



**MOOI**  
**NOORD-  
HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

# Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

15-04-2024 09:30 - 13:15

## Details

---

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	15-04-2024
Begintijd	09:30
Eindtijd	13:15
Locatie	Digitaal
Coördinator	Renee Stroomer (coördinator)
Aanwezigen	Bastiaan Gribling (voorzitter), Anke Zeinstra (architectlid), Hans Boonstra (erfgoed specialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), Ernst-Peter Everaardt (zaaktoelichter Waterland), Jeffrey Strating (zaaktoelichter Waterland), Renee Stroomer (coördinator)

## Bezoekers

---

Aanvrager en architect	9:30	Monnickendammerrijweg 20, 1452PL IJpendam (23030923)
Ontwerper	10:25	Havenrak 21, 1151AG Broek in Waterland (24040262)
Ontwerper	10:55	Broekermeerdijk 16, 1454AH Watergang (24040401)
Ontwerper	11:25	Jaagweg 13, 1452PB IJpendam (24040406)
Aanvrager	11:50	Groote noord nabij nr. 5 Monnickendam (23110234)
Ontwerper	12:05	nabij Waterlandse Zeedijk 1 in Monnickendam (24040336)
Ontwerper	12:35	Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken (23120048)

# Zaken Waterland

### Monnickendammerrijweg 20, 1452PL IJpendam

---

MOOI nummer	23030923
Zaaknummer partij	Z2024-0175
Omschrijving	plaatsen van drie dakkapellen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.4. Dorpslinten en 3.3. Dakkapellen
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 15-04-2024

---

Bevindingen De ontwerper en de opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De dwarskap aan de achterzijde is komen te vervallen, het nieuwe voorstel gaat uit van twee dakkapellen op het achterdakvlak. De dakkapellen staan in de goot en tegen de dakrand aan. De bestaande dakkapel op het voordakvlak wordt vervangen en breder gemaakt. Het dakraam in de voorgevel blijft als bestaand, is kleiner dan op tekening is aangegeven.

#### Bevindingen:

De commissie constateert dat de dakkapel op het voordakvlak 1,65m hoog is en daarmee iets te hoog, conform de regels mag de dakkapel 1,50m hoog zijn maar de bestaande dakkapel op het voordakvlak is al 1,65m hoog en daarom acht de commissie het in dit geval voorstelbaar. Wel adviseert de commissie om de detaillering van de bestaande dakkapel over te nemen door een zinken kraal toe te passen en verticale houten delen op de zijwangen.

De commissie heeft moeite met de dakkapellen op het achterdakvlak omdat ze in de goot staan en tegen de dakrand. De commissie adviseert conform de regels in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken om de dakkapellen 50cm uit de goot te plaatsen en 50cm uit de dakrand te plaatsen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, nader overleg**

Gemandateerd

Omgevingsvergunning



## Havenrak 21, 1151AG Broek in Waterland

---

MOOI nummer	24040262
Zaaknummer partij	Z2023-0374
Omschrijving	Havenrak 21, realiseren van 3 woningen
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	4.2 monumenten beeldbepalende en waardevolle panden
Bestemmingsplan	Volvoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

## Behandeling 15-04-2024

---

**Bevindingen** De opdrachtgever en de ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een woning met winkel naar drie woningen. Het gebouwencomplex is aangewezen als beeldbepalend pand en bestaat uit een woonhuis, een kaakberg en een bakstenen schuur tezamen omschreven als bijzonder historisch ensemble. Het plan gaat uit van sloop/nieuwbouw en daarbij het vergroten van de volumes. Het witte huisje zal iets naar rechts worden verschoven en worden vergroot. Op het achterdakvlak van de 'schuur' worden drie dakkapellen geplaatst.

### Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.3 Historische kernen, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruik gemaakt van de criteria voor monumenten, beeldbepalende en waardevolle panden.

### Bevindingen:

De commissie heeft op zich waardering voor de aanpak en de intentie om in grote lijnen in te zetten op een reconstructie van het bestaande. Het gaat hier echter wel om een beeldbepalend ensemble waar voorzichtigheid geboden is.

Het beleid is gericht op de bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken. De instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de beeldbepalende panden wordt nagestreefd. De commissie geeft aan dat het bestaande gebouwencomplex maatgevend is, waarbij de hoofdvorm beschermd is. Hiervan afwijken kan op basis



van artikel 36 uit het bestemmingsplan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken als beschreven in bijlage 2 van het bestemmingsplan. De commissie adviseert zoveel mogelijk de hoofdvorm intact te houden en wil graag eerst overtuigd worden van het feit dat instandhouding wel of niet mogelijk is. Een delegatie van de commissie zal een locatiebezoek brengen om de bouwkundige staat van het complex te beoordelen. Tot slot geeft de commissie mee dat er mogelijk aanleiding kan zijn om het witte huisje te vergroten en verplaatsen omdat dit pand in het verleden al eens vervangen is, maar dit zal eerst nader onderbouwd moeten worden om de commissie hiervan te overtuigen. In afwachting van de terugkoppeling van het locatiebezoek adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Erfgoedadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**  
Aanhouden  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### Broekermeerdijk 16, 1454AH Watergang

---

MOOI nummer	24040401
Zaaknummer partij	Z2023-0385
Omschrijving	realiseren van 7 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7 5.0
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 15-04-2024

---

**Bevindingen** De projectleider van de gemeente Waterland, de twee architecten en de initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woningen over drie percelen (16, 16B en 16C). Door de provincie is deze locatie een aantal jaar geleden als probleemlocatie aangewezen waardoor het met hoge uitzondering mogelijk is om met een ontheffing van de provincie woningbouw te realiseren op deze locatie.

#### Toelichting perceel 16B en 16C

Het voorstel is om in de derde lijn van het lint een wat groter volume te maken refererend aan de grote agrarische stallen. Onderaan de dijk is dan genoeg ruimte voor de woningen om te parkeren. De bestaande sloot blijft gehandhaafd en langs de sloot worden knotwilgen geplaatst. Aan de achterzijde van het erf wordt een nieuwe sloot aangelegd. Het volume bestaat uit een geschakelde schuurvorm die haaks op de weg staat. Er is gezocht naar middelen om het volume te verkleinen door de bergingen uit het grote volume te halen en aan de voorzijde te plaatsen in een kleiner volume waarbij de goot iets naar beneden kan. Deze lage goot bevindt zich aan de rechterzijde, hier bevinden zich ook de buitenruimtes. Aan de linkerzijde ligt de goot hoger met grote vensters met zicht op de polder. Het materiaal bestaat uit zwarte houten delen, refererend aan de vroegere zwart geteerde schuren. Het dak wordt bedekt met matzwart plaatmateriaal met ribbels, gelijkend op een zinken roeven dak. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende bestrating en er is aandacht voor ecologie.

#### Toelichting perceel 16:

Het complex op perceel 16 is een voormalige veehouderij geweest bestaande uit een kaakberg met een schuur. Het complex is in de jaren '50 opnieuw opgebouwd. Het voorstel is sloop/nieuwbouw waarbij de kaakberg wordt losgekoppeld van het woonhuis. Het woonhuis wordt naar rechts opgeschoven en in de tweede lijn wordt een



twee-onder-één-kap woning gerealiseerd. Er is gekozen voor een traditionele benadering. De kaakberg wordt gepotdekseld in zwart hout, de naastgelegen woning wordt opgetrokken in metselwerk en de achtergelegen woning wordt bekleed met houten delen. Het parkeren wordt gezamenlijk opgelost in het midden van het terrein.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie gebruik gemaakt van de criteria voor Grote bouwplannen.

#### Bevindingen:

De commissie spreekt van een interessant plan en kan zich in grote lijnen vinden in de stedenbouwkundige opzet. De commissie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie acht het ontwerp in de vorm van een schuur op perceel 16B/C goed voorstelbaar.
  - De commissie adviseert de voorgestelde kaakberg meer sober, stoer en strakker uit te voeren als een massief, gesloten gebouw met een utilitair karakter. Daartoe adviseert de commissie om in ieder geval de kozijnen weg te werken achter het schotwerk en de voordeur uit de kaakberg te verwijderen of te versoberen.
  - De commissie vraagt aandacht voor de gootklossen en adviseert geen kraal toe te passen bij de goot van de kaakberg. Verder adviseert de commissie om geen roeden-verdeling toe te passen bij de raamkozijnen in de kaakberg, maar het zo eenvoudig mogelijk te houden.
  - De commissie acht het voorgestelde traditionele woonhuis voorstelbaar, maar heeft moeite met de rijke detaillering. De commissie adviseert het woonhuis meer bescheiden te houden. Verder heeft de commissie moeite met de verhoudingen van de voorgevel. De raamkozijnen zitten te laag. Ook vraagt de commissie aandacht voor de grote hoeveelheid dakkapellen op het voordakvlak. In detaillering adviseert de commissie om de raamdorpelstenen en de waterslagen forser uit te voeren en ter plaatse van de schuiframen een verkenning aan te brengen tussen voorkant kozijn en raamhout. Verder vraagt de commissie om een consistente ruitverhouding toe te passen waarbij de ruiten een gelijke staande diagonaal hebben.
  - De commissie heeft moeite met de typologie van de twee-onder-één-kapwoning achterop het kavel. Vanwege de ligging in de tweede lijn adviseert de commissie een eenvoudig, schuurachtig volume te ontwerpen.
  - De commissie vraagt zorg te dragen voor lage, natuurlijke oevers en zo min mogelijk verharding toe te passen.
- In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning





### Jaagweg 13, 1452PB Ipendam

---

MOOI nummer	24040406
Zaaknummer partij	Z2024-0156
Omschrijving	realiseren van een tweetal bedrijfsunits
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Bedrijfsgebouw
Beoordelingskader	3.1
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 15-04-2024

---

**Bevindingen** De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van twee bedrijfspanden achter op het erf. Er wordt een schuur gesloopt. De twee bedrijfspanden bestaan uit één bouwlaag met een mansardekap en staan met de nok haaks op de weg. In de voorgevel worden overheaddeuren aangebracht en in de achtergevel worden raamkozijnen geplaatst. De gevels worden boven een gemetselde plint bekleed met verticaal geplaatste houten delen. Het dak wordt bedekt met zink. Het plan voldoet niet aan de planologische eisen uit het omgevingsplan op het gebied van bebouwd oppervlak, hier kan binnenplans van worden afgeweken.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijkgebied, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

#### Bevindingen:

De commissie acht het realiseren van twee bedrijfspanden voorstelbaar, maar is nog niet overtuigd van de voorgestelde kapvorm. De commissie vraagt een ruimtelijk beeld aan te leveren van een of meer ontwerpen passend op deze landelijke locatie. Tevens acht de commissie de mansardekap te fors en uit verhouding en adviseert een ondergeschikte mansardekap of een zadelpak toe te passen. In afwachting van nadere uitwerking adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning



### Groote noord nabij nr. 5 Monnickendam

---

MOOI nummer	23110234
Zaaknummer partij	Z2023-0345
Omschrijving	realiseren van 6 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	historische kern, bijzonder niveau
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 15-04-2024

---

Bevindingen	<p>De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. De detaillering is nader uitgewerkt. De vulling onder de raamkozijnen bestaat uit staand metselwerk waarbij de bakstenen schuin worden afgezaagd om op die manier aan de afwatering te voldoen. Op de verdieping daarboven wordt een hardstenen strook voorgesteld. Ter plaatse van de voordeur in de rechtergevel wordt een hardstenen strook tegen de dorpel aan afgekit. Tevens zijn de details van de balkonhekken toegevoegd. Het monsterbord volgt nog.</p> <p>Bevindingen: De commissie constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en adviseert akkoord te gaan onder voorwaarde dat de materiaalmonsters nog worden voorgelegd.</p> <p>Ten overvloede: Als opmerking ten overvloede merkt de commissie op dat de schuin afgezaagde stenen onder de raamkozijnen in de voorgevel een bouwkundig aandachtspunt zijn.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



## nabij Waterlandse Zeedijk 1 in Monnickendam

---

MOOI nummer	24040336
Zaaknummer partij	Z2023-0351
Omschrijving	Mirror Water Hotel
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

## Behandeling 15-04-2024

---

Bevindingen	<p>De projectleider van de gemeente en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een hotel in een parkachtige stijl. Het hotel wordt gepositioneerd op het Hemmeland. Het plan kent een lange geschiedenis, de laatste keer dat het door de commissie is behandeld is in 2012 geweest. Toen is het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. In 2022 en 2023 is het plan door de ARO beoordeeld, aandachtspunten die toen mee werden gegeven waren de symmetrie en de lichte kleurstelling.</p> <p>Het ontwerp bestaat uit een licht gekleurd parkhotel dat symmetrisch van opzet is en in de as van het parkeerterrein geplaatst is. Om geleiding in het gebouw aan te brengen is het gebouw geparcelleerd en is er met kappen gewerkt. Als reactie op het advies van de ARO is het gebouw in zijn geheel een klein beetje gedraaid ten opzichte van de middenas van het parkeerterrein en is er in het stuukwerk kleurverschil aangebracht tussen het linker- en het rechtergedeelte om zo de symmetrie eruit te halen. Het stuukwerk wordt geschilderd in de kleur roomwit en lichtgrijs. Het dak wordt bedekt met donkere dakpannen.</p> <p>Ten opzichte van het akkoord op hoofdlijnen bevonden plan is de omloop verwijderd, de vluchtrappen zijn verwijderd en er is een glazen luifel boven de entree toegevoegd.</p> <p>Voor de terreininrichting is een landschapontwerper betrokken.</p>
-------------	---

### Beoordelingskader:

De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.7 Landelijk gebied, een gewogen welstandsgebied met een bijzonder beoordelingsniveau.

### Bevindingen:

De commissie spreekt van een bijzonder project met een lange geschiedenis. Zij acht het ontwerp in grote lijnen voorstelbaar, maar er zijn ook onderdelen waar de commissie moeite mee heeft. Dit is met



name de symmetrie en het gevelmateriaal stucwerk in de lichte kleurstelling. De commissie vraagt om die reden nog om een ontwerpinspanning te plegen binnen het huidige concept om de gevel aan de waterzijde te nuanceren en beter in zijn omgeving in te passen. De commissie heeft verder de volgende opmerkingen gemaakt:

- Met name vanaf het water is het pand prominent zichtbaar door de lichte kleurstelling. Hierdoor wordt de rustige groene lijn van de IJsselmeer-oever doorbroken. De commissie maakt zich zorgen over deze 'witte vlek' die het groene panorama van het Hemmeland gaat doorbreken. De commissie verzoekt een nadere studie te doen naar een ontwerp in een terughoudende kleur of in baksteen.
- Alleen de kleur gebruiken als middel om de symmetrie te doorbreken acht de commissie niet het juiste middel. Zij adviseert de asymmetrie anders vorm te geven, bijvoorbeeld door de vleugels ten opzichte van elkaar te verschuiven of een dwarskap of schildkap te introduceren.
- De commissie geeft als suggestie mee om de topgevels te laten vervallen en de kap de hoek om te trekken.
- De commissie vraagt aandacht voor het feit dat de voor- en achtergevel identiek zijn aan elkaar en adviseert hier verschil in aan te brengen.
- De commissie vraagt aandacht voor het wegwerken van de installaties op het dak.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, nader overleg**

Grote commissie

Omgevingsvergunning

### Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken

---

MOOI nummer	23120048
Zaaknummer partij	Z2023-0357
Omschrijving	Kruisbaakweg 6 in Marken, realiseren van een woonhuis met atelierruimte(WABO)
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus omgeving	Beschermd dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Landelijk gebied (bijzonder niveau)
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 15-04-2024

---

Bevindingen	<p>De ontwerper en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt: de detaillering is versoepeld, de windveren zijn komen te vervallen en vervangen door een kantpan, de details van de luiken zijn toegevoegd en de kleurenstaat is ingediend. Het pand wordt bekleed met houten delen boven een gemetselde plint. Het dak wordt bedekt met vlakke pannen, de zonnepanelen zijn geïntegreerd in het dakvlak tussen de dakpannen.</p>
	<p>Bevindingen: De commissie constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en spreekt van een voldoende utilitair gebouw dat passend is op deze locatie. De commissie adviseert akkoord te gaan onder voorwaarde dat de materiaalmonsters nog worden aangeleverd.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

