



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

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit  
Waterland  
06-01-2025 09:00 - 11:45

## Zaken Waterland (5)

## 1. Rielant 73, 1141RE Monnickendam

---

MOOI nummer	25010008
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Z2024-0675
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

### Behandeling 06-01-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b> Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkapel op het achterdakvlak van een geschakelde woning in een rij, een poortwoning.</p> <p><b>Beleid en regels:</b> 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. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.5 Woongebieden, een gebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p><b>Bevindingen:</b> De commissie constateert dat de dakkapel grotendeels aan de criteria uit de nota voldoet, maar dat de afmeting van het dakvlak dat boven de dakkapel aanwezig is niet aan de criteria voldoet. In de nota staat namelijk omschreven dat boven de dakkapel minimaal 50cm dakvlak aanwezig moet zijn.</p> <p><b>Conclusie:</b> Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde dakkapel op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat er op een enkel punt strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de dakkapel omlaag wordt verplaatst waardoor boven de dakkapel minimaal 50cm dakvlak aanwezig is.</p>
Welstandsadvies	<b>Niet akkoord, tenzij</b>
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



## 2. Graaf Willemlaan 24, 1141XL Monnickendam

---

MOOI nummer	24110263
Zaaknummer partij	Z2024-0513
Omschrijving	uitbreiden van een supermarkt
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.5 3.1
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 06-01-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b> De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. De uitbreiding wordt voorzien van ramen tot op maaiveld, de beglazing zal grotendeels worden voorzien van raamstickers. Tevens is een situatietekening aangeleverd waarop staat aangegeven waar de winkelwagens en fietsen komen te staan.</p> <p><b>Bevindingen:</b> De commissie constateert dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en spreekt van een verbetering. Zij adviseert akkoord te gaan.</p> <p><b>Overweging ten overvloede:</b> De commissie constateert dat de winkelwagens nu op de locatie van de fietsenstalling staan geprojecteerd en dat de fietsenstalling ergens anders opgelost zal moeten worden. De commissie beveelt de gemeente aan om daarvoor een parkeerplaats op te offeren.</p>
Welstandsadvies	<b>Akkoord</b>
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

### Behandeling 25-11-2024

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b> De aanvrager is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een pand dat in gebruik is als supermarkt. De luifel wordt verwijderd en de gehele voorgevel wordt naar voren toe uitgebreid en uitgevoerd als gesloten gevelwand met vakken van terugliggend metselwerk om enige ritmiek aan te brengen.</p> <p><b>Beoordelingskader:</b></p>
-------------	--



De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken, deelgebied 2.5 Woongebieden, een gebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen commissie:

De commissie acht de voorgestelde uitbreiding in principe voorstelbaar, maar heeft bezwaar tegen de architectonische vormgeving. De commissie acht het realiseren van een gesloten gevel aan de openbare ruimte niet wenselijk en pleit ervoor om ramen tot op maaiveld of ramen met een borstwering te maken zoals in de bestaande situatie. Dat deze ramen her en der worden dichtgeplakt met raamstickers acht de commissie voorstelbaar. Verder wordt de commissie graag nader geïnformeerd over de locatie van de winkelwagens en fietsen door middel van een tekening van de terreininrichting. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Niet akkoord, nader overleg  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### 3. Zuster Bloemstraat 23, 1141SZ Monnickendam

---

MOOI nummer	25010017
Zaaknummer partij	Z2024-0664
Omschrijving	uitbreiden van de eerste en tweede verdieping van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.3 3.1
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

### Behandeling 06-01-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b> Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een hoekwoning in een rij. Op de bestaande plat afgedekte aanbouw aan de achterzijde wordt een opbouw gerealiseerd, tevens wordt de kap verhoogd en verlengd naar achteren over de opbouw. Op het nieuwe achterdakvlak wordt een dakkapel geplaatst, deze is vergunningsvrij. De nieuwe kopgevel van de uitbreiding wordt bekleed met houten delen. De opbouw op de aanbouw is reeds gerealiseerd, maar niet vergund.</p> <p><b>Beleid en regels:</b> 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. Het plan bevindt zich in deelgebied 2.3 Historische kernen, een gebied met een bijzonder beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.</p> <p><b>Bevindingen:</b> De commissie constateert dat in de omgeving dergelijke uitbreidingen eerder zijn vergund en uitgevoerd en acht de uitbreiding dan ook voorstelbaar. Wel heeft de commissie moeite met de vormgeving en dan met name de bekleding met houten delen van de kopgevel. In de nota wordt met betrekking tot opbouwen, gevraagd om bijzondere aandacht voor het aanhelen van het metselwerk bij hoekpanden. De commissie is dan ook van mening dat de kopgevel volledig in metselwerk moet worden opgetrokken en acht het voorstelbaar dat de achtergevel bekleed wordt met houten delen.</p> <p><b>Conclusie:</b> Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat</p>
-------------	--



er op een enkel punt strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de kopgevel wordt uitgevoerd in metselwerk en het metselwerk op een zorgvuldige manier wordt aangeheeld.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord, tenzij**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning

#### 4. Kloosterdijk 7, 1141PJ Monnickendam

---

MOOI nummer	24030694
Zaaknummer partij	Z2024-0610
Omschrijving	realiseren van bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	2.7. Landelijk gebied
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

#### Behandeling 06-01-2025

---

Bevindingen	<p><b>Beschrijving:</b></p> <p>De opdrachtgever en ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. De positie van de schuur is gewijzigd en meer uit de hoek geplaatst, de zonnepanelen worden op het dak van de schuur geplaatst. De gevel van de schuur wordt bekleed met houten delen en het dak wordt bedekt met dakpanplaten. De detaillering van de generatiewoning is versoerd door de kroonlijsten om de dakkapellen te laten vervallen en de ramen aan te passen naar T-vensters.</p> <p><b>Bevindingen:</b></p> <p>De commissie is van mening dat het verplaatsen van de schuur en de zonnepanelen tot een verbetering leidt. Zij is echter nog niet overtuigd van de architectonische vormgeving van de generatiewoning. De commissie had gevraagd om de generatiewoning meer in samenhang te brengen met de bestaande woning. Op dit moment heeft de generatiewoning een heel ander karakter dan de hoofdwoning en wordt de generatiewoning dominant ten opzichte van de hoofdwoning. De commissie adviseert om het geheel als agrarisch ensemble te ontwerpen en pleit ervoor om de generatiewoning eenvoudiger uit te werken en meer schuurachtig te maken waardoor deze meer ondergeschikt aan de hoofdwoning zal zijn. Als suggestie geeft de commissie mee om aan de voorzijde van de generatiewoning een houten topgevel te realiseren. Verder adviseert de commissie om de dakpanplaten van de schuur te vervangen door golfplaten, dit past meer bij het utilitaire karakter van de schuur.</p> <p><b>Conclusie:</b></p> <p>Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie nog enkele vragen en opmerkingen bij het voorgestelde plan op deze plek. Dit kan volgens de commissie opgelost worden door zorgvuldige aanpassing van het plan. De commissie adviseert om het plan aan te houden en wacht een aangepast plan af.</p>
-------------	---





Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Aanhouden**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning

### **Behandeling 02-04-2024**

---

#### Bevindingen

De opdrachtgever en de ontwerper zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een vooroverleg voor het verbouwen van de woning, het realiseren van een generatiewoning, het vervangen van een schuur, het slopen van bijbehorende bouwwerken en het plaatsen van zonnepanelen. Het betreft een voormalig agrarisch erf. De vijzel met de daarnaast gelegen plat afgedekte aanbouw worden gesloopt. De schuur wordt ook gesloopt en vervangen door een nieuwe, grotere schuur. De aanbouw links van de woning wordt getransformeerd en krijgt een schildkap. Geheel aan de linkerzijde van het erf wordt een generatiewoning gerealiseerd. Daartoe wordt de schuur aldaar gesloopt. Tot slot wordt er aan de voorzijde van het erf een aarden talud opgeworpen waar de zonnepanelen op worden geplaatst.

#### Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag 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 zal in dit stadium alleen het stedenbouwkundig principe beoordelen. De commissie constateert dat er meer doorkijken ontstaan over het erf naar het achterliggende landschap, dat is positief. De commissie acht het realiseren van de generatiewoning en de nieuwe schuur dan ook voorstelbaar. Wel adviseert de commissie om de nieuwe schuur minimaal 1,00m los van de oever te plaatsen door deze naar links te verplaatsen. De zonnepanelen roepen vragen op. De commissie is benieuwd naar de zichtbaarheid van de zonnepanelen en vraagt dit inzichtelijk te maken. Verder staat er in de Nota Uiterlijk van Bouwwerken dat zonnepanelen bij voorkeur zijn geplaatst op het dak. De commissie geeft dan ook mee om te onderzoeken om de zonnepanelen op de schuur te plaatsen of om de stellage geheel rechts op het terrein te plaatsen, voorbij de nieuwe schuur.

Voor wat betreft de architectuur geeft de commissie op voorhand het volgende mee:

- De commissie adviseert de generatiewoning in architectuur te versimpelen en meer in samenhang te brengen met de bestaande woning.
- De commissie adviseert voor de nieuwe schuur traditioneel materiaalgebruik toe te passen. De gevels bekleden met houten delen en het dak met dakpannen of golfplaten.

In afwachting van een nadere uitwerking adviseert de commissie om het plan aan te houden.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

Aanhouden  
Grote commissie  
Preadvies