

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid
Vergaderdatum 12-02-2018
Vergaderlocatie gemeentehuis Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 9
Waarvan herhalingen: 5
Gemandateerd: 2
Grote commissie: 7

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

| | |
|------------------|---|
| Aanwezig | drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); ir. Hans Kodde (architectlid); ing. Mike van Drunen (plantoelichter). |
| Bezoekers | 14:40 uur J. van de Kuinder (gemachtigde), inzake 180016, Horndijk 23a te Loosdrecht 14:50 uur Gebr. Reimert (aanvrager), inzake 180017, Vreelandseweg 31 te NDB 15:00 uur ir. e Boersma (aanvrager), inzake 170110, Zuidereinde 256 's Graveland 15:15 uur Van 't Hof, Krasselt en Voorhout Architecten (gemachtigde), inzake 170124, Oud-Loosdrechtsedijk 207 25-27 te Loosdrecht 15:30 uur R. Vonk (gemachtigde), inzake 170077, Oud-Loosdrechtsedijk 203 Loosdrecht 16:00 uur Dhr Aalbers (aanvrager), inzake 180007, Nieuw-Loosdrechtsedijk 192 te Loosdrecht |

| 1 | Omgevingsvergunning (nieuwbouw) | Aantal voorgaande behandelingen: 0 |
|---------------|---|---|
| 180015 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Dammerweg 62 te Nederhorst den Berg Bijzonder bouwwerk plaatsen van een botenhelling F.R. Hess gebied 3, regulier regime/water 2017-0630TM Voldoet aan bestemmingsplan |
| gemand. | Bevindingen 12-02-2018 | Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een botenhelling, een licht hellend houten vlonder. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| gemand. | Advies | Akkoord |

| 2 | Omgevingsvergunning (nieuwbouw) | Aantal voorgaande behandelingen: 0 |
|---------------|---|---|
| 180017 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Vreelandseweg 31 te NDB Niet van Toepassing plaatsen van 2 bruggen Gebr. Reimert gebied 3, regulier regiem 2017-0697RP Voldoet aan bestemmingsplan |

| | | |
|---------|---------------------------|---|
| gemand. | Bevindingen 12-02-2018 | Een vertegenwoordigster van de aanvrager is voor overleg aanwezig en toont een plan voor het plaatsen van twee voetgangersbruggen in azobe uitgevoerd. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | Gebiedsgericht |
| gemand. | Advies | Akkoord |

| | | | |
|-------------------|---|--|------------------------------------|
| 3 | Preadvies (monument en welstand) | | Aantal voorgaande behandelingen: 1 |
| 180007 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Nieuw-Loosdrechtsedijk 192 te Loosdrecht Individuele woning verbouwen van de stal naar woning Dhr Aalbers gebied 2, bijzonder regiem 2017-0562TM Anders | <i>Gemeentelijk monument</i> |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen 29-01-2018</i> | <i>De aanvragers zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor het verbouwen van de zolderverdieping van de aangebouwde stal van een monumentale boerderij. De begane grond blijft de bestaande functie behouden. De constructieve elementen, spanten en gordingen worden ontzien. Aan de achterzijde van het pand wordt een hooiluik vergroot en van een kozijn voorzien. In het achterdakvlak zijn dakramen, gelijk aan het bestaande dakraam, getekend en op het linker dakvlak zijn twee dakkapellen gelijk aan de reeds bestaande dakkapel getekend. De commissie heeft waardering voor de aanpak, maar is van mening dat de bestaande verdeling tussen voorhuis en stal zichtbaar dient te blijven. Deze structuur is kenmerkend voor het pand en ingrepen zijn hier ondergeschikt aan. Ze kan zich op grond hiervan wel vinden in de vergroting van het hooiluik en de plaatsing van dakramen in het dakvlak, maar heeft bezwaar tegen de getekend dakkapellen. Ze kan zich wel een wat ruimere maat van de dakramen voorstellen en vraagt deze te clusteren en in een compositie met het dakvlak te plaatsen. Ze ziet een aangepaste aanvraag met belangstelling tegemoet.</i> | |
| | <i>Advies 29-01-2018</i> | <i>collegiaal overleg</i> | |
| | <i>Mon. Advies 29-01-2018</i> | <i>collegiaal overleg</i> | |
| | Bevindingen 12-02-2018 | De aanvragers zijn aanwezig en tonen varianten voor het plaatsen van dakramen in het achterdakvlak van de monumentale boerderij. De commissie kan zich vinden in een variant waarbij de dakramen regelmatig zijn gegroepeerd, van een gelijke grootte zijn en waarbij de dakspanten en gordingen in tact blijven. Naar mening van de monumentencommissie blijft het karakter van het pand op deze wijze in stand. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. | |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht | |
| | Advies | Akkoord op hoofdlijnen | |
| | Mon. advies | Akkoord op hoofdlijnen | |

| | | | |
|---------------|--|--|------------------------------------|
| 4 | Omgevingsvergunning (monument en bouwen) | | Aantal voorgaande behandelingen: 0 |
| 180014 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Oud-Loosdrechtsedijk 128 Loosdrecht Individuele woning vervangen van de dakpannen H. Huttinga R.C. van Bindsbergen gebied 2, bijzonder regiem 2018-0048MvD Voldoet aan bestemmingsplan | <i>Gemeentelijk monument</i> |

| | | |
|--|---------------------------|---|
| | Bevindingen 12-02-2018 | Voor ligt een aanvraag voor het vervangen van dakpannen op een gemeentelijk monument. De bestaande pannen, tuile du nord, worden vervangen door nieuwe pannen, een dubbele tuile du nord. Tevens worden de in specie gelegde nokvorsten vervangen door nieuwe met een ondervorst. De monumenten commissie constateert dat er geen sprake is van een restauratieve aanpak. Ze geeft aan dat bij een dergelijke ingreep behoud en herstel voorop staan, dwz. hergebruik van pannen en alleen defecte pannen vervangen door, zo mogelijk, gebruikte, en de bestaande in specie gelegde vorsten behouden. De monumentencommissie is niet akkoord met de aanvraag, met de voorgestelde werkwijze verdwijnen er monumentale waarden. De welstandscommissie onderschrijft dit. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| | Advies | Niet akkoord |
| | Mon. advies | Niet akkoord |

| | | |
|-------------------|--|---|
| 5 | Stempeladvies | Aantal voorgaande behandelingen: 4 |
| 170077 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Oud-Loosdrechtsedijk 203 Loosdrecht Woningcomplex restaurant en 5 appartementen H. Peters Plan vastgoed bv R. Vonk gebied 2, bijzonder regiem 2017-0711TM Anders |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen</i> 03-07-2017 | <i>De architect is aanwezig voor overleg en presenteert zijn plan voor een nieuw te bouwen restaurant en 5 appartementen, na sloop van een bestaand complex. Het pand is voorzien van twee lagen met mansarde en voorzien van risalerende topgevels aan de voor en zijkanten. Aan de achterzijde is een terras getekend in aansluiting op het achterliggende complex. Door verschillende appartements-indelingen hebben deze allen een uitloop op het terras en een deel van de gevel aan de voorzijde. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop het de massa geparcelleerd wordt en aangesloten op de achterliggende bebouwing, maar constateert dat het een forse bouwmassa voor deze locatie is. Dit wordt in de hand gewerkt door de topgevels, die aan de zijden bovendien culmineren, en zich tonen als drie lagen. De terrasconstructie aan de achterzijde over drie lagen draagt hier eveneens aan bij. Ze vraagt de bouwmassa meer als 2 lagen met duidelijke kap te ontwerpen, zoals in de van toepassing zijnde criteria uit de gemeentelijke welstandsnota omschreven. Ze ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet. Het plan is beoordeeld op massa en locatie, nog niet op de uitwerking.</i> |
| | <i>Advies 03-07-2017</i> | <i>collegiaal overleg</i> |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen</i> 17-07-2017 | <i>De architect is aanwezig voor overleg en toont zijn aangepast plan. De dakhelling is gewijzigd, de gevelopeningen in de kopgevels zijn gedeeld en de balkons aan de achterzijde zijn van een context voorzien. De commissie kan zich vinden in de gewijzigde dakhelling en de balkons aan de achterzijde, maar handhaaft haar advies wat betreft de topgevels. Verschillende oplossingen passeren in het gesprek dat volgt. De architect zegt toe een aangepaste versie te zullen indienen.</i> |
| | <i>Advies 17-07-2017</i> | <i>collegiaal overleg</i> |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen</i> 14-08-2017 | <i>De architect is aanwezig en toont een aantal varianten van het plan. In de voorkeursvariant worden de kopgevels bekleed met zink. De commissie merkt op dat hiermee naar haar mening nog onvoldoende tegemoet gekomen is aan haar opmerking. De bezwaren zoals geformuleerd in het collegiaal overleg van 3-7, tegen de topgevel blijven bestaan. De tweede variant kent een risalerend element aan de voor en achterzijde, de voormalige topgevels aan de beide zijkanten zijn voorzien van een naar de gevel aflopende mansarde met een verkenning in gevel en dakvlak, qua vorm en materialisering aansluitend bij het dakvlak van het hoofdvolume. De gevels zijn afwijkend gematerialiseerd en parcelleren de gevel en delen het volume. De commissie is van mening dat met deze variant tegemoet gekomen is aan haar vraag. De derde</i> |

| | | |
|-------------------|-------------------------------|---|
| | | <i>variant heeft eveneens de risalerende elementen aan de voor en achtergevel, maar kent een aantal over twee verdiepingen doorlopende bloemkozijnen, aansluitend bij de vormtaal van de dakkapellen. Deze kozijnen parcelleren de gevel en sluiten volgens de ontwerper aan op het ontwerp van het naastgelegen pand. De commissie kan zich eveneens vinden in deze richting. Ze ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.</i> |
| | <i>Advies 14-08-2017</i> | <i>collegiaal overleg</i> |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen 06-11-2017</i> | <i>De architect en ontwikkelaar zijn voor overleg aanwezig en tonen een aangepaste tekening naar aanleiding van het overleg van 14/8. De commissie kan zich vinden in deze opzet en gaat op hoofdlijnen akkoord. Ze ziet een uitgewerkte aanvraag oa. voorzien van materialen en details met belangstelling tegemoet. Ze verwijst hierbij naar de gebiedsgerichte criteria wbt materiaalgebruik.</i> |
| | <i>Advies 06-11-2017</i> | <i>Akkoord op hoofdlijnen</i> |
| | Bevindingen 12-02-2018 | Omgevingsvergunningaanvraag op een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De bouwaanvraag is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| | Advies | Akkoord |

| | | |
|-------------------|--|--|
| 6 | Stempeladvies | Aantal voorgaande behandelingen: 1 |
| 170124 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Oud-Loosdrechtsedijk 207 25-27 te Loosdrecht Individuele woning bouwen van twee woningen Plan Vastgoed Loosdrecht b.v. Van 't Hof, Krasselt en Voorhout Architecten gebied 2 bijzonder regiem 2017-0712TM Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen 06-11-2017</i> | <i>De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig voor overleg en tonen hun schetsplan voor het realiseren van twee rietgedekte woningen. De woningen zijn als familie ontworpen en staan (en ontsluiten) aan weerszijden van een oprit. Aan de voorzijde organiseren verticale houten balken de gevelopeningen, aan de achterzijde zijn deze onderdeel van de pergola-constructie. Opvallend is de hoog in het dakvlak geplaatste aangekapte dakkapel. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich aan de hand van deze criteria op hoofdlijnen (massa en plaatsing) vinden in het plan, maar heeft bezwaar tegen de dakkapel. De afstand tot de dakvoet is te groot (max 1m.) Ze ziet een uitgewerkt plan, waarin tegemoet gekomen wordt aan het bezwaar tegen de dakkapel en voorzien van oa. details en materialisering.</i> |
| | <i>Advies 06-11-2017</i> | <i>Akkoord op hoofdlijnen</i> |
| | Bevindingen 12-02-2018 | Omgevingsvergunningaanvraag op een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De eerder voorgestelde dakkapel is komen te vervallen. De woning is voorzien van een rieten kap, gekeimde gevel met details in rabat en aluminium kozijnen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| | Advies | Akkoord. |

| | | |
|---------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 7 | Omgevingsvergunning (nieuwbouw) | Aantal voorgaande behandelingen: 0 |
| 180016 | Bouwadres | Horndijk 23a te Loosdrecht |

| | | |
|--|---|---|
| | Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Niet van Toepassing herbouwen van een zeilschool/botenopslag M. van Wettum J. van de Kuinder gebied 2, bijzonder regiem 2017-0715RP Voldoet aan bestemmingsplan |
| | Bevindingen 12-02-2018 | De architect is voor overleg aanwezig en toont zijn plan voor het herbouwen van een onderkomen voor een zeilschool en botenopslag. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| | Advies | Akkoord |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 8 | Preadvies (welstand) | Aantal voorgaande behandelingen: 1 |
| 170110 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Zuidereinde 256 's Graveland Individuele woning Aanbouw ir. e Boersma gebied 3, regulier regiem 2017-0989TM Anders |
| <i>grote com.</i> | <i>Bevindingen</i> 11-09-2017 | <i>De architect is voor overleg aanwezig en toont een schetsplan voor het uitbreiden van een woning aan de achterzijde. Een nieuw strak gedetailleerd volume opgebouwd uit een staalskelet, grijpt aan op het bestaande dakvlak, de nok blijft kenbaar. De begane grond blijft deels vrij. De commissie kan mee gaan in deze opvatting maar vraagt het windveer met een verkenning in muur en dakvlak te laten zien. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</i> |
| | <i>Advies 11-09-2017</i> | <i>collegiaal overleg</i> |
| | Bevindingen 12-02-2018 | De architect is aanwezig voor overleg en toont een aangepast plan waarin tegemoet gekomen is aan de vraag van de commissie. Er is in het uitgewerkte plan een extra uitbouw op de verdieping geïntroduceerd. De commissie is van mening dat hierdoor de korrelgrootte en het zijaanzicht van het pand worden aangetast. Ze adviseert op de verdieping één achtergevellijn aan te houden. De architect geeft aan zich te kunnen vinden in de opmerkingen. De commissie ziet een uitgewerkt plan tegemoet. |
| | Welstandscriteria | gebiedsgericht |
| | Advies | Collegiaal overleg |

| | | |
|----------------|--|--|
| 9 | Omgevingsvergunning (verbouwing) | Aantal voorgaande behandelingen: 1 |
| 180012 | Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan | Rading 10 25 te Loosdrecht Individuele woning plaatsen van een dakkapel P.A. Veldhuisen A.G. te Duits gebied 3, regulier regiem 2018-0025RP Voldoet aan bestemmingsplan |
| <i>gemand.</i> | <i>Bevindingen</i> 29-01-2018 | <i>De architect is voor overleg aanwezig. Het betreft een vooroverleg over een te realiseren dakkapel in de tweede lijn op het dak van een voormalige vakantiewoning. Het plan is beoordeeld op grond van de sneltoetscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie merkt op dat de dakkapel niet aan deze criteria voldoet en dat er op grond van het voorliggend ontwerp geen reden is af te wijken van deze sneltoetscriteria. Het plan voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand.</i> |

| | | |
|--|---------------------------|--|
| | <i>Advies 29-01-2018</i> | <i>Niet Akkoord</i> |
| | Bevindingen 12-02-2018 | Een aangepast plan ligt voor waarin de dakkapel is vervangen door een gedeeltelijke nokverlegging. De materialisering sluit aan op bestaand Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. |
| | Welstandscriteria | Gebiedsgericht, sneltoets. |
| | Advies | Akkoord. |

16.20