MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

08-06-2026 09:35 - 12:15

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	08-06-2026
Begintijd	09:35
Eindtijd	12:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Pleuntje Van Lieshout (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Maartje Veldkamp (erfgoedspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Pleuntje Van Lieshout (coördinator)

Bezoekers

architect	9:35	Kerkbuurt 196, 1156BT Marken (26060026)
aanvrager		Kerkbuurt 196, 1156BT Marken (26060026)
architect	10:25	Hellingkade, 1141LB Monnickendam (gouwhaven monnickendam voorheen fase 1) (26060050)
aanvrager		Hellingkade, 1141LB Monnickendam (gouwhaven monnickendam voorheen fase 1) (26060050)
architect en aanvrager	11:25	Havenstraat 7, 1141AX Monnickendam (25060293)

Zaken Waterland

Kerkbuurt 196, 1156BT Marken

MOOI nummer	26060026
Zaaknummer partij	z2025-0762
Omschrijving	bouwen van dakopbouw in het achterdakvlak en een dakkapel op het voordakvlak
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een vooroverleg voor het bouwen van dakopbouw in het achterdakvlak en een dakkapel op het voordakvlak. Daarnaast worden verschillende dakramen toegevoegd. De architect en de aanvrager zijn aanwezig om toelichting te geven.
In het plan wordt een kap toegevoegd op de bestaande uitbouw, waardoor een samengesteld daklandschap ontstaat. Aan de achterzijde wordt een dwarskap voorgesteld. Tevens is sprake van een precedent in de omgeving.

<u>Beleid en regels</u>
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 2.5 Woongebieden, normaal beoordelingsniveau.
Het plan bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht.

<u>Bevindingen</u>
De commissie bedankt voor de toelichting en acht het voorstel in hoofdopzet voorstelbaar.
Ten aanzien van de voorgestelde dwarskap aan de achterzijde merkt de commissie op dat de nok in hoogte ondergeschikt moet blijven aan het voorhuis. De noklijn van het hoofdvolume mag niet worden doorbroken door het achterliggende volume. In de huidige tekeningen is onvoldoende duidelijk hoe de hoogtes zich precies tot elkaar verhouden. De commissie vraagt daarom om dit beter inzichtelijk te maken op tekening.
Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de overgang tussen het voor- en achtervolume bij de gevel. De gewenste sprong tussen beide volumes wordt momenteel onvoldoende ervaren. De commissie adviseert om hier een geleding in te maken van circa 5 cm.
Het voorgestelde “klompenhok” aan de zijgevel wordt niet passend

bevonden. Een dergelijk entreevolume past volgens de commissie eerder aan de achterzijde.

De commissie heeft tevens opmerkingen over de hoeveelheid dakopeningen. De voorgestelde dakkapel in het voordakvlak wordt als fors ervaren. Hoewel de grootte akkoord kan worden bevonden, kan dit alleen wanneer er geen dakramen worden toegevoegd. De commissie adviseert om de dakkapel meer in het midden te positioneren en het andere dakraam op deze verdieping te laten vervallen.
Ook de hoeveelheid dakramen in het bovenste deel van het dak wordt als ongewenst beoordeeld. De commissie wijst erop dat de geslotenheid van het dakvlak een belangrijke kwaliteit is binnen de karakteristiek van Marken. Hoewel incidentele kleine dakramen voorstelbaar zijn, wordt de voorgestelde hoeveelheid dakkapellen en dakramen als te dominant ervaren, mede gezien de beperkte gebruiksfunctie van de vliering. Door de stapeling van verschillende openingen ontstaat bovendien een onrustig daklandschap. De voorgestelde dakkapellen en dakramen in het dwarsvolume voldoen niet aan de nota.

Conclusie
De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag, nader overleg.

Welstandsadvies	**Niet akkoord, nader overleg**
Behandelwijze	Kleine commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Hellingkade, 1141LB Monnickendam (gouwhaven monnickendam voorheen fase 1)

MOOI nummer	26060050
Zaaknummer partij	Z2026-0207
Omschrijving	gewijzigd uitvoeren van project Havenzicht (voorheen project Galgeriet, fase 1)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.5
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van project Havenzicht, voorheen project Galgeriet fase 1. De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten.
Het plan is eerder vergund, maar heeft enige tijd stilgelegen waardoor wijzigingen op de verleende vergunning noodzakelijk zijn geworden. In de aangepaste aanvraag worden verschillende wijzigingen voorgesteld. Zo worden dakkapellen toegevoegd ten behoeve van de trapontsluiting en krijgt een woning, die eerder geen buitenruimte had, alsnog een buitenruimte.
Het project Galgeriet fase 1 is onderdeel van een groter project dat wordt begeleid door het kwaliteitsteam. De commissie heeft kennisgenomen van het advies van het kwaliteitsteam.

<u>Beleid en regels</u>
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 2.5 Woongebieden, normaal beoordelingsniveau.

<u>Bevindingen</u>
De commissie bedankt voor de toelichting.
Voor het overige kan de commissie instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zij volgt het advies van het kwaliteitsteam. De aanpassingen worden als passend en voorstelbaar beoordeeld binnen de eerder vergunde opzet van het plan. Wel verzoekt zij de uiteindelijke keuze voor gevelstenen nog te bemonsteren en af te stemmen met het kwaliteitsteam.

<u>Conclusie</u>
De commissie adviseert om akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies **Akkoord**
Behandelwijze Grote commissie

Kerkstraat 32, 1141BJ Monnickendam

MOOI nummer	26060028
Zaaknummer partij	z2026-0348
Omschrijving	verbouwen en verduurzamen van een rijksmonument
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een omgevingsvergunning voor het verbouwen en verduurzamen van een rijksmonument. Ten behoeve van de aanvraag zijn een restauratieplan en een verduurzamingsplan opgesteld. Het betreft een karakteristiek pand met trapgevel uit circa 1620.
De eerste verdiepingsvloer helt aanzienlijk en er wordt momenteel onderzocht of het pand nog verder verzakt of dat de situatie inmiddels stabiel is. Daarnaast wordt nader onderzoek gedaan naar de staat van de balklagen.
Het plan voorziet in een restauratie en verduurzaming van het monument. Daarbij worden onder meer de bestaande dakramen verwijderd en nieuwe dakkapellen toegevoegd. Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd. De gevels en wanden worden constructief versterkt vanwege aanwezige scheurvorming. Daarnaast wordt nieuw voegwerk aangebracht en wordt het glas vervangen.
Aan de binnenzijde worden de wanden geïsoleerd. Tijdens onderzoek zijn historische lambriseringen aangetroffen. Volgens de architect zijn deze in het verleden al gedeeltelijk gewijzigd. Ook de vloeren worden aangepakt. Er zijn veel tussenvloeren en verlaagde plafonds aanwezig. De vloeren worden van bovenaf geïsoleerd zodat de bestaande balklagen zichtbaar kunnen blijven.
Verder worden muurplaten gerestaureerd en worden verschillende restauratievoorstellen gedaan voor onderdelen zoals korbelen, waarbij aangetaste delen waar nodig worden vervangen.
Aan de achterzijde wordt een nieuw tussenlid voorgesteld als eigentijdse ingreep. Daarnaast worden openslaande deuren richting de tuin voorgesteld. Aan de commissie is gevraagd of een houten deur of juist een stalen deur aan de achterzijde voorstelbaar wordt geacht.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan.

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 2.3 Historische kernen. Daarbij wordt er ook getoetst aan 3.10 Overige Duurzame installaties.
Het plan bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht.
Daarnaast betreft het een rijksmonument.

Bevindingen

De commissie bedankt voor de uitgebreide toelichting. Zij constateert dat sprake is van een omvangrijk en complex restauratie- en verduurzamingsplan. Omdat diverse onderdelen nog nader moeten worden onderzocht en uitgewerkt, beperkt de commissie zich vooralsnog tot een beoordeling op hoofdlijnen. Andere onderdelen kunnen in een later stadium alsnog worden besproken.
De commissie staat positief tegenover de ambitie om het monument te verduurzamen, maar heeft nog vragen over de technische uitwerking, onder meer ten aanzien van de ventilatie, de toepassing van vloerisolatie en de constructieve oplossing in de achtergevel met het stalen I-profiel. Zij vraagt zich af of dit laatste op een minder ingrijpende wijze kan worden opgelost.
Verder constateert de commissie dat het bestaande tekenwerk op onderdelen afwijkt van de huidige situatie, bijvoorbeeld bij de weergave van de kelder en bedstedes. Zij vraagt om de bestaande situatie correct en duidelijk op tekening weer te geven.
Daarnaast vraagt de commissie om een slooptekening waarop inzichtelijk wordt gemaakt welke onderdelen worden verwijderd en welke behouden blijven. Zo is momenteel nog onduidelijk of de bedstedes op de eerste verdieping behouden blijven.

De commissie richt zich in deze fase met name op de grotere ruimtelijke en monumentale ingrepen:

- De nieuwe gevelopeningen en deuren aande achterzijde vragen om een nadere waardestelling. De commissie ziet mogelijkheden voor aanpassingen, maar acht het op basis van het huidige rapport nog onvoldoende duidelijk welke monumentale waarden de verschillendegeveldelen vertegenwoordigen.
- Ook voor het moderne tussenlid acht de commissie het noodzakelijk om op locatie dit verder te bekijken. De monumentale waarde van het bestaande tussenlid is nog onvoldoende duidelijk.
- Ten aanzien van het uitvlakken van vloeren vraagt de commissie aandacht voor de gevolgen voor de bijzondere interieuronderdelen. Het risico bestaat dat historische onderdelen optisch scheef gaan ogen wanneer vloeren worden rechtgetrokken.
- De wijzigingen aan de ramen in de voorgevel, aanbrengen van isolatieglas en voorzetwanden dienen nog nader te worden beoordeeld in relatie tot de monumentale waarde van het pand.
- De commissie heeft vragen bij de voorgestelde dakkapellen. In de twee dakvlakken van het zadeldak van dit Rijksmonument zijn een aantal bescheiden dakramen aanwezig. De historische kapconstructie is

daarmee niet onacceptabel aangetast. Het daklandschap van het pand dient overwegend gesloten te blijven. De voorgestelde dakkapellen leiden tot een te grote aantasting van de kapconstructie en verstoring van het daklandschap. De positie van de dakkapellen op vlieringniveau wordt tevens niet passend geacht. n
De ingrepen bij monumenten moeten gericht zijn op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristiek, de samenhang van het gebouw en de relatie met de (historische) omgeving. De commissie geeft aan dat het bouwhistorisch rapport op onderdelen nog vragen oproept. Daarom stelt zij voor om een locatiebezoek te plannen, zodat de bestaande situatie gezamenlijk kan worden bekeken.

Conclusie
De commissie adviseert om het aan te houden en gaat graag langs op locatie bezoek.

Welstandsadvies	**Aanhouden**
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Havenstraat 7, 1141AX Monnickendam

MOOI nummer	25060293
Zaaknummer partij	Z2025-0314
Omschrijving	verbouwen van het pand en het realiseren van een bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Gemeentelijk monument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand en het realiseren van een bijbehorend bouwwerk.
De kozijnen in de voorgevel blijven gehandhaafd, waardoor het straatbeeld ongewijzigd blijft. Naar aanleiding van eerdere opmerkingen zijn diverse wijzigingen in het tekenwerk doorgevoerd. Daarnaast zijn luchtfoto's toegevoegd ter verduidelijking van de bestaande situatie en is een kleur- en materiaalstaat aangeleverd.
Het plan voldoet aan het omgevingsplan.

<u>Beleid en regels</u>
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 2.3 Historische kernen, bijzonder niveau.
Het plan bevindt zich in beschermd dorps- of stadsgezicht.
Daarnaast betreft het een gemeentelijk monument.

<u>Bevindingen</u>
De commissie bedankt voor de toelichting en constateert dat de eerdere opmerkingen uit advies van 28 april zorgvuldig zijn verwerkt.
Eerdere aandachtspunten blijven staan:
De verdiepingshoogtes zijn in het huidige plan verschillend tussen links en rechts. In de nieuwe situatie worden deze gelijkgetrokken. De commissie adviseert om juist de monumentalespantconstructie op de bestaande positiete houden en de verdiepingsvloeren van de twee panden niet volledig gelijk aan elkaar te maken. Het hoogteverschil kan volgens de commissie op een logische wijze worden opgelost met enkele treden. Hiermee blijft de oorspronkelijke opzet beter behouden en wordt voorkomen dat de dakvlakken anders op elkaar gaan aansluiten. De

commissie adviseert om het plan hierop aan te passen.

Conclusie
De commissie adviseert om niet akkoord te gaan, tenzij de bestaande spantconstructie behouden blijft op de bestaande positie. Het besluit is aan het college om het advies van deze onafhankelijke commissie wel of niet over te nemen.

Welstandsadvies	**Niet akkoord, tenzij**
Erfgoedadvies	Niet akkoord, tenzij
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

Kievitstraat 53, 1452XC Ilpendam

MOOI nummer	26060052
Zaaknummer partij	Z2026-0251
Omschrijving	bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak (legalisatie)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.5 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak (legalisatie). De voorgestelde dakkapel wijkt af van de nota.

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 2.5 Woongebieden en 3.3 Dakkapellen.

Bevindingen

De commissie constateert dat de afstand tot de nok minder bedraagt dan 50 cm. Bij dit type woningen zijn in het verleden, ook op advies van de commissie, vaker dakkapellen in het achterdakvlak toegestaan met een kleinere afstand tot de nok. Daarbij gold als uitgangspunt dat de dakkapel maximaal 50% van het dakvlak beslaat en niet breder is dan 3 meter.
De commissie acht de situering voorstelbaar, mits de dakkapel wordt afgestemd op de hoogte van de aangrenzende woningen en daarbij vraagt zij om de breedte te beperken tot maximaal 3 meter.

Conclusie

De commissie adviseert om niet akkoord te gaan, tenzij de breedte van de dakkapel wordt aangepast naar maximaal 3 meter.

Welstandsadvies	**Niet akkoord, tenzij**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Molenstraat 8, 1141BA Monnickendam

MOOI nummer	26040099
Zaaknummer partij	Z2025-0701
Omschrijving	bouwen van een bijbehorend bouwwerk en een uitbreiding van het hoofdgebouw
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 08-06-2026

Bevindingen

Het betreft een vooroverleg voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk en een uitbreiding van het hoofdgebouw. Het plan is aangepast.

<u>Beleid en regels</u>
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 2.3 Historische kernen en 3.4 Dakopbouw op een dak.
Het bevindt zich in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

<u>Bevindingen</u>
De commissie bedankt voor de doorgevoerde aanpassingen en acht het plan in deze vorm voorstelbaar. De eerdere adviezen zijn zorgvuldig verwerkt.
De hoofdopzet en de uitbreiding van het hoofdvolume worden positief beoordeeld. Wel vraagt de commissie aandacht voor de detaillering van de aansluitingen. Met name de aansluiting van het nieuwe dak op de bestaande goot en pannendak dient in de verdere uitwerking zorgvuldig te worden gedetailleerd.
Het voorgestelde sedumdak wordt passend geacht binnen de uitwerking.

<u>Conclusie</u>
De commissie adviseert om op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies	**Akkoord op hoofdlijnen**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies