

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Waterland
27-10-2025 09:45 - 12:00

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	27-10-2025
Begintijd	09:45
Eindtijd	12:00
Locatie	Digitaal
Coördinator	Ingrid Langenhoff (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Hans Boonstra (erfgoedsspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), (zaaktoelichter), Ingrid Langenhoff (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

Ontwerper	9:45	Wittewerf 27, 1156CT Marken (25100285)
opdrachtgever		Wittewerf 27, 1156CT Marken (25100285)
Bezoeker	11:00	Laan 12, 1151AA Broek in Waterland (25090162)
Bezoeker	11:20	Havenstraat 7, 1141AX Monnickendam (25060293)



Zaken Waterland



Wittewerf 27, 1156CT Marken

MOOI nummer	25100285
Zaaknummer partij	Z20225-0602
Omschrijving	bouwen van een dakkapel op het voorvlak en na-isoleren van het dak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2025

Bevindingen	Beschrijving Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak en na-isoleren van het dak van een vrijstaand beeldbepalend pand in het beschermd dorpsgezicht op Marken. De opdrachtgever en ontwerper / architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven en een aantal toehoorders zijn aanwezig. Door het isolatiepakket gaan het dak, de nok en de goot omhoog en wordt er achter de goot of boven de ramen een extra geveldeel bijgeplaatst. Er komt ook een dakkapel op het achterdakvlak, deze is vergunningvrij. 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 2018, versie 2024. Er zijn te beschermen cultuurhistorische waarden aan de orde. Bevindingen De vrijstaande woning is door de ligging nadrukkelijk in het zicht en beeldbepalend voor het beeld van het beschermde gezicht en cultuurhistorisch van grote betekenis voor de omgeving. Er is geen bezwaar tegen de dakkapel op het voordakvlak, die voldoende bescheiden is en past binnen de beleidskaders van de nota. Wat betreft de detaillering, verhoudingen en kleuren acht ze de dakkapel passend bij dit pand. De commissie acht het na-isoleren van het dak voorstelbaar maar is nog niet overtuigd van de manier waarop dat gebeurt. Het verhogen van de nok is geen bezwaar en er is waardering voor het hergebruik van de pannen. Maar de isolatie leidt tot de verhoging van de
-------------	--



goot waardoor boven de vensters een extra geveldeel noodzakelijk is. Volgens de commissie leidt dit tot een afwijkende verhouding tussen ramen en dak waardoor de ramen meer lijken te zweven. De commissie adviseert te zoeken naar mogelijkheden om het verhogen van de goot tot een minimum te beperken. Bijvoorbeeld door de bakgoot te verbreden en bij voorkeur op gelijke hoogte te houden of in elk geval minder te verhogen. Verder constateert de commissie dat gootklossen niet overeenkomen met de gootklossen die voor Marken gebruikelijk zijn. Ook wordt gevraagd om een tekening van de gevel met de bestaande situatie aan te passen, voor de nieuwe beoordeling, naar de werkelijke bestaande toestand, incl. geveldelen. In de nota staat onder andere: Alle wijzigingen aan beeldbepalende gebouwen zijn passend en met respect voor de oorspronkelijke architectuur vormgegeven. Omdat sprake is van een vrijstaand pand met een individuele parcellering is er conform de nota meer afwegingsruimte en in dit geval geen sprake van een trendsetter voor Marken.

Hoewel de dakkapel aan de achterzijde vergunningsvrij mag worden geplaatst en buiten de voorliggende beoordeling valt, is de commissie wel van mening dat de omvang van de nieuwe dakkapel geen recht doet aan de beleving van dit beeldbepalende pand in het beschermde gezicht. In dat kader doet de commissie een suggestie om de dakkapel op het achterdakvlak minder breed te maken en gelijk uit te voeren als de dakkapel op het voordakvlak omdat dat beter past bij het karakter van dit beeldbepalende pand.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit denkt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. Het plan is echter op een paar punten in strijd met het beleid en de regels voor omgevingskwaliteit. Dit kan volgens de commissie opgelost worden door zorgvuldige aanpassing van het plan. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan met de aanvraag en wacht aanvullende informatie en een aangepast plan af.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Kleine commissie
Omgevingsvergunning

Dorpsstraat 56 IJpendam

MOOI nummer	25100290
Zaaknummer partij	
Omschrijving	foutieve uitvoering vergunning, oplossing?
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2025

Bevindingen

Het betreft een informeel overleg over bouwen in afwijking van de vergunning van een pand aan de Dorpsstraat in IJpendam, op een plek met cultuurhistorische waarde. Het college overweegt te handhaven en de vraag aan de commissie luidt of er oplossingsrichtingen zijn om de kwaliteit van het pand te herstellen en/of meer in overeenstemming te brengen met de vergunning.

Tekeningen ontbreken maar foto's en een tweetal opties voor verbeteringen worden in de vergadering getoond en toegelicht.

Bevindingen

De commissie kan op grond van deze gegevens de vraag niet goed beantwoorden, omdat de afwijkingen niet geheel te beoordelen zijn op basis van de aangeleverde foto. Enkele afwijkingen ten opzichte van de vergunde tekening worden benoemd:

- asymmetrie in voorgevel (door bredere penant aan de rechterzijde en afwijkende maten van de trappen in de topgevel)
- Verhoudingen in gevelindeling lijken gewijzigd omdat kozijnen en ramen smaller lijken en de aantakking van de spitsboog op een andere positie.
- Ook materialen en kleuren van de baksteen en de gevelband lijken af te wijken.

De aangedragen opties om de symmetrie te herstellen begrijpt de commissie niet en lijken ook niet correct.

De commissie stelt voor om de opdrachtgever en ontwerper de wijzigingen aan te laten geven (wat is vergund en hoe is daarvan afgeweken?), dit in tekeningen en documenten vast te leggen en zelf voorstellen van mogelijke oplossingen in te dienen .

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Informele advisering



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	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Sybren Bruinsma
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 4.1
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2025

Bevindingen

In reactie op het vorige advies zijn aanvullende stukken aangeleverd, een correcte situatietekening, foto's en meer informatie over de bouwhistorie van het Rijksmonument.

Het gaat nog steeds om een vooroverleg.

De opdrachtgever en ontwerper / architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het plan betreft de renovatie of de vernieuwing van de bestaande kleine aanbouw (nu berging) conform bestaand zodat deze oppervlakte van 11 m² als woonruimte gebruikt kan worden. Daartoe wordt een nieuwe fundering aangebracht, de aanbouw geïsoleerd en opnieuw opgetrokken (binnen het bestaande volume) en een doorbraak aangebracht. De bestaande schuurdeur is in slechte staat en zal worden vervangen door een raam.

Er is geen sprake van het aanbrengen van een dakkapel.

Bevindingen

De commissie begrijpt de wens om de berging tot woonruimte te verbouwen en acht deze aanpak voorstelbaar omdat deze aanbouw geen direct onderdeel uitmaakt van het Rijksmonument (maar bouwen bij een monument). Ook is er waardering voor de aanpak door herstel van de oorspronkelijke situatie door het terugbrengen van het gelijke volume (besloten wordt dat de kleine verlenging niet nodig is en niet zal worden aangevraagd), gevelindeling en materialen.

Als extra aanpassing ziet de commissie ook de mogelijkheid om nog een kozijn toe te voegen, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is en verwacht, bij zorgvuldige uitwerking, geen strijd met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De



Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

commissie adviseert om op hoofdlijnen akkoord te gaan met de
aanvraag en ziet de definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoet en
dat kan gemandateerd beoordeeld worden.

Akkoord op hoofdlijnen

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie

Preadvies



Havenstraat 7, 1141AX Monnickendam

MOOI nummer	25060293
Zaaknummer partij	Z2025-0314
Omschrijving	verbouwen van het pand en het realiseren van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Gemeentelijk monument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-10-2025

Bevindingen

Na de vorige beoordeling is er een bezoek aan de locatie gebracht door de erfgoeddeskundige en het burgerlid Monnickendam van de commissie. Naar aanleiding van dit bezoek zijn er stukken toegevoegd, een gewijzigd plan ingediend en is er een nieuwe werkschrijving opgesteld door de architect waarin wordt gereageerd op de opmerkingen uit het bezoek aan de locatie.

De architect van het plan is aanwezig om een toelichting te geven. De erfgoeddeskundige brengt verslag uit van het bezoek aan de locatie en de gevraagde aanpassingen daarin en deze aanvullingen en wijzigingen worden punt voor punt nagelopen, aan de hand van de werkschrijving van de architect die deel uitmaakt van de stukken.

Procesvoorstel

In verband met de omvang en complexiteit van het plan wordt besloten om de beoordeling procedureel op te knippen en in dit overleg uitsluitend in te gaan op het restaureren en herstellen van het casco en terugbrengen van de onderdelen die zonder vergunning zijn verwijderd. In de volgende fase komen de onderdelen als het wijzigen van de indelingen, vergrotingen en het nieuwe achterhuis aan de orde. Ter voorbereiding daarvan wordt aangeboden om een tussenoverleg te organiseren op korte termijn.

Bevindingen aanpak in werkschrijving

De commissie bedankt voor de toelichting en de inzichtelijke werkschrijving.

Puntsgewijze reactie op deze aanpak van het casco waarbij behoud voor herstel gaat.

·De voorgevel wordt niet opnieuw opgetrokken in tegenstelling tot het



vorige plan maar gerestaureerd, dit past in het beleid behoud gaat voor vernieuwen.

- Er wordt voorgesteld om de voordeur te reconstrueren naar een eerdere situatie, de commissie is akkoord.

- De pakhuisdeuren in het rechterdeel van de voorgevel op de verdieping blijven behouden maar worden naar binnen opgezet en in de opening van het kozijn wordt een glazen pui geplaatst. De commissie vindt dit geen goede ontwikkeling omdat de pakhuisdeuren van de buitenzijde niet meer ervaren kunnen worden. Tevens is een glazen pui detonierend in de monumentale gevel. Als oplossingsrichting wordt aanbevolen om een eenvoudig minimaal hekwerk als doorvalbeveiliging aan te brengen, zodat het oorspronkelijke aanzicht zoveel mogelijk behouden blijft.

- Er wordt nog onderzoek gedaan naar de zetting en scheurvorming in de gevel in de steeg.

- Op enkele onderdelen van de voorgevel is een globaal kleuronderzoek gedaan, de commissie verzoekt dit beter uit te werken.

- De linkerzijgevel wordt gerestaureerd en opnieuw gevoegd (door het bol staan is aan de binnenzijde een constructie nodig). De kozijnen worden behouden.

- Ook de rechterzijgevel wordt gerestaureerd, maar hier worden nieuwe kozijnen geplaatst en de gevelstenen worden niet geschilderd. Het voegwerk wordt gerestaureerd daar waar nodig. In het algemeen geldt voor het voegwerk dat als dit qua omvang boven regulier onderhoud uitstijgt verzocht wordt dit mee te nemen in de vergunning daar waar nodig en daartoe proefvlakken op te zetten.

- De bestaande pannen worden hergebruikt en aangevuld als dakbedekking.

- De basisconstructie van de rechterkapconstructie blijft ongewijzigd (m.u.v. het tussenelement).

- Van het linkerpand is de 16e -eeuwse eiken kapconstructie zonder vergunning voor het grootste deel gesloopt. Er loopt een handhavingstraject. Deze constructie moet worden gereconstrueerd (conform de oorspronkelijke situatie). In het voorliggende plan is in een werkomschrijving en enkele tekeningen een aanzet gegeven tot reconstructie. Echter worden de te reconstrueren spantbenen en de bijbehorende verdiepingslaag verlaagd om de ruimte op de vliering te vergroten. De commissie heeft bezwaar tegen het verlagen van de totale spantconstructie en vloer. De te reconstrueren bijzondere historische constructie kan niet losgezien worden van de dakvorm. Immers de dakvorm is de weergave van het historische skelet.

- Wat betreft de reconstructie van de kapconstructie zijn er nog een aantal punten niet duidelijk en wordt er voorgesteld om een specifiek technische sessie te organiseren, met de architect, een delegatie van de commissie en een vertegenwoordiging van de gemeente.

- Het na-isoleren van de kap aan de buitenzijde kan gevolgen hebben voor de aansluitingen van de gevels en goten, dit moet nog inzichtelijk worden gemaakt.

- Funderingsherstel blijkt niet nodig, maar er komt een nieuwe vloer op de begane grond.

- De commissie geeft ter advies mee dat gevels niet gehydrofobeerd



mogen worden. Ook het reinigen van de gevels wordt afgeraden.

Samenvatting en conclusie

Op hoofdlijnen positieve ontwikkelingen als het gaat om de aanpak en restauratie van het casco.

Bezwaar is er nog tegen de spantenconstructie. Reconstructie is mogelijk maar de constructie zou niet moeten zakken.

Aangeboden wordt om nog een tweetal onderwerpen als agendapunten voor een tussenoverleg over de restauratie van het casco te noteren; de spantenconstructie, omdat de kapvorm niet los gezien kan worden van de constructie en over de pakhuisdeuren.

Het doel van het tussenoverleg is om akkoord te kunnen geven op het cascoherstel, waarna de volgende fase met herbestemming kan starten.

In afwachting van de aanpassingen na het tussenoverleg en de aanpak in de volgende fase wordt het plan aangehouden.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument

