

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie	NH Zuid	Aantal adviesaanvragen: 6	Vastgesteld: Voorzitter: Secr. Arch:
Vergaderdatum	13-07-2020	Waarvan herhalingen: 4	
Vergaderlocatie	Digitale vergadering	Grote commissie: 6	

Aanwezig	Nico Zimmermann (voorzitter); Dana Ponec (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Danielle Bonzet (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator);
Bezoekers	(architect), inzake 200064, Nieuw-Loosdrechtsedijk 73 te Loosdrecht (architect), inzake 190090, Zuidereinde 254b t/m f te 's-Graveland

1	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
190090	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuidereinde 254b t/m f te 's-Graveland Woningcomplex <i>Beschermd dorpsgezicht</i> realiseren van 5 appartementen T. de Jong Studio V Beschermd regiem 2020-0261 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-10-2019</i>	<i>Niet behandeld.</i>
	<i>Advies 07-10-2019</i>	
	<i>Mon. Advies 07-10-2019</i>	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 21-10-2019</i>	<p><i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van vijf appartementen in een monumentaal pand binnen een beschermd dorpsgezicht. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente wil meewerken aan een binnenplanse afwijking. De aanvrager geeft aan dat het plan eerder is behandeld. Hier zouden verschillende onderdelen al zijn goedgekeurd.</i></p> <p><i>Het betreft een voormalige fabriek, bestaande uit een vierkant volume van twee bouwlagen met plat dak. Het ligt aan de voorzijde aan het Zuidereinde, aan de achterzijde aan de 's Gravelandse Vaart. Het is nu in gebruik als woningen en bedrijfsruimte. Het plan houdt in dat er vijf grotere appartementen in het pand komen. Op de begane grond komt een inpandige garage. Er wordt een extra bouwlaag op het gebouw toegevoegd onder een afgeknot zadeldak, parallel aan de weg en bekleed met zinken felsen. In het dakvlak aan zowel de voor- als achterzijde komen dakkapellen in een breed kader. Aan de voorzijde volgen deze niet het (onregelmatige) ritme van de eerste verdieping. Zij houden een eigen regelmatig ritme aan. Aan de achterzijde zijn de dakkapellen groter dan aan de voorzijde. Aan de achterzijde worden balkons en een terras aan het water toegevoegd. De bestaande gevelopeningen blijven gehandhaafd. De garage is vanaf de voorzijde toegankelijk. Hiervoor wordt een opening in de pui</i></p>

		<p>gemaakt.</p> <p>De commissie beoordeelt het plan aan de hand van de geldende welstandscriteria.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zij oordeelt dat het pand door het toegevoegde volume een te forse schaalvergroting kent ten opzichte van de overige bebouwing in de straat. Ook wordt door het gekozen volume een ongewenste blinde zijgevel gecreëerd. Zij adviseert andere dakvormen te onderzoeken die meer recht doen aan het beschermd dorpsgezicht. • De commissie oordeelt dat de grote kaders van de dakkapellen het gebouw zwaarder laten ogen. Het zijn nu bijna geveloptrekkingen. Zij adviseert te kiezen voor dakkapellen met een terughoudender kader en een ondergeschikt ontwerp ten opzichte van het hoofdvolume. • Omdat is gekozen voor een regelmatig ritme liggen de dakkapellen aan de voorzijde net niet in lijn met de gevelopeningen op de verdiepingen er onder. Hierdoor wordt het verschil geaccentueerd. De commissie adviseert te zoeken naar een oplossing waarbij dit minder storend is. • De commissie kan zich vinden in een gevelopening ten behoeve van een garage, maar vraagt deze zorgvuldiger af te stemmen op het pand en de aangrenzende openbare ruimte, bijvoorbeeld door het af te sluiten met een open hekwerk. <p>De commissie beschikt niet over informatie over een eerdere behandeling. Zij besluit daarom dat zij geen volledig advies kan geven zonder dit eerdere advies mee te nemen. In afwachting van deze informatie houdt zij het plan aan.</p>
	Advies 21-10-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 21-10-2019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 18-11-2019	<p>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle zijden van het dak worden schuin uitgevoerd, zodat een afgeknot schilddak ontstaat. • De kaders van de dakkapellen worden minder fors uitgevoerd. • De vier kleine kapellen aan de voorzijde worden vervangen voor twee forsere dakkapellen met Franse balkons. • De gevelopening ten behoeve van de garage wordt ingevuld met een modern vormgegeven, stalen hekwerk met een kenmerkend patroon. Dit patroon komt terug in de balkonhekken aan zowel voor- als achterzijde. <p>De commissie is van mening dat de aanpassingen een verbetering zijn ten opzichte van de eerdere plannen. Wel oordeelt zij dat de dakkapellen aan de voorzijde nog te fors zijn. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria geven aan dat een dakkapel een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak is. Dit is naar mening van de commissie nog onvoldoende het geval. De aanvraag voldoet daarmee nog niet aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 13-07-2020	<p>Het plan is aangepast en verder uitgewerkt volgens de adviezen van de commissie.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, passend is in deze omgeving en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord

2	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200066	Bouwadres Soort bouwwerk	Cannenburgeweg 75 te Ankeveen Individuele woning

	Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	het wijzigen van dakpannen en aanbrengen van dakisolatie A. Splinter 3. regulier regiem Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 13-07-2020	Het betreft een preadvies voor het wijzigingen van de dakbedekking van een bestaand pand. De bestaande rode matte dakpannen worden vervangen door zwart gesmoorde en verglaasde pan. De commissie wordt gevraagd te oordelen over de verandering van pan kleur op deze locatie. De commissie oordeelt dat een verandering van de kleur op deze locatie in principe voorstelbaar is, mits deze als matte pan wordt uitgevoerd. Daarnaast ziet zij graag een uitwerking van de details van met name de dakvoet terug.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

3	Reclameaanvraag	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200046	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 182 te Loosdrecht Reclameobject het verlagen van de entree deur en het plaatsen gevelreclame H.J. Lankreijer 2. Bijzonder regiem 2020-0124 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-05-2020</i>	<i>Het betreft een reclameaanvraag voor het plaatsen van verschillende reclame-uitingen aan een bestaand winkelpand. Aan de oostgevel worden op de ramen folie geplaatst met uitingen in de vorm van foto's en een beeldmerk en geheel grijze vlakken van ca. 1m70 bij 1m70 geplaatst. Op de oost- en zuidgevel worden tevens verlichte reclame-uitingen van ca. 1m20 bij 1m20 geplaatst. Voor de oostgevel worden drie vlaggen geplaatst. De welstandsnota van de gemeente Wijdmeren schrijft voor dat er maximaal één reclame-uiting per gevel kan worden aangebracht, waarbij de maatvoering en detailleringen dienen te zijn afgestemd op de gevel en dat maximaal twee vlaggenmasten per perceel kunnen worden geplaatst. De commissie kan zich het hogere aantal geveluitingen op deze locatie voorstellen, maar zij acht deze nog te fors. Dit geldt met name voor de uitingen op de hoek van de zuid- en oostgevels. Deze zijn te groot ten opzichte van de gevel waarop zij worden geplaatst. Zij ziet echter geen grond om af te wijken van de maximaal toegestane hoeveelheid van twee vlaggen op het perceel. Het plan is beoordeeld op grond van de reclamecriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het plan voldoet om bovenstaande redenen nog niet aan redelijk eisen van welstand. De commissie adviseert de uitingen op de oost- en zuidgevel kleiner in omvang en in relatie met de gevel te ontwerpen en het aantal vlaggenmasten terug te brengen tot twee stuks. Daarnaast vraagt de commissie om bij de volgende behandeling de gehele gevel van het pand op de tekening weer te geven, zodat de uitingen in relatie tot de gevel beoordeeld kunnen worden.</i>
	<i>Advies 18-05-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	Bevindingen 13-07-2020	De reclameaanvraag is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De verlichte uiting op de oostgevel is verwijderd. De vlaggen zijn verwijderd. De commissie kan zich vinden in de vermindering van uitingen, maar zij betreurt dat de ramen aan de zuidgevel nog steeds afgesloten zijn met folie. Dit leidt tot een ongewenste beperking van het doorzicht tussen het gebouw en de openbare ruimte.

		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, niet passend is in deze omgeving en in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij tenminste twee van de drie dichtgezette vlakken worden geopend en met transparante delen worden uitgevoerd.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, tenzij

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200064	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nieuw-Loosdrechtsedijk 73 te Loosdrecht Individuele woning het splitsen van de woning en het plaatsen van twee dakkapellen R.M.M. Louwhoff H en E Architecten B.V. 2. Bijzonder regiem 2020-0263 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 13-07-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en splitsen van een boerderij naar twee woningen. Aan het exterieur worden minimale wijzigingen toegepast. In de zijgevels op de begane grond worden de deuren opengezet en de openingen worden ingevuld met glas. Op de dakvlakken worden twee dakkapellen toegevoegd. Deze hebben dezelfde materialisering en detaillering als een bestaande dakkapel, inclusief een aangekapt dak, maar zij worden een slag smaller. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
190038	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vaartweg, proj. vlindertuin te Nederhorst den Berg Individuele woning oprichten van 6 vrijstaande woningen +2 appartementen exploitatie maatschappij Maassluis B.V. Selecthuis design gebied 2 bijzonder regiem 2020-0294 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 22-04-2019</i>	<i>De ontwikkelaar en aannemer zijn voor een preadvies aanwezig. In eerste instantie op de stedenbouwkundige opzet, in tweede instantie op de bebouwingmogelijkheden. Het betreft een plan voor het saneren van een voormalige wasserij en 6 vrijstaande woningen van een laag met kap (nok 7.7m) en een twee-onder-een-kapwoning van een bouwlaag. De verkaveling roept vragen op en de commissie zou graag van gedachten wisselen met de stedenbouwkundige. Ze houdt het plan daarom aan in afwachting van dit overleg. Op voorhand geeft zij aan dat de woningen in dit bijzondere welstandsgebied voorzien zijn van kappen, in riet, keramische pannen, leien, zink of koper uitgevoerd.</i>
	<i>Advies 22-04-2019</i>	<i>Aanhouden</i>

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 20-05-2019</i>	<i>De stedenbouwkundige is niet aanwezig, wel ligt er een voor deze locatie beschikbaar beeldkwaliteitskader met een verkaveling ter tafel. Het is een bijzonder welstandsgebied. De commissie constateert dat het voorliggende plan qua plaatsing van de woningen en diversiteit af wijkt van dit kader. Tevens worden er woningen voorgesteld die niet voorzien zijn van een kap, waar zowel de gebiedsgerichte criteria als de beeldkwaliteitscriteria vragen om een kap. De commissie is van mening dat het gepresenteerde plan in haar stedenbouwkundige opzet en korrel onvoldoende aansluit op de aanwezige bebouwing en de landschappelijke structuur. Ze vraagt in diversiteit en type aan te sluiten op de beeldkwaliteitscriteria en adviseert naast de welstandscriteria, de gebiedsbeschrijving op pag 58 van de welstandsnota te hanteren. Overigens is zij van mening dat het kavel bij de entree onvoldoende is voor de voorgestelde twee onder een kapper. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 20-05-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 17-06-2019</i>	<i>De ontwikkelaars zijn voor overleg aanwezig en presenteren een aangepaste planopzet. Alle woningen zullen worden voorzien van een kap, het kavel bij de entree is aangepast. De woning bij de entree komt vrij op het kavel te staan, de achterliggende woning zal meer zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De kavelgrootte en de bouwvolumes liggen reeds vast in het bestemmingsplan. Tevens worden er referentiebeelden van eventueel te realiseren woningen getoond. De commissie kan zich vinden in deze wijziging, maar vraagt ten aanzien van de woningen een verder uitgewerkt plan waarin de conceptuele uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader/criteria hun beslag krijgen. Ze herhaalt op dit punt haar eerder gegeven advies. Ze ziet volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 17-06-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-07-2019</i>	<i>De ontwikkelaars zijn voor overleg aanwezig en tonen schetsen voor eventueel te realiseren woningen. Een te kiezen basiswoning zou op verschillende wijze kunnen worden uitgewerkt door de toepassing van eventueel verschillende kleuren steen, dakbedekking, gevelopeningen. De commissie is van mening dat het getoonde plan nog onvoldoende houvast biedt voor een akkoord op hoofdlijnen en herhaalt haar eerder gegeven adviezen' en vraagt ten aanzien van de woningen een verder uitgewerkt plan waarinde conceptuele uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader/criteria hun beslag krijgen'. Aanleiding kan de streekgebonden architectuur zijn. Ze adviseert een ontwerper in te schakelen.</i>
	<i>Advies 01-07-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 21-10-2019</i>	<i>De aanvragers en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van zes vrijstaande woningen en een huis met twee (sociale huur-) appartementen. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De vrijstaande woningen behouden allen dezelfde plattegrond, maar zijn uitgewerkt als verschillende types, met verschillen in de gevel- en dakbekleding, gevelindeling, kozijntypes en detaillering. De aanvragers zijn van bij plan minimaal één woning en rieten dak toe te passen, maar houden graag, afhankelijk van de wensen van toekomstige bewoners, de opties open om dit op een pand naar keuze te doen. De commissie spreekt haar waardering uit over de gemaakte stappen in de differentiatie van de woningen. Ook is er waardering voor het feit dat ook de gevelindelingen verschillen. Wel vraagt de commissie bij de verdere uitwerking aandacht voor enkele punten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De erfafscheidingen dienen verder te worden uitgewerkt. De commissie adviseert hier te zoeken naar een landschappelijke oplossing.</i> <i>• De commissie vraagt om zorg te dragen dat de variatie in de verdere uitwerking behouden blijft.</i> <i>Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de gevraagde bescheiden, met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 21-10-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 13-07-2020</i>	<i>Het betreft een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De bouwaanvraag is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan en de adviezen van de commissie zijn hierbij overgenomen.</i>

		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

6	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200065	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	aan de Berensteinseweg t.h.v. Kininelaantje 6 Kleine bouwwerken bij woningen het vervangen van de brug Gemeente Hilversum Haasnoot Bruggen B.V. 3. regulier regiem 2020-0335 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 13-07-2020	Het betreft een aanvraag voor het vervangen van een voetgangers- en fietsersbrug. Het is een eenvoudige brug die refereert aan een traditionele houten Hollandse brug, maar is gedetailleerd in staal. De commissie kan zich vinden in het uiteindelijke beeld van deze brug op deze locatie Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord