



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Waterland
28-09-2026 09:10 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	28-09-2026
Begintijd	09:10
Eindtijd	12:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Esmee Roobol (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), Esmee Roobol (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

aanvrager	9:10	Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland (26090307)
architect		Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland (26090307)
aanvrager	10:00	Fluwelen Burgwal 13, 1141TX Monnickendam (26090292)
aanvrager	10:20	Oude Zijds Burgwal 32, 1141AB Monnickendam (26070362)
aanvrager		Oude Zijds Burgwal 32, 1141AB Monnickendam (26070362)
aanvrager	10:35	De Noord 27, 1452PT IJpendam (26070361)
aanvrager		De Noord 27, 1452PT IJpendam (26070361)
aanvrager	11:05	Niesenoortsburgwal 1, 1141VL Monnickendam (25080295)
aanvrager	11:25	Monnickendammerrijweg 31C, 1452PL IJpendam (26020048)
aanvrager		Monnickendammerrijweg 31C, 1452PL IJpendam (26020048)
aanvrager		Monnickendammerrijweg 31C, 1452PL IJpendam (26020048)
architect	11:45	Laan 14, 1151AA Broek in Waterland (26020162)
aanvrager		Laan 14, 1151AA Broek in Waterland (26020162)
aanvrager		Laan 14, 1151AA Broek in Waterland (26020162)

Zaken Waterland



Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland

MOOI nummer	26090307
Zaaknummer partij	Z2026-0611
Omschrijving	aanbrengen van dakfolie onder de pannendaken buitendakvlakken
Aantal voorgaande behandelingen	0

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

Behandeling 28-09-2026

Bevindingen De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit. Bij de Broekerkerk, een rijksmonument gelegen in het beschermd stadsgezicht, wordt een dakfolie aangebracht onder de pannendaken van de buitendakvlakken. In een eerdere aanvraag zijn de andere dakvlakken behandeld. Daarnaast zullen beschadigde dakpannen worden vervangen door tweedehands dakpannen en ook de tengels en panlatten worden vervangen.

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, zijnde de gebiedsgerichte criteria. De commissie baseert haar advies op artikel 8.8o van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen

De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de voorgestelde dakfolie, aangezien het om onderhoud gaat. De commissie heeft er vertrouwen in dat de aansluitingen, zoals op het lood en de leien, zorgvuldig worden uitgevoerd, maar vraagt de aansluitdetails wel vast te leggen op tekening.

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 de aanvraag.

Welstandsadvies

Akkoord



Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Kleine commissie
Omgevingsvergunning monument

Fluwelen Burgwal 13, 1141TX Monnickendam

MOOI nummer	26090292
Zaaknummer partij	Z2026-0580
Omschrijving	intern wijzigen en verbouwen van het rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	0

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 28-09-2026

Bevindingen De aanvrager/architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit. Het betreft een indelingswijziging van de begane grond en verdieping. Op de begane grond worden de bestaande keuken en achterkamer samengevoegd tot één woonkeuken, waarbij verschillende wanden worden gesloopt. Op de eerste verdieping wisselen de badkamer en hoofdslaapkamer van positie om de indeling en routing binnen de woning te verbeteren. Ook worden het dak geïsoleerd.

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, zijnde de gebiedsgerichte criteria. De commissie baseert haar advies op artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen

De commissie wijst erop dat het pand een rijksmonument betreft en dat verbouwingen daarom met grote zorgvuldigheid moeten worden uitgevoerd. Bij monumenten geldt als uitgangspunt dat ingrepen zo beperkt mogelijk blijven met behoud van de monumentale waarden. Naar het oordeel van de commissie voldoet het voorliggende voorstel hier op dit moment nog onvoldoende aan. Bovendien ontbreekt nog essentiële informatie om het plan goed te kunnen beoordelen, waaronder een bouwhistorisch rapport waarin de monumentale waarden van het pand inzichtelijk worden gemaakt, evenals een nadere technische uitwerking van de voorgestelde ingrepen.

De commissie acht het de verbouwingen op de eerste verdieping,



waarbij wijzigingen uit de jaren tachtig worden teruggedraaid, in principe voorstelbaar. De voorgestelde ingrepen op de begane grond acht zij echter te ingrijpend voor een rijksmonument. Met name de aanpassingen aan de wanden roepen bezwaren op. Zonder bouwhistorisch onderzoek is onvoldoende duidelijk welke onderdelen monumentale waarden hebben. Het monument heeft een duidelijke historische structuur met driedeling met voorkamer, achterkamer en keuken. Door onder meer het verwijderen van een dragende wand/deel van de achtergevel dreigt deze historische structuur verloren te gaan.

De commissie verzoekt daarom een bouwhistorisch rapport aan te leveren waarin de monumentale waarden van het gebouw worden beschreven. Daarnaast vraagt zij om de voorgestelde ingrepen nader toe te lichten en inzichtelijk te maken welke gevolgen deze hebben voor de aanwezige monumentale waarden.

Verder vraagt de commissie om een nadere technische uitwerking van het plan, met bijzondere aandacht voor:

- de detaillering van de vloer;
- de positionering en bevestiging van de installaties en ketels;
- de isolatie.

Conclusie

De commissie beschikt op dit moment over onvoldoende informatie om het plan zorgvuldig te kunnen beoordelen. De ingrepen op de eerste verdieping zijn in principe voorstelbaar, maar de voorgestelde aanpassingen op de begane grond acht de commissie in de huidige vorm te ingrijpend. Voor een verdere beoordeling vraagt zij om een bouwhistorisch rapport, een nadere onderbouwing van de gevolgen voor de monumentale waarden en een uitgewerkte technische detaillering van het plan.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning monument

Oude Zijds Burgwal 32, 1141AB Monnickendam

MOOI nummer	26070362
Zaaknummer partij	Z2026-0488
Omschrijving	bouwen van een dakkapel in het rechterdakvlak (legalisering)
Aantal voorgaande behandelingen	1

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.3/3.4
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-09-2026

Bevindingen	De aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast. De dakkapel is ingekort, waardoor de twee bestaande dakkapellen enkel aan elkaar worden verbonden.
-------------	---

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de massa en hoofdvorm van de dakkapel zoals deze nu is voorgesteld. Ook acht zij het dichte paneel tussen de twee kozijnen voorstelbaar, aangezien het een ondergeschikt onderdeel betreft dat slechts beperkt zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Wel adviseert de commissie om de dakkapel een meer traditionele uitstraling te geven met een uitvoering geheel in hout en een traditionele detaillering van het boeideel.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangt de commissie graag een aanzichttekening van de definitieve uitvoering, de principedetails en een kleur- en materiaalstaat.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie adviseert om op hoofdlijnen akkoord te gaan met de aanvraag en wacht de verdere uitwerking van het plan af.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies



De Noord 27, 1452PT Ilpendam

MOOI nummer	26070361
Zaaknummer partij	Z2026-0586
Omschrijving	bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en het verbouwen van een schuur
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 28-09-2026

Bevindingen	<p>De initiatiefnemer is aanwezig om een toelichting te geven. Naar aanleiding van het advies van de commissie is het plan aangepast. De lamellen in de achtergevel zijn uitgelijnd met de kozijnen en dichter op elkaar geplaatst. Daarnaast is het kader versmald. Het dak wordt afgewerkt in aluminium beplating, de gevelafwerking is hout.</p> <p><u>Bevindingen</u></p> <p>De commissie is positief over de gedane wijzigingen en acht voorliggend plan goed voorstelbaar. Wel vraag zij om de laatste versie van de details nog aan te leveren.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Niesenoortsburgwal 1, 1141VL Monnickendam

MOOI nummer	25080295
Zaaknummer partij	Z2025-0466
Omschrijving	plaatsen van een aanbouw (vooroverleg)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 28-09-2026

Bevindingen De aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Naar aanleiding van het advies van de commissie is het plan aangepast. De aanbouw wordt vormgegeven als schuurachtig volume met zadeldak en verbonden aan het hoofdvolume door middel van een tussenlid. De gevels worden uitgevoerd in grijze geveldelen.

Bevindingen

Het voorliggende voorstel vormt een duidelijke verbetering ten opzichte van het eerdere ontwerp en wordt door de commissie gezien als een stap in de goede richting. De hoofdopzet is goed voorstelbaar. Wel ziet de commissie nog enkele aandachtspunten waarmee de architectonische uitwerking verder kan worden versterkt.

Het vooraanzicht overtuigt nog niet. De uitbouw bij het traditionele woonhuis hinkt nog op twee gedachten. Enerzijds heeft het een moderne uitstraling, terwijl anderzijds wordt aangesloten bij de traditionele architectuur van de bestaande bebouwing. De commissie adviseert daarom een duidelijkere ontwerpkeuze te maken: óf een meer traditionele uitbouw die aansluit bij de uitstraling van de schuur en het hoofdgebouw, óf een eigentijdse, minimalistische toevoeging.

Ten aanzien van het tussenlid adviseert de commissie om dit ondergeschikter vorm te geven door het tussenlid iets terug te leggen ten opzichte van de voorgevel en de dakhoogte daarvan verder te verlagen.

Conclusie

De commissie acht de hoofdopzet van het plan voorstelbaar en waardeert de gemaakte ontwerpslag. Voor een positief oordeel vraagt zij wel om een duidelijkere keuze tussen een traditionele of moderne uitwerking van de uitbouw en om het tussenlid verder ondergeschikt vorm te geven door een terugliggende positie en een lagere daklijn. Zij adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een verder uitgewerkt



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

plan, met inachtneming van bovengenoemde punten, met
belangstelling tegemoet.

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie
Preadvies



Monnickendammerrijweg 31C, 1452PL Ilpendam

MOOI nummer	26020048
Zaaknummer partij	Z2025-0721
Omschrijving	plaatsen van vacuümglas/HR++ glas
Aantal voorgaande behandelingen	2

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

Behandeling 28-09-2026

Bevindingen De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft nog steeds een preadvies. Naar aanleiding van de vorige behandeling zijn nu ook de overige details uitgewerkt.

Bevindingen

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee over de kozijndetails:

- kozijn H: De commissie merkt op dat er sprake is van een ondiepe stopverfrand. De commissie vraagt of de voorgestelde aanpak technisch haalbaar is. Indien dit voldoende is onderzocht, kan zij zich hierin vinden. Daarnaast geeft de commissie als advies mee om afstandhouders in kleur toe te passen, zodat deze minder opvallen.

- Kozijn B en C: De bestaande sponning is vrij klein. Met de toevoeging van glas en een glaslat resteert weinig materiaal. De commissie merkt op dat dit technisch lastig kan zijn en adviseert te onderzoeken of de sponning verder kan worden uitgefreesd en de glaslat een iets grotere maat kan krijgen

- Kozijn A en D: Ook hier adviseert de commissie het optimum, zodat zoveel mogelijk glaslat wordt behouden.

Conclusie

De commissie vraagt te onderzoeken wat het optimale detail is door de sponningen waar mogelijk iets verder uit te frezen, zodat het nieuwe glas beter in het midden van het kozijn komt te liggen en voldoende glaslat resteert. Daarnaast verzoekt zij de afstandhouders in kleur uit te voeren en dit op de tekeningen aan te geven. De commissie is op hoofdlijnen akkoord met het voorstel en ziet een nadere uitwerking met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies

Erfgoedadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie

Preadvies



Laan 14, 1151AA Broek in Waterland

MOOI nummer	26020162
Zaaknummer partij	Z2025-0586
Omschrijving	uitbreiden van het hoofdgebouw aan de achterzijde
Aantal voorgaande behandelingen	5
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 28-09-2026

Bevindingen De architect en aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Naar aanleiding van het vorige advies van de commissie is het plan aangepast. De aanbouw krijgt een lengte van 4 meter, en is in de breedte versmald ten opzichte van het woonhuis, zodat deze terugspringt ten opzichte van het hoofdvolume. Daarnaast zijn de dakkapellen versmald en verlaagd.

Bevindingen

De commissie is positief over de doorgevoerde aanpassingen. Door de insnoering en terugspringing oogt de aanbouw als een toevoeging aan het hoofdgebouw.

Ten aanzien van de compositie van de bebouwing op het erf is de commissie van mening dat de schuur te dicht bij het hoofdhuis is gesitueerd. Zij adviseert daarom de schuur ten minste 1 à 1,5 meter verder naar achteren te plaatsen. Deze maat is indicatief. Ook vraagt de commissie te onderzoeken of de schuur nog meer onderscheid kan krijgen ten opzichte van het hoofdhuis, bijvoorbeeld door een afwijkende kleur of detaillering.

De commissie adviseert de goothoogte van de aanbouw lager uit te voeren dan die van het hoofdgebouw, zodat de ondergeschikte positie van de aanbouw verder wordt versterkt.

Verder merkt de commissie op dat de voorgestelde dakkapellen niet voldoen aan de geldende criteria. De maximale hoogte van een dakkapel bedraagt 1,50 meter. De commissie verzoekt de dakkapellen hierop aan te passen. De dakkapel van de aanbouw kleiner te dimensioneren om het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw te accentueren.



De commissie adviseert de vensters in de zijgevel van het woonhuis niet aan elkaar te koppelen, maar deze een tussenmaat te geven..

Tot slot constateert de commissie dat de detailtekeningen nog niet overeenkomen met het voorliggende ontwerp. Zij verzoekt alle tekeningen met elkaar in overeenstemming te

brengeAandachtspunten zijn verder (zonder volledig te willen zijn):

- maatvoeringen: het opnemen van alle maatvoeringen en breedtes in de detailtekeningen en andere tekeningen. Het opnemen van alle maatvoeringen met betrekking tot de dakkapellen: de breedte en hoogte van de dakkapellen, de onderlinge tussenmaten, de maten tot voor en achtergevel en de maten tot goot en nok en breedtes in de detailtekeningen;

- dakkapellen: geen zichtbaar aluminium profielen in de ramen/kozijnen. Het boeideel vormgeven aangepast naar de stijl van het hoofdgebouw. De afdekplaten op de zijkanten van de dakkapellen versmallen en voorzien van een sponning. Ramen voorzien van een indeling;

- raamkozijnen zijgevel en voorgevel: aangegeven is dat de bestaande ramen in de voorgevel en zijgevel niet zal worden vervangen. Dat zal een verschil opleveren met de nieuwe ramen in de zijgevel. Dit is niet wenselijk. Detailleringen op elkaar aanpassen. De wisseldorpels tekenen en maatvoeren;

- goten en gootklossen: de detaillering van de goten en gootklossen als bestaand werk;

- dakisolatie: aangegeven is dat het dak wordt geïsoleerd. Indien dit een verhoging van het dakvlak tot gevolg heeft dan het verschil in hoogte aangeven. Ook de bestaande en nieuwe details aanleveren van goten en gootklossen en de dakrand beëindiging aan de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw;

- boeidelen: maximale maatvoering hoogte volgens nota;

- de aansluiting van de houten gevelonderdelen op het bestaande metselwerk van het hoofdhuis.

Voor de volgende behandeling ontvangt de commissie daarnaast graag een monster van de toe te passen dakpan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie een aantal opmerkingen. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan met de aanvraag en wacht een aangepast plan, met inachtneming van bovengenoemde punten, af.

Niet akkoord, nader overleg

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie

Omgevingsvergunning

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

