



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

07-07-2025 09:00 - 11:30

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	07-07-2025
Begintijd	09:00
Eindtijd	11:30
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



Monnickendammerrijweg 39, 1452PM Ilpendam

MOOI nummer	25070057
Zaaknummer partij	Z2025-0191
Omschrijving	verbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4 3.2 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woonhuis. Het pand bevindt zich in een slechte staat en is onderdeel van een twee-onder-een-kap blokje. Het plan voorziet in een gefaseerde aanpak (3 fasen). De eerste fase betreft een vergunningsvrije uitbreiding. Deze is inmiddels ingezet. De tweede betreft een uitbreiding van de kap, voldoet aan bestemmingsplan. De derde fase betreft een tweede uitbreiding die buiten het bestemmingsplan valt. Over deze laatste fase dient nog een advies door Stedenbouw gegeven te worden. De eerste uitbreiding (fase 2) ligt nu voor. De dakkapel aan de voorzijde is als bestaand die eerder is vergund. De aanbouwen zijn vergunningsvrij. De opbouw is conform het bouwvlak. Het is een verlenging van het platte dak dat ook vergund is. De aanvrager en architecten 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, aangepaste versie 2024. Alsmede eventuele bijhorende gebiedsgerichte criteria. Bevindingen: De commissie stelt vast dat de verlenging van de opbouw voorligt. Voorts stelt zij vast dat het woonhuis onderdeel is van het dorpslint, een gebied waar bestaande waarden in relatie tot het landschap behouden dienen te worden. De commissie ziet het kleine huis als hoofdvolume en meent dat deze hoofdmassa prominenter en meer herkenbaar moet zijn. Nu is het karakter van het plan door het verbreden van de dakopbouw tot de zijgevel te sterk een samensmelting van delen waardoor er sprake is van een verslechtering van het eerdere beeld. Het karakter van het lint vraagt om een voortzetting van een kleine bebouwingkorrel, niet van een geklonterde massa. Dat karakter wordt nog versterkt door het
-------------	---



continueren van eenzelfde gevelmateriaal. De commissie verzoekt bij het materialiseren van de gevel het onderscheid tussen de verschillende delen: hoofd- en bijvolume in metselwerk en rabatdelen sterker te prononceren. De aangepaste raamverdeling, afgezien van het raam op de overgang van hoofdvolume naar opbouw, alsmede de dakkapel zijn akkoord.

Wel merkt de commissie op dat er al werkzaamheden gaande zijn. Zij wil graag een beter beeld hebben van de al in uitvoering zijnde onderdelen

Conclusie:

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies

Behandelwijze

Aanvraagsoort

Niet akkoord

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Niesenoort 2, 1141BM Monnickendam

MOOI nummer	25070011
Zaaknummer partij	Z2025-0256
Omschrijving	Vernieuwen en vergroten van een woonhuis
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 niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van een woonhuis. Het betreft een beeldbepalend pand in het beschermde gezicht van Monnickendam. Als vervolg op het eerder gevoerde vooroverleg, wordt er nu een uitwerking met steenstrips in verschillende breedtes, verticaal toegepast. De artist impressies uit het vooroverleg A3-boekje waren toen niet beschikbaar. Het plan is erop gericht een meer eigentijdse woning te maken. De woning wordt verlengd en ook breder dan de bestaande woning. De voorgevel krijgt een andere indeling en een moderner voorkomen. In de zijgevel naar de open ruimte en kerk toe wordt de raamverdeling en plaatsing aangepast en worden steenstrips toegepast voor meer reliëf. De andere zijgevel wordt tegen het bestaande buurpand aangebouwd waar nu nog ruimte is. De architect, alsmede de 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, aangepaste versie 2024. Alsmede eventuele bijhorende gebiedsgerichte criteria. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij stelt vast dat de commissie nog niet beschikt over informatie over de afwegingen van de gemeente om mee te werken aan sloop van het beeldbepalende pand. De commissie ontvangt deze informatie graag nog. De commissie behandelt het plan als nieuwbouw. De commissie stelt vast dat het een
-------------	--



aanzienlijke verandering in het beschermd stadsgezicht betreft. Het woonhuis heeft een aanzienlijke massa en zoekt de grenzen van het bouwvlak in breedte en hoogte op. Verder springt de moderne vormgeving in het oog, daaronder ook de asymmetrische positie van het raam in de topgevel. De commissie vindt het ontwerp overtuigend. Maar zij oordeelt dat het plan op punten te veel de grenzen heeft opgezocht, zoals met de goothoogte en schouders daarboven, het aanbouwen tegen/ aansluiten bij het buurpand . De commissie verzoekt een ontwerpslag te maken naar een pand dat subtieler en minder massaal is (minder één massa) en dat passend is in volume, materiaal, aanzicht en hoogte van de gevels bij de bestaande korrel in het beschermd stadsgezicht en ook bij het nabijgelegen kerkgebouw.

Conclusie:

De commissie adviseert het plan aan te houden en ziet een aangepaste uitwerking op basis van haar advies tegemoet.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning



Dorpsstraat 4, 1454AK Watergang

MOOI nummer	25070024
Zaaknummer partij	Z2024-0618
Omschrijving	Verbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Beeldbepalend of karakteristiek pand
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het verbouwen van een woonhuis. Het betreft een waardevol, beeldbepalend pand. In het voortraject is gevraagd naar behoud van karakteristieken en dakkapellen die voldoen aan de nota. Het betreft twee gebouwdelen waarbij het achterste deel in slechte staat is. De verbouwing van dit deel ligt voor. Doel is om hier meer volume te creëren, met name op de verdieping onder het dak. Door het aanbrengen van dakkapellen wordt deze ruimte gezocht. 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, aangepaste versie 2024. Alsmede eventuele bijhorende gebiedsgerichte criteria. Bevindingen: Volgens het bestemmingsplan heeft het pand de bouwaanduiding "karakteristiek" en is dus beeldbepalend. De commissie heeft nog niet de redengevende beschrijving ontvangen, waar de commissie volgens de Nota Uiterlijk van Bouwwerken het plan op beoordeelt. De achteruitbouw is bouwtechnisch slecht, maar heeft nog wel enkele bijzondere restanten van ankergebinten. Indien een karakteristiek gebouw deels of geheel redelijkerwijs niet meer te herstellen is, blijft de voor die onderdelen de hoofdvorm van belang. De commissie is verheugd dat er in het plan sprake blijft van twee panden waarbij de nok van het achterste deel (stal) lager en dus ondergeschikt aan het voorhuis blijft. Wel adviseert de commissie dit onderscheid van de verschillende massa's bij de goten door te zetten. De goten van het achterste deel dient dan
-------------	--



lager te worden aangebracht ten opzichte van de goten van het voorhuis.

Ten aanzien van de aanbouw (met het platte dak) aan de zijkant adviseert de commissie om deze los van het voorhuis en meer naar achteren te plaatsen. Zo wordt het onderscheid tussen het voor- en achterhuis nadrukkelijker gemaakt. De commissie vindt de voorgestelde dakkapellen te fors van formaat. Daarmee wordt het gewenste ondergeschikte karakter van de stal tenietgedaan. Om dit te versterken adviseert de commissie om kleinere dakkapellen te plaatsen. De commissie ziet tevens graag een nadere toetsing op BBL-richtlijnen (Besluit bouwwerken leefomgeving) van de maten van de verblijfsruimte op de eerste verdieping van het staldeel.

Conclusie:

De commissie adviseert de aanvraag aan te houden en ziet een aangepast plan tegemoet met daarin meer bescheiden dakkapellen, een naar achteren verschoven aanbouw en verspringende dakgoten.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Monnickenmeer 6, 1141PB Monnickendam

MOOI nummer	25040200
Zaaknummer partij	Z2025-0187
Omschrijving	uitbreiden van de woning
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een woning. Er ligt een aangepaste massastudie voor. De commissie adviseerde eerder ook in een preadvies op het plan. De commissie vroeg daarbij om een uitwerking waarbij de organisch gegroeide subtiliteit van het ensemble die zij kenmerkend en beeldbepalend achtte, zou worden uitgewerkt. De verschillende en relatief losse volumes/delen dienden volgens de commissie duidelijk leesbaar te blijven. De architect is aanwezig voor een toelichting. In de voorgevel is weer een sprong toegevoegd, en in de zijgevel zijn de twee achterste delen in één lijn geplaatst 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, aangepaste versie 2024. Alsmede de bijhorende gebiedsgerichte criteria, onder 2.7. Bevindingen: De commissie dankt voor de toelichting. Zij verzoekt om het plan aan te passen waarbij bij het oplijnen van de twee achterste gevels, zoals getekend in het gewenste model, een kleine verspringing (van minimaal 1 strek) in de rooilijn wordt gemaakt. Dit kan eventueel in kleur/materiaal verder versterkt worden zodat de verschillende volumes goed afleesbaar blijven. Conclusie: De commissie adviseert een akkoord op hoofdlijnen mits er nog een kleine verspringing in de rooilijn toegevoegd wordt. .
-------------	---



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies

Dorpsstraat 72, 1452PJ IJpendam

MOOI nummer	24050613
Zaaknummer partij	Z2025-0325
Omschrijving	realiseren van twee botenhuizen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4 dorpslinten 3.2. bijbehorende erfbebouwing
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 07-07-2025

Bevindingen	Beschrijving: Het betreft een preadvies voor het realiseren van twee botenhuizen. De commissie adviseerde in mei 2024 al eerder op het plan. Zij adviseerde destijds dat een boothuis op deze specifieke locatie voorstelbaar was. Maar het toen voorliggende botenhuis vond zij te lang en daarmee niet ondergeschikt. Verder adviseerde de commissie om de boeilijst te versmallen en in kleur meer aan te laten sluiten bij de kleur van de gevels. Het zinken dak adviseerde de commissie te vervangen door een pannendak met natuurrode dakpannen. Verder vroeg de commissie aandacht voor de geslotenheid van het boothuis en suggereerde zij een open lattenstructuur toe te passen. Hierna volgde een vraag na een geweigerde omgevingsvergunning/ bezwaarprocedure. Het plan dat nu in een vooroverleg voorligt betreft het realiseren van twee botenhuizen. Ondanks strijdigheid wil de gemeente meewerken, afhankelijk van een positief advies van de commissie. 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, aangepaste versie 2024. In het bijzonder de regels opgesteld voor 2.4 Dorpslinten en 3.2. Bijbehorende erfbebouwing. Bevindingen: De commissie stelt vast dat het plan op drie punten is aangepast. Er is sprake van een in tweeën gedeeld object. Het is zodoende niet meer één lang boothuis, maar het zijn twee kortere versies. Ook is het pannendak gewijzigd. De commissie acht de toepassing van rode pannen passend gezien vanuit de historie van plek en omgeving. Tenslotte zijn er zwarte, houten delen toegepast die zijn opengewerkt. De commissie spreekt haar waardering uit voor het plan en de aanpassingen. Wel ziet de commissie de beide objecten graag verder uit elkaar geplaatst. De commissie stelt een onderlinge afstand van 5 meter
-------------	---



voor.

Conclusie:

De commissie adviseert een akkoord op hoofdlijnen en stelt dat het plan verder ambtelijk afgehandeld kan worden als wordt voldaan aan de opmerkingen.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen
Grote commissie
Preadvies