de gootconstructie, met slankere detaillering en een zorgvuldige uitwerking van de gootklossen en smetplank.

- Het verwijderen van het gepleisterde geveldeel wordt als ingrijpend beschouwd. De commissie vraagt om nader onderzoek naar de technische haalbaarheid en de gevolgen voor het metselwerk.



- De tuinmuur is vrij hoog . Ook de hoogte en openheid van erfafscheidingen verdienen nadere aandacht.
- Ten aanzien van de aanbouw merkt de commissie op dat de positionering tegen de kerk aan het hoofdvolume minder goed leesbaar maakt. . De commissie adviseert bovendien om zonnepanelen uitsluitend op de aanbouw te plaatsen en niet op de kerk.
- De verdere beoordeling van het bijgebouw wordt aangehouden tot een herzien plan wordt ingediend.
- Wat betreft de detaillering (details 14A en 14B) constateert de commissie dat het gebruik van multiplex te grof is uitgewerkt. De diepte van de negge dient gelijk te blijven aan de bestaande situatie. De commissie verzoekt om duidelijke detaillering van de nieuwe kozijnen en deze af te stemmen op het bestaande.

Conclusie

De commissie adviseert om niet akkoord te gaan, nader overleg.

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort



7. Kerkstraat 32, 1141BJ Monnickendam

MOOI nummer	26060028
Zaaknummer partij	z2026-0348
Omschrijving	verbouwen en verduurzamen van een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	2

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 22-06-2026

Bevindingen	<p><u>Beschrijving</u></p> <p>Het betreft de terugkoppeling van het locatiebezoek aan de Kerkstraat. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft een delegatie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland op 15 juli een locatiebezoek gebracht.</p> <p>Het pand betreft een Rijksmonument, in rijksbeschermd stadsgezicht. Het pand bevindt zich aan één van de hoofdstraten, de Kerkstraat. De advisering vindt plaats op basis van de Monumentenwet (thans onderdeel van de Omgevingswet), Nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland en brochure "Waardevol Waterland".</p> <p>Ingrepen in een monument moeten altijd gericht zijn op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving. Alle wijzigingen aan monumenten zijn passend en met respect voor de oorspronkelijke architectuur vormgegeven, zonder aantasting van de monumentale waarde.</p> <p>De volgende onderdelen uit het plan zijn op locatie bekeken en besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Wijzigen tussenlid en achterhuis: om beter inzicht te verkrijgen in de monumentale waarde van de balklagen worden de plafonds open gemaakt. Onduidelijk is of de balklagen boven de begane grond van monumentale waarde zijn. Bij een volgende planbehandeling zullen foto's hiervan getoond worden. ·Zijgevel achterhuis: de metselsteen is vroeg 20e eeuw, halfsteens verband. Wijzigen van de gevelopening is voorstelbaar. ·Achtergevel voorhuis: lambrisering onder het raam bestaat uit plaatmateriaal. Wijzigen in een deur is voorstelbaar. Het verlengen van de bestaande houten kozijnstijlen met houten deuren wordt geadviseerd.
-------------	--



·Isoleren wanden in relatie tot monumentale afwerking: Ter plaatse is geconstateerd dat de ruimte achter de waardevolle achttiende eeuwse lambriseringen minimaal is om isolatie aan te brengen. Het inkorten of opschuiven van de lambriseringen wordt niet passend geacht. De commissie adviseert om het isolatiepakket af te stemmen op de nu beschikbare ruimte en niet de monumentaal waardevolle afwerkingen aan te passen aan de gewenste isolatiepakketten. Het monument als uitgangspunt te nemen.

·Interieurafwerkingen hoofdverdieping (begane grond): de achterkamer bestaat uit een vrij compleet achttiende eeuws interieur (afwerking: lambrisering, schouwpartij, deuren, lijstwerken, architraven, neuten, etc.), waarbij een lijst op de wanden de aansluiting op een vlak plafond aanduidt. Boven deze lijst zijn onderdelen (delen van muren, balken) thans niet afgewerkt. Recent is een vlak gipsplatenplafond verwijderd uit deze kamer. De aanvrager komt met een voorstel op welke wijze dit interieur wordt gecompleteerd. (zie https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Interieurschilderingen_op_hout_-_historie) Het achttiende-eeuwse interieur kenmerkt zich door het verhullen van de constructieve delen, vaak door modieuze stucplafonds of schilderijen op doek. Deze trend begon in de zeventiende eeuw en versnelde zich kort na 1700. Daarnaast bleven de met houten delen beklede plafonds in zwang.

·Ramen in voorgevel op begane grond: de achttiende eeuwse roedenverdeling acht de commissie passend in het in de achttiende eeuw vernieuwde onderste geveldeel. Het teruggrijpen op een negentiende eeuwse fase, waarbij de glasformaten groter waren, is geen verbetering van de gevelarchitectuur en onwenselijk.

·Ramen in voorgevel op verdieping: de twee 9-ruits ramen zijn voorzien van historisch glas. Deze beglazing mag vervangen worden door vacuüm- en/of monumentenglas met behoud van bestaand raamhout en raamroedes, geplaatst met daarvoor geschikte stoppasta's.

·Vervangen vloeren begane grond: de commissie ondersteunt de wens de vloerconstructie te vervangen. De bestaande vloerbalken van hergebruikt hout, zijn vrijwel volledig aangetast. Het voorstel waarbij voldoende ventilatie onder de balken wordt aangebracht is positief voor de instandhouding van de nieuwe vloer. De commissie vraagt aandacht voor de bestrijding van eventuele aanwezige houtaantasting ('zwam, beestjes'). De commissie adviseert bovendien (als de vloer open ligt) onderzoek te laten verrichten naar de fundering gezien de scheefstand in het pand. Tevens adviseert de commissie een waterpassing te laten uitvoeren waarbij niet alleen de scheefstand van het pand maar ook de vloerniveaus in elke hoek van elke ruimte inzichtelijk wordt. Dit om een nieuwe vloer goed te kunnen aanbrengen in relatie tot het interieur.

·Onderzocht moet worden wat de vloerconstructie in hal en gang is.

·Door eigenaren en architect wordt gesproken over (het terugbrengen van) korbelen als onderdeel van een houten constructie met balken, stijlen, sleutelstukken en korbelen. In het interieur zijn geen aanwijzingen dat er stijlen aanwezig zijn geweest. Sleutelstukken zijn wel aanwezig naar daarin zijn geen aanzetten van houtverbindingen (van korbelen) te zien. Nader onderzoek wordt geadviseerd. De commissie adviseert de balklagen te laten beoordelen door een constructeur.



·De kapconstructie is gewijzigd. Daarbij is op de verdieping de doorloophoogte vergroot door het (gedeeltelijk) verwijderen van constructiehout. De commissie adviseert de kapconstructie te laten beoordelen door een constructeur.

·Dakkapellen: De voorgestelde dakkapellen op vlieringniveau zitten hoog in het dakvlak en voldoen daarmee niet aan de criteria. De dakkapellen op vlieringniveau zijn niet toegestaan. Dakkapellen in een lager niveau dan vlieringniveau moeten een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak zijn. De commissie acht het toevoegen van enkele verticaal georiënteerde dakramen boven het vlieringniveau denkbaar. Bij de plaatsing moet rekening gehouden worden met de hoofdconstructie van de kap. Het inpassen in deze verzakte constructie vraagt bijzondere aandacht.

·Achterkamer verdieping met bedsteden: Besproken is de bedsteden in stand te houden, waarbij voor de inspectie en reparatie van de kap/muurplaat het demonteren en later terugplaatsen van aftimmeringen noodzakelijk is.

·De eigenaren zijn voornemens het pand te isoleren. De commissie ontvangt graag stukken waarin de voor de installaties benodigde dak- en gevelopeningen zijn aangegeven.

De commissie ziet een nadere uitwerking graag tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg

Collegiaal overleg
Grote commissie
Locatiebezoek

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een omgevingsvergunning voor het verbouwen en verduurzamen van een rijksmonument. Ten behoeve van de aanvraag zijn een restauratieplan en een verduurzamingsplan opgesteld. Het betreft een karakteristiek pand met trapgevel uit circa 1620. De eerste verdiepingvloer helt aanzienlijk en er wordt momenteel onderzocht of het pand nog verder verzakt of dat de situatie inmiddels stabiel is. Daarnaast wordt nader onderzoek gedaan naar de staat van de balklagen.

Het plan voorziet in een restauratie en verduurzaming van het monument. Daarbij worden onder meer de bestaande dakramen verwijderd en nieuwe dakkapellen toegevoegd. Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd. De gevels en wanden worden constructief versterkt vanwege aanwezige scheurvorming. Daarnaast wordt nieuw voegwerk aangebracht en wordt het glas vervangen.

Aan de binnenzijde worden de wanden geïsoleerd. Tijdens onderzoek zijn historische lambriseringen aangetroffen. Volgens de architect zijn deze in het verleden al gedeeltelijk gewijzigd. Ook de vloeren worden aangepakt. Er zijn veel tussenvloeren en verlaagde plafonds aanwezig. De vloeren worden van bovenaf geïsoleerd zodat de bestaande balklagen zichtbaar kunnen blijven.

Verder worden muurplaten gerestaureerd en worden verschillende restauratievoorstellen gedaan voor onderdelen zoals korbelen, waarbij aangetaste delen waar nodig worden vervangen.

Aan de achterzijde wordt een nieuw tussenlid voorgesteld als eigentijdse



ingreep. Daarnaast worden openslaande deuren richting de tuin voorgesteld. Aan de commissie is gevraagd of een houten deur of juist een stalen deur aan de achterzijde voorstelbaar wordt geacht.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan.

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 2.3 Historische kernen. Daarbij wordt er ook getoetst aan 3.10 Overige Duurzame installaties.

Het plan bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht.

Daarnaast betreft het een rijksmonument.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de uitgebreide toelichting. Zij constateert dat sprake is van een omvangrijk en complex restauratie- en verduurzamingsplan. Omdat diverse onderdelen nog nader moeten worden onderzocht en uitgewerkt, beperkt de commissie zich vooralsnog tot een beoordeling op hoofdlijnen. Andere onderdelen kunnen in een later stadium alsnog worden besproken.

De commissie staat positief tegenover de ambitie om het monument te verduurzamen, maar heeft nog vragen over de technische uitwerking, onder meer ten aanzien van de ventilatie, de toepassing van vloerisolatie en de constructieve oplossing in de achtergevel met het stalen I-profiel. Zij vraagt zich af of dit laatste op een minder ingrijpende wijze kan worden opgelost.

Verder constateert de commissie dat het bestaande tekenwerk op onderdelen afwijkt van de huidige situatie, bijvoorbeeld bij de weergave van de kelder en bedstedes. Zij vraagt om de bestaande situatie correct en duidelijk op tekening weer te geven.

Daarnaast vraagt de commissie om een sloop-tekening waarop inzichtelijk wordt gemaakt welke onderdelen worden verwijderd en welke behouden blijven. Zo is momenteel nog onduidelijk of de bedstedes op de eerste verdieping behouden blijven.

De commissie richt zich in deze fase met name op de grotere ruimtelijke en monumentale ingrepen:

- De nieuwe gevelopeningen en deuren aan de achterzijde vragen om een nadere waardestelling. De commissie ziet mogelijkheden voor aanpassingen, maar acht het op basis van het huidige rapport nog onvoldoende duidelijk welke monumentale waarden de verschillende geveldelen vertegenwoordigen.

- Ook voor het moderne tussenlid acht de commissie het noodzakelijk om op locatie dit verder te bekijken. De monumentale waarde van het bestaande tussenlid is nog onvoldoende duidelijk.

- Ten aanzien van het uitvlakken van vloeren vraagt de commissie aandacht voor de gevolgen voor de bijzondere interieuronderdelen. Het risico bestaat dat historische onderdelen optisch scheef gaan ogen wanneer vloeren worden rechtgetrokken.



·De wijzigingen aan de ramen in de voorgevel, aanbrengen van isolatieglas en voorzetwanden dienen nog nader te worden beoordeeld in relatie tot de monumentale waarde van het pand.

·De commissie heeft vragen bij de voorgestelde dakkapellen. In de twee dakvlakken van het zadeldak van dit Rijksmonument zijn een aantal bescheiden dakramen aanwezig. De historische kapconstructie is daarmee niet onacceptabel aangetast. Het daklandschap van het pand dient overwegend gesloten te blijven. De voorgestelde dakkapellen leiden tot een te grote aantasting van de kapconstructie en versterking van het daklandschap. De positie van de dakkapellen op vlieringniveau wordt tevens niet passend geacht.

De ingrepen bij monumenten moeten gericht zijn op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristiek, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving. De commissie geeft aan dat het bouwhistorisch rapport op onderdelen nog vragen oproept. Daarom stelt zij voor om een locatiebezoek te plannen, zodat de bestaande situatie gezamenlijk kan worden bekeken.

Conclusie

De commissie adviseert om het aan te houden en gaat graag langs op locatie bezoek.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument

