

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Waterland
30-03-2026 10:35 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	30-03-2026
Begintijd	10:35
Eindtijd	12:15
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Pleun Van Lieshout (plaatsvervangend coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoedspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Pleun Van Lieshout (plaatsvervangend coördinator)

Bezoekers

aanvrager	Hoogedijk 49, 1145PP Katwoude (26030420)
architect	Hoogedijk 49, 1145PP Katwoude (26030420)
aanvrager	Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland (26020326)
architect	Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland (26020326)

Zaken Waterland



Hoogedijk 49, 1145PP Katwoude

MOOI nummer	26030420
Zaaknummer partij	Z2026-0133
Omschrijving	slopen en nieuw bouwen van een woning
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 30-03-2026

Bevindingen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De bestaande schuur wordt in volume gehandhaafd, maar opnieuw gebouwd in nieuwe materialen die aansluiten bij de woning. Het volume behoudt een zadeldak.</p>
-------------	---

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



Kerkplein 13, 1151AH Broek in Waterland

MOOI nummer	26020326
Zaaknummer partij	Z2025-0744
Omschrijving	plaatsen van zonnepanelen en aanbrengen van dakfolie op een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 30-03-2026

Bevindingen Het plan is aangepast. De aanvrager en de architect zijn aanwezig om toelichting te geven. Er zijn twee verbeeldingen aangeleverd, vanuit verschillende hoeken, die de zonnepanelen tonen, zodat de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte beoordeeld kan worden. De zonnepanelen worden over een huidig dakraam geplaatst, dit dakraam is een latere toevoeging om daglicht te verkrijgen. Aanvrager geeft aan dat dit nu overbodig is.

Beleid en regels

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

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting. Zij constateert dat de opstelling van de zonnepanelen zodanig is teruggebracht dat de zichtbaarheid minimaal is en acht dit acceptabel. Daarnaast is er voldoende dakvlak overgebleven, waardoor de plaatsing van de zonnepanelen niet als storend wordt ervaren.

De architect geeft aan dat de installatie reversibel is. De zonnepanelen worden naar verwachting eind april al geplaatst.

Conclusie

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze

Akkoord

Akkoord

Grote commissie



