

Vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland

10-11-2025 09:10 - 11:45

Details

Vergadering	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Waterland
Commissie	Waterland
Datum	10-11-2025
Begintijd	09:10
Eindtijd	11:45
Locatie	Gemeentehuis Waterland
Coördinator	Ingrid Langenhoff (coördinator)
Aanwezigen	Anke Zeinstra (voorzitter), Jan van Spanje (architectlid), Hans Boonstra (erfgoedsspecialist), Lodewijk Duymaer van Twist (burgerlid), Sjef Kwakman (burgerlid), Floor de Voogt (burgerlid), (zaaktoelichter), Ingrid Langenhoff (coördinator)

Bezoekers

architect	10:55 Monnickendammerrijweg 39, 1452PM IJpendam (25070057)
-----------	--

Zaken Waterland



Noordeinde 25, 1141AE Monnickendam

MOOI nummer	25100127
Zaaknummer partij	Z2025-0575 Z2025-0636
Omschrijving	Vervangen van het glas in de bovenramen
Aantal voorgaande behandelingen	1

Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Beschermde dorps- of stadsgezicht
Beoordelingskader	Nota uiterlijk van bouwwerken
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 10-11-2025

Bevindingen	Betreft het plaatsen van monumenten glas in bestaande kozijnen en het deels vervangen van kozijnen.
-------------	---

Van belang is het behoud van de kozijnprofilering.
De bestaande profilering daarom kopiëren, graag netjes uitvoeren !
Als houtsoort voor de kozijnen is oregon pine als vervanging voor grenen akkoord (meranti niet, is geen te weinig 'eigen' houtsoort).
De aangegeven tochtprofielen zijn akkoord.

Welstandsadvies	De aanvraag is daarmee akkoord.
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Akkoord
Aanvraagsoort	Kleine commissie
	Omgevingsvergunning monument



Broekermeerdijk 22, 1454AH Watergang

MOOI nummer	24120085
Zaaknummer partij	Z2025-0573
Omschrijving	verbouwen en uitbreiden van een woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	2.7
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie

Behandeling 10-11-2025

Bevindingen	De opdrachtgever en architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven, op een aangepast plan naar aanleiding van het vorige advies. De wijzigingen worden toegelicht: ·De detaillering van de kopgevels: het aluminium zetwerk is vervangen door een houten boeiboord/windveer. Ook de architect vindt dit een goede oplossing en een verbetering van de kwaliteit van de gevels (door de eenduidige 'veroudering' van de volledige gevels). ·De beëindiging van de kap is gewijzigd van een goot naar een over de rand gedetailleerde pan, minimalistisch en hiermee wordt ook voorkomen dat er zicht onder de pannen door ontstaat. ·De bouwkundig kwetsbare kwetsbaarheid goot boven de dakopbouw is aangepast ter voorkoming van overstromingen en lekkages: meer hoogte met hogere kanten en het verloop in de goot zelf is vanuit het midden hoger gedetailleerd. ·De monsters materialen van de materialen zijn nog niet beschikbaar. Het 'chippen' zorgt voor een mooi samenspel van steen (enigszins gelig en die half zichtbaar blijft), voeg en pleisterwerk van kalkmortel en de kleur zal een meer gemêleerd beige tint zijn (geen wit). ·Er zal een damwand nodig zijn. Deze staat weliswaar niet in bouwkundige tekeningen opgenomen maar zal niet van invloed zijn op het ontwerp (niet zichtbaar boven het maaiveld).
-------------	---

Bevindingen en conclusie

De commissie heeft waardering voor de aanpassingen waarmee zorgvuldig is gereageerd op het vorige advies en het ontwerp is op deze wijze akkoord.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de gesloten dakopbouw in dit geval, omdat deze onlosmakelijk deel uitmaakt van het architectonische ontwerp en expressie en de gevelcompositie en het volume vanaf de dijk op deze wijze beperkt kan blijven. Dat voldoet aan de algemene kwaliteitsprincipes (pag. 11 van de nota) omdat dit ontwerp een



Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

positieve bijdrage levert aan het openbare gebied, er sprake is van evenwicht in helderheid en complexiteit, de schaal- en maatverhoudingen passend zijn en omdat het materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van de woning zelf ondersteunen. Naar de mening van de commissie gaat hier geen precedentwerking vanuit. Omdat informatie over de damwand in de doorsnede ontbreekt op tekening wordt gevraagd om de tekeningen aan te vullen met een doorsnede, waardoor het advies nu nog niet akkoord, tenzij de tekeningen worden aangevuld met een doorsnede waaruit blijkt dat de damwand niet zichtbaar zal zijn.

Niet akkoord, tenzij

Grote commissie

Omgevingsvergunning



Wittewerf 27, 1156CT Marken

MOOI nummer	25100285
Zaaknummer partij	Z20225-0602
Omschrijving	bouwen van een dakkapel op het voorvlak en na-isoleren van het dak
Aantal voorgaande behandelingen	1

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 aan bestemmingsplan

Behandeling 10-11-2025

Bevindingen	De bouwkundig adviseur en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven, op een aangepast plan, waarin de beplanking is ingemeten, het gootdetail is aangepast (verbreed) en in plaats van 19 cm. slechts 13 cm. omhoog gaat, waardoor geen extra horizontale plank nodig is. Ook de vorm van de gootklos is aangepast en de kenmerkende Marker gootklossen worden toegepast.
-------------	--

Bevindingen en conclusie

De commissie bedankt adviseur en ontwerper voor de duidelijke uitleg en aanpassingen en is blij dat het plan is aangepast volgens haar vorige advies.

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning



Monnickendammerrijweg 39, 1452PM IJpendam

MOOI nummer	25070057
Zaaknummer partij	Z2025-0540
Omschrijving	bouwen van een verdieping op aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Jeffrey Strating
Objecttype	Kleine bouwwerken bij woningen
Beoordelingskader	2.4 3.2 3.3
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 10-11-2025

Bevindingen	Beschrijving Het betreft een vooroverleg over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning in het lint van IJpendam door aan de achterzijde op een bestaande aanbouw aan de zijgevel een kap aan te brengen en een dakkapel in het voordakvlak te plaatsen. De pui in de achtergevel wordt verbreed. De dakopbouw voldoet niet aan de eisen in het omgevingsplan (bestemmingsplan), een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, maar de gemeente is bereid om medewerking te verlenen. De opdrachtgever en architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Beleid en regels De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de gemeentelijke nota, in de kern van IJpendam, een bijzonder gebied. Door de ligging in de historische kern van IJpendam, in het open lint zijn er te beschermen cultuurhistorische waarden aan de orde. Bevindingen De commissie bedankt voor de toelichting en constateert dat de uitbreiding zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde door de ligging goed zichtbaar is. Zij heeft waardering voor de traditionele vormgeving van de nieuwe zijgevel, dat is passend in dit gebied dat op deze plek die gekenmerkt wordt door een open lintstructuur, verwevenheid met het landelijke gebied met doorzichten naar het achterliggende open weidelandschap. De commissie acht deze uitbreiding qua volume voorstelbaar, omdat het doorzicht langs de bebouwing naar het open weidegebied op deze plek niet wordt dichtgezet. Wel vraagt de commissie om een tweetal noodzakelijke aanpassingen: ·De oorspronkelijke breedte van de pui op de bovenverdieping van de
-------------	---



achtergevel te handhaven omdat de verbrede pui te dicht tegen de hoekkeper ligt en daarmee onvoldoende ondergeschikt is in het dakvlak
·De dakkapel op het voordakvlak is te breed en onvoldoende ondergeschikt in het dakvlak en moet minder breed worden (bijvoorbeeld door toepassing van één raam).
Deze aanpassingen zijn nodig omdat in het beleid in de nota uiterlijk van bouwwerken de ambitie is om de bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal te behouden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat er op enkele punten strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan met de aanvraag in afwachting van een aangepast plan waarin de genoemde noodzakelijke aanpassingen worden verwerkt.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord, tenzij
Grote commissie
Preadvies

Dorpsstraat 4, 1454AK Watergang

MOOI nummer	25070024
Zaaknummer partij	Z2024-0618
Omschrijving	Verbouwen van het woonhuis
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Waterland
Zaakbeheerder	Ernst-Peter Everaardt
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	gebiedsgerichte criteria
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 10-11-2025

Bevindingen

In navolging op het vorige advies blijkt uit aangeleverde informatie dat de huidige woning niet de status van beeldbepalend pand heeft, waardoor er andere criteria gelden uit de beleidsnota. Aan de commissie wordt gevraagd of dat aanleiding geeft om het vorige advies te herzien, een heroverweging.

Het gaat nog om een vooroverleg en er is geen aangepast ontwerp. De opdrachtgevers van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het achterste deel wordt geheel opnieuw opgetrokken, om bouwtechnische redenen (verzakking), ten behoeve van isolatie en de opdrachtgevers hebben de intentie om zoveel mogelijk oude of oorspronkelijke materialen toe te passen.

De vormgeving van het achterhuis wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie; hogere nok, toevoegen dakkapellen, het weglaten van de schoorsteen, puien en een deur toegevoegd in de gevels. In de voorgevel van het voorhuis dat blijft bestaan komt een dubbele voordeur.

In het vorige advies is gevraagd om:

- meer onderscheid in de massa's aan te brengen door (behalve de nok) ook de goot van het achterhuis te verlagen,
- de aanbouw (met het platte dak) aan de zijkant los van het voorhuis en meer naar achteren te plaatsen,
- om de dakkapellen te verkleinen.

Bevindingen

De commissie dankt voor de toelichting, begrijpt de noodzaak tot isolatie. Ze waardeert het dat getracht wordt bij de nieuwbouw van het achterhuis om de oude constructie en materialen, met de hangstijlen en gebinten te hergebruiken. Het pand is weliswaar niet aangewezen tot beeldbepalend pand maar heeft cultuurhistorische waarde, door het karakteristieke voor- en achterhuis en ook door de ligging aan de rand van Watergang in het open landschap. Er is geen bezwaar tegen de gewijzigde deuropartij in de voorgevel en de puien en de deur in de zijgevel. Ook is het voorstelbaar dat de plat afgedekte aanbouw wordt



uitgevoerd met een schuine kap (wordt aangekapt). Het is een kwaliteit dat de nok van het achterhuis lager ligt ten opzichte van het voorhuis. Naar de mening van de commissie is het nodig om de twee volgende aanpassingen in het ontwerp te verwerken.

- het versterken van het onderscheid tussen het voor- en achterhuis, een kwaliteit, door de goot van het achterhuis te verlagen (10 cm zou voldoende kunnen zijn). Dat komt de architectonische compositie ten goede.
- Ook acht de commissie de dakkapellen te fors, omdat geen sprake is van ondergeschikte volumes in het dakvlak, en ze breder zijn dan max. 50% van het dakvlak, zoals ook in het bestaande beleid gevraagd wordt.

Tot slot pleit de commissie ervoor om de karakteristieke tweedeling verder te versterken, bijvoorbeeld door een lagere metselwerk plint toe te passen en de raamstijlen te wijzigen (ter inspiratie wijst de commissie op de publicatie 'Houten huizen in Waterland').

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek mogelijk is. De commissie stelt vast dat er op enkele punten strijd is met beleid en regels voor omgevingskwaliteit. De commissie adviseert om nog niet akkoord te gaan met de aanvraag in afwachting van een aangepast plan waarin de genoemde noodzakelijke aanpassingen worden verwerkt.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies