



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

29-09-2025 09:15 - 11:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	29-09-2025
Begintijd	09:15
Eindtijd	11:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Jaapjan Berg (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Hans Boonstra (erfgoedsspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Jaapjan Berg (coördinator)

Bezoekers



Zaken Waterland



Jaagweg 18 Ilpendam

MOOI nummer	25090312
Zaaknummer partij	
Omschrijving	legalisatie onderzoek, agrarische overkapping/ schuur
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Agrarisch bouwwerk
Beoordelingskader	2.7. 4.4
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 29-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een handhavingszaak voortvloeiend uit een integrale controle. Het betreft een agrarische overkapping/schuur. Ruimtelijk voldoet het bouwwerk aan de regels uit het omgevingsplan. De commissie wordt gevraagd het plan te toetsen op de regels van omgevingskwaliteit, zoals verwoord in de nota. 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. Bevindingen: De commissie ziet een bouwwerk dat weinig te maken heeft met bestaande, agrarische bouwwerken in dit gebied. Een gebied waar een bijzonder beoordelingsniveau geldt. Conform de nota zijn bij vergroting van het (agrarisch) bedrijf de volgende uitgangspunten leidend: - het realiseren van een evenwichtige afstemming van de nieuwe gebouwen op de bestaande bebouwing; - het realiseren van een goede inpassing op het erf; - het realiseren van een goede inpassing in het landschap. Van een evenwichtige afstemming op de bestaande bebouwing, noch van een goede inpassing op het erf en landschap is geen sprake. Het voldoet niet aan bovenstaande regels in de nota want het bouwwerk is niet afgestemd op de bestaande bebouwing, is niet afgestemd op de erfinrichting, noch op het omliggende landschap. Daarbij vraagt de nota om een zorgvuldigheid bij het ontwerpen en uitvoeren van een plan. Daar is volgens de commissie hier geen sprake van. Het bouwwerk voldoet daarmee niet aan redelijke eisen van welstand. Conclusie:
-------------	---



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

De commissie adviseert niet akkoord te gaan.
Niet akkoord
Grote commissie
Handhaving en excessen



Kerkbuurt 39, 1156BL Marken

MOOI nummer	25080292
Zaaknummer partij	Z2025-0129
Omschrijving	slopen en herbouwen van een woning (VO)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3
Bestemmingsplan	Voltoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 29-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor de sloop en herbouw van een beeldbepalend pand. Het plan voorziet in een nieuwbouw met dezelfde contouren maar hoger dan het bestaande pand. De dakhelling zal ongewijzigd blijven. Het plan is strijdig met het omgevingsplan vanwege de goot- en nokhoogte. Hier kan eventueel binnenplannen worden afgeweken mits geen onevenredige aantasting. De architect en eigenaar zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. De commissie adviseerde eerder op het plan en hield de aanvraag aan om op locatie te kunnen gaan kijken. 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. Alsmede de bijhorende gebiedsgerichte criteria. Het betreft een beeldbepalend of karakteristiek pand dat onderdeel is van een beschermd gezicht. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. De commissie stelt dat de regels van het omgevingsplan stellen dat er kan worden afgeweken van het plan, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kenmerkende geleidelijk oplopende bouwvolumes van de buurten en werven. Het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Marken is de basis voor het omgevingsplan, de commissie dit besluit meegenomen in haar afweging. Enkele leden van de commissie hebben de locatie bezocht en voorafgaand aan het locatie bezoek heeft de commissie kennisgenomen
-------------	---



van archiefmateriaal en foto's. Uit deze informatie bleek dat dit pand aan de westzijde van de terp uit één laag met een kap bestond en tussen 1943 en 1970 is verhoogd met een extra laag.

Dit verklaard mogelijk waarom lohet betreffende pand relatief smal is. In het voorliggende plan worden de goot en nokhoogte met 63 cm verhoogd. Het betreffende pand is door de ooit aangebrachte verhoging al fors in bouwvolume ten opzichte van de andere panden aan deze zijde van de werf. Dit ligt met name aan de hoogte van de goot. Over het algemeen zijn de andere panden in het rijtje aan de westzijde één laag tot ander halve laag met kap.

De commissie stelt dat het betreffende pand is al zeer fors, de voorgestelde verhoging is verstoring van de ritmiek en harmonie van het beeld aan deze zijde van de werf. Ze vind het dan ook een onevenredige aantasting van de kenmerkende geleidelijk oplopende bouwvolumes en is niet akkoord.

De commissie verzoekt tot een andere invulling van het huidige silhouet van het dorpsgezicht te komen. Daarbij adviseert zij een ontwerp te maken met een lagere goothoogte en lagere nokhoogte. Zij benadrukt dat het een kwetsbaar gebied is dat een zeer subtiële omgang qua toevoegingen en aanpassingen behoeft.

Conclusie:

De commissie adviseert het plan aan te houden en ziet uit naar een nieuw voorstel.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies



Havenbuurt 17, 1156AL Marken

MOOI nummer	25080296
Zaaknummer partij	Z2025-0502
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	3.8
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 29-09-2025

Bevindingen	Beschrijving Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen op een rijksmonument in het beschermde dorpsgezicht van Marken. De woning maakt onderdeel uit van een rij. Het is de eerste aanvraag van zonnepanelen op dit blok, en wordt daarmee trendsetter. Zonnepanelen zijn toegestaan op een rijksmonument. Het legplan voldoet aan de regels en het legplan lijkt ook toepasbaar voor de overige woningen van het blok. De productinformatie voldoet en aanvrager heeft met foto's van de binnenzijde van de kap, aangetoond dat de panelen de kapconstructie niet aantasten. De commissie adviseerde eerder niet akkoord te gaan. Aansluitend bezocht zij de locatie om tot een goede, verdere advisering te kunnen komen. 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. Het betreft rijksmonument dat onderdeel is van een beschermd dorpsgezicht. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting en herhaalt haar eerdere bevinding dat het om een complexe situatie gaat vanwege de voorgenomen plaatsing van zonnepanelen op het voordakvlak van een rijksmonument in een beschermd dorpsgezicht. De commissie is zich echter ook bewust van het besluit in 2024 van de gemeenteraad ten aanzien zonnepanelen en -collectoren. De gemeenteraad besloot, op basis van deze adviesnota, een keuze te maken in de toepassing van de regimes op de verschillende beschermde gezichten en monumenten,
-------------	--



met criteria per dorpskern, verdeeld over de regimes A, A+ en B. Binnen de beschermde gezichten Monnickendam, Zuiderwoude en het gehele eiland Marken worden zonnepanelen sindsdien en in principe op alle dakvlakken mogelijk gemaakt. Bijzondere monumenten zijn hiervan uitgesloten, maar het voorliggende plan valt daar niet onder.

De commissie volgt het besluit van de gemeenteraad. De plaatsing van de zonnepanelen zoals voorligt voldoet aan de criteria. Ten overvloede betreurt de commissie wel dat er zonnepanelen op het voordakvlak van een rijksmonument worden geplaatst. De zichtbaarheid daarvan zorgt voor een ingrijpende verandering van het aanzicht van de monumentale rij woningen.

Omdat de aanvraag een trendsetter betreft spreekt de commissie de hoop uit dat eventuele navolgende aanvragen voor zonnepanelen op naastgelegen woningen in dezelfde rij woningen de plaatsing en vorm van de trendsetter zullen volgen. Dit betekent een rechthoekig vlak en plaatsing naast, op de hoogte van, een dakkapel in het voordakvlak.

Conclusie:

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning monument



Kerkbuurt 86, 1156BM Marken

MOOI nummer	25090160
Zaaknummer partij	Z2025-0280
Omschrijving	realiseren van een aanbouw aan de achterzijde met terras (beun)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 29-09-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde met daarop een terras (beun). Het aangevraagde plan is strijdig met het omgevingsplan omdat bijbehorende bouwwerken niet buiten het bouwvlak mogen vallen. De gemeente heeft aangeven te willen meewerken aan het plan. De commissie adviseerde al eerder op het plan en hield het aan zodat de commissie gelegenheid had om de locatie te bezoeken om tot een verdere advisering te komen. Er zijn geen nieuwe tekeningen aangeleverd. De architect en aanvrager zijn 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. In het bijzonder de criteria in de hoofdstukken 2.3 en 3.2. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. De regels uit de nota stellen dat een bijbehorend bouwwerk op deze locatie dient voorzien te zijn van een zadel- of lessenaardak. De voorgestelde uitbouw, die een vermenging laat zien van een uitbouw en een traditionele beun ("balkon" op palen) vindt zij niet passend en atypisch op deze locatie (werf) en bij het pand. Ook vindt de commissie het platte dak oneigenlijk op de locatie. De commissie adviseert om een aangepaste en ondergeschikte aanbouw te ontwerpen waarbij deels de contouren van de hoofdvorm van het exterieur van het huis zichtbaar blijven. De commissie adviseert een, eventueel iets bredere, uitbouw dan nu voorligt te ontwerpen en deze te voorzien van een lessenaardak. De breedte van de uitbouw dient daarbij uitdrukkelijk niet over de volle breedte van de hoofdvorm door te lopen, en de beun dient te vervallen.
-------------	---



Conclusie:

De commissie adviseert de aanvraag aan te houden en ziet uit naar een aangepast plan op basis van haar suggesties.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Aanhouden

Grote commissie

Preadvies



Kebo-locatie Broek in Waterland

MOOI nummer	22030216
Zaaknummer partij	Z2025-0532
Omschrijving	realiseren van 21 woningen en een commerciële ruimte
Aantal voorgaande behandelingen	8

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 29-09-2025

Bevindingen Beschrijving:
Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 21 woningen en een commerciële ruimte. De commissie voerde al eerder een collegiaal overleg (juni 2024) met de aanvragers en ontwerpers over het nu voorliggende plan. Twee leden van de commissie hebben zitting in het kwaliteitsteam voor de KEBO-locatie en zijn daarmee meegenomen in de verschillende stappen van de planontwikkeling. De plannen worden toegelicht door de ontwerper, ontwikkelaar en de gemeentelijk projectleider.

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. Aangevuld met de bijzondere criteria die in het Beeldkwaliteitsplan Eilandweg 23-25 voor de KEBO-locatie zijn geformuleerd.

Bevindingen:

De commissie dankt voor de toelichting. Zij heeft veel informatie toegestuurd gekregen over de verschillende deelaspecten van het plan. De commissie geeft aan dat zij de gepresenteerde samenvatting eveneens graag aan de stukken toegevoegd ziet worden. De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop de plannen zijn uitgewerkt. Er is sprake van veel aandacht voor materialen, kleuren en details, en voor de inrichting van de buitenruimte. De commissie vraagt aandacht voor de bestaande bomen op het terrein en hoopt dat deze behouden kunnen blijven bij de ontwikkeling. De commissie is positief over

- het gebruik van massief hout voor de gevels en de keuze van de houtsoort Oregon Pine

- het gebruik van stevige houten kozijnen met de maat 90x139

De commissie gaat er van uit dat de aandacht voor details gecontinueerd kan worden bij de uitvoering. De commissie wijst ten overvloede op een



aantal aanscherpingen, verfijningen op de details die meer aansluiten bij de historische bebouwing, dit betreft oa het vermijden van aluminium in het zicht. Het betreffende commissielid die deze details heeft aangegeven en tevens zitting heeft in het kwaliteitsteam deelt de opmerkingen aansluitend nog met de betrokken ontwerpers.

Conclusie:

De commissie adviseert akkoord te gaan met de voorliggende aanvraag, onder de voorwaarde dat de nadere aanvullingen op de details verwerkt worden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

