



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

05-01-2026 10:25 - 12:30

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	05-01-2026
Begintijd	10:25
Eindtijd	12:30
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Ingrid Langenhoff (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Ingrid Langenhoff (coördinator)

Bezoekers

aanvrager	Roomeinde 13, 1151AL Broek in Waterland (25120328)
aanvrager	Hoogedijk 60, 1145PR Katwoude (25120060)
aanvrager	Niesenoortsburgwal 1, 1141VL Monnickendam (25080295)

Zaken Waterland



Roomeinde 13, 1151AL Broek in Waterland

MOOI nummer	25120328
Zaaknummer partij	Z2025-0738
Omschrijving	verbouwen van de eerste verdieping(intern) en wijzigen van dakramen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 4.2
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2026

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het intern verbouwen en het wijzigen van dakramen van een Rijksmonument in Broek en Waterland. De initiatiefnemer is aanwezig voor een toelichting. Op de eerste verdieping wordt de indeling gewijzigd, ten behoeve van meer slaapruijnte.</p> <p>En zes van de acht bestaande vierkante dakramen in het rechterzijdakvlak worden verdubbeld in de breedte (om redenen van brandveiligheid).</p> <p>In 2009 is een vergunning verleend voor het isoleren en renoveren van het dak van het woonhuis en de dakramen waren toen al aanwezig of zijn toen aangebracht en vergund.</p> <p>Een bouwhistorische verkenning is aangeleverd, waarvan de commissie kennis heeft kunnen nemen.</p> <p>Beleid en regels</p> <p>De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de nota Uiterlijk van bouwwerken Waterland, versie 2024 en op artikel 8.8o van het Besluit kwaliteit leefomgeving met daarin de beoordelingsregels voor een rijksmonumentenactiviteit). De commissie maakt ook gebruik van de regels in de erfgoedverordening. Het Rijksmonumentale pand ligt op een prominente locatie in het beschermde dorpsgezicht Broek in Waterland.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie bedankt voor de toelichting. Er is waardering voor het zorgvuldig opgestelde en inzichtelijke bouwhistorische onderzoek. De commissie heeft geen bezwaar tegen de interne verbouwing omdat deze de monumentale waarde van het rijksmonument niet schaadt,</p>
-------------	---

zoals het zorgvuldige onderzoek aangeeft. De commissie vindt het positief dat het linkerdakvlak dat in het zicht ligt nog gaaf is zonder dakramen. Er is bezwaar tegen het verbreden van de bestaande dakramen. In het beleid staat dat in geval van meerdere dakramen sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en van uniforme exemplaren. De dakramen moeten een staande diagonaal hebben. Het beleid in het beschermde dorpsgezicht van Broek en Waterland is gericht op het terughoudend toevoegen van dakramen en op dakramen met een bescheiden afmeting. De bestaande dakramen zijn vergund en het is mogelijk deze te vervangen voor uniforme exemplaren van gelijke afmeting als van de bestaand ramen. Verbreding van enkele dakramen betekent echter dat er geen sprake meer is van uniforme exemplaren maar van afwijkende exemplaren. De aangevraagde vergroting van dakramen leidt verder tot het vergroten van de niet aanvaardbare aantasting van het dakvlak en daarmee van de monumentale waarden van het rijksmonument.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie 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.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Hoogedijk 60, 1145PR Katwoude

MOOI nummer	25120060
Zaaknummer partij	Z2025-0653
Omschrijving	bouwen van een woonhuis en bouwen van een tijdelijke en een nieuwe brug (VO)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-01-2026

Bevindingen	<p>Er is sprake van een vooroverleg of preadvies. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat alleen de architectonische kwaliteit ter beoordeling voorligt.</p> <p>De opdrachtgevers en ook ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven op een aangepast ontwerp. Toegelicht wordt dat in dit ontwerp getracht is om de opmerkingen uit het vorige advies te verwerken:</p> <p>De middenrisaliet of dakopbouw is gewijzigd in een dakkapel en de goot loopt nu door, er zijn in de voorgevel twee smalle, hoge ramen toegevoegd, het boeideel van de berging is versmald en details en materialen en kleuren zijn toegevoegd. Een foto van de baksteen en dakpan is aangeleverd, nu met een rode baksteen en een gegolfde antraciete pan.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie dankt voor de toelichting en waardeert de inspanning om te reageren op het vorige advies. Verbeteringen zijn daarbij zichtbaar maar de commissie vindt de kwaliteit van de architectuur door de aanpassingen nog niet overtuigend genoeg.</p> <p>Het bestaande bescheiden huisje wordt vervangen door een beduidend groter volume. Dit vraagt om een zorgvuldige vormgeving op deze bijzondere locatie.</p> <p>Daarbij is volgens de nota het uitgangspunt dat er in dit landelijk gebied traditioneel, passend en streekeigen gebouwd moet worden. Het is eventueel denkbaar om daarvan af te wijken en een uitgesproken eigentijdse vormgeving toe te passen, maar alleen als dit gebeurt met een architectonisch hoge kwaliteit en ook dan is het gewenst om te refereren aan een in het landelijk gebied passend silhouet en een landelijke uitstraling. De keuze betekent dat óf sprake moet zijn van traditionele architectuur, kenmerkend voor de regio óf van een moderne of eigentijdse architectuurstijl, ook passend bij die stijl uitgewerkt én passend in het landelijke gebied. De planaanpassingen laten nog te zeer een menging zien van traditioneel en eigentijds. Op deze locatie is het</p>
-------------	--



beleid gericht op de traditionele stijl, aansluitend bij de nabije omgeving. Het voorgelegde plan wordt gezien als een meer traditionele invulling en wordt dus daarop beoordeeld. Het ontwerp is nog niet overtuigend en onvoldoende passend in de gevraagde karakteristiek. Dat zit hem in de te omvangrijke, te hoge dakkapel en de abstracte vormgeving daarvan, de raamopeningen in de voorgevel die nog steeds onvoldoende geopend is en geen traditionele gevelcompositie laat zien, de detaillering die nog niet traditioneel is uitgewerkt met daarbij te hoge dakranden. De hoofdopzet is daarom nog niet voldoende verbeterd. De materialen en kleuren van de baksteen en de pan zijn traditioneler en daarmee beter passend, en een verbetering.

Conclusie

Het aangepaste ontwerp is weliswaar een verbetering maar de traditionele architectuurstijl kan versterkt worden. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan en ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

Overweging ten overvloede

Als het gaat om de terreininrichting, die niet ter beoordeling voorligt, geeft de commissie aan dat er waardering is voor het aanleveren van de doorsnede of het profiel en ook voor de inspanning om een lage oever te behouden en te omzomen met een doorlopende rietzone aan de voorzijde en de linkerzijde van de woning.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg
Grote commissie
Preadvies



Niesenoortsburgwal 1, 1141VL Monnickendam

MOOI nummer	25080295
Zaaknummer partij	Z2025-0466
Omschrijving	plaatsen van een aanbouw (vooroverleg)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	2.3 3.2
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 05-01-2026

Bevindingen

Het gaat nog om een vooroverleg. De opdrachtgever is aanwezig om een toelichting te geven. In antwoord op het vorige advies is een eigen volumestudie uitgevoerd en in een aantal varianten verbeeld en een schriftelijke argumentatie toegevoegd aan de stukken. Er zijn een tweetal volumes verbeeld: een platgedekte en een versie met een kap met de nok in het verlengde van de nok van de woning. In verband met bezonning en licht in de tuin (met te verwachten bezwaren van de burens), het blokkeren van het uitzicht vanuit de ramen op de verdieping van de bestaande woning en het behoud en het gebruik van de 18de -eeuwse gewelfde waterkelder is er een sterke voorkeur om de platgedekte variant uit te voeren. De bestaande garage die voor de uitbouw staat zal op termijn vernieuwd worden en deze zal uitgevoerd worden met een kap.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de toelichting, de argumentatie en begrijpt de wens om een aanbouw te realiseren. Naar de mening van de commissie zijn beide varianten te groot, terwijl het beleid is gericht op een ondergeschikte toevoeging van bijbehorende erfbebouwing. In dit geval is geen sprake van ondergeschiktheid door de diepte en de omvang. Kenmerkend voor het beschermde stadsgezicht is het daklandschap, dat vooral bestaat uit aanbouwen of bijgebouwen met kappen, met een kleine schaal en een lage goot en dat organisch gegroeid lijkt te zijn door de tijd.

Ook de variant met kap is te groot omdat de gelijke nokhoogte zorgt voor één groot volume en daarmee tot een schaalvergroting, onwenselijk in het beschermde stadsgezicht van Monnickendam.

Als oplossingsrichtingen worden de volgende suggesties gedaan: Door het volume op te knippen in een tweetal volumes, met een tussenlid en een aanbouw met een flauwe kap is het behoud van de kleine schaal mogelijk. Door het tussenlid plat af te dekken en te



voorzien van een lichtstraat is lichttoetreding in de woning mogelijk en wordt het uitzicht op de verdieping behouden. Door de aanbouw te voorzien van een kap met een flauwe dakhelling is de aanbouw ondergeschikt aan de woning en wordt de kleine schaal behouden. Andere oplossingsrichtingen zijn ook het iets terugplaatsen in de rooilijn en de richting van de kap veranderen. De commissie houdt behoefte aan een volumestudie door de verschillende oplossingen in beeld te brengen en adviseert om een ontwerper bij de opgave te betrekken.

Conclusie

Vooralsnog adviseert de commissie om nog niet akkoord te gaan met beide varianten en de commissie wacht een volumestudie met meerdere varianten af en gaat daarover graag in overleg.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg

Grote commissie
Preadvies