

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie  
Wijdmeren

Commissie  
Vergaderdatum  
Vergaderlocatie

NH Zuid  
13-03-2017  
gemeentehuis  
Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 9  
Waarvan herhalingen: 1  
Kleine commissie: 1  
Gemandateerd: 1  
Grote commissie: 7

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); ir. Hans Kodde (architectlid); ing. Mike van Drunen (plantoelichter); egon Kuchlein (coördinator);
<b>Bezoekers</b>	14:25 uur H en E Architecten (gemachtigde), inzake 170030, Herenweg 12a Breukelenveen 14:30 uur T. Meijers (aanvrager), inzake 170024, Noordereinde 327 te 's-Graveland 14:50 uur R. de Vries (gemachtigde), inzake 170025, 't Breukelenveense Meentje 8b te Loosdrecht 15:00 uur R. de Vries (gemachtigde), inzake 170027, Kortenhoefsedijk 99 te Kortenhoef 15:15 uur Adviesbureau WIM (gemachtigde), inzake 170026, Oud-Loosdrechtsedijk 79 te Loosdrecht 15:25 uur M.C.M. van Driesel (aanvrager), inzake 170028, Horndijk 2a te Loosdrecht 15:40 uur J. van de Kuinder (gemachtigde), inzake 170029, Nootweg 95 te Loosdrecht 15:50 uur M. Faber (aanvrager), inzake 160046, Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht

1	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: o
170029	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Nootweg 95 te Loosdrecht</b> Individuele woning plaatsen van een dakkapel R. Wenneker J. van de Kuinder gebied 3, regulier regiem 2017-0073DB Anders
gemand.	Bevindingen 13-03-2017	De architect is voor overleg aanwezig. Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde. Het betreft een pand in een beeldbepalende rij. In deze rij heeft het buurpand, van vergelijkbare architectuur, eveneens een dakkapel. De aangevraagde dakkapel verschilt van deze dakkapel in hoogte en detaillering, naast dat deze verbonden is met de schoorsteen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie constateert dat er van de dakkapel op het naastgelegen pand een precedentwerking uitgaat. Naar aanleiding hiervan kan de commissie instemmen met een dakkapel op deze positie wanneer deze gelijk, qua grootte en hoogte, plaatsing in het dakvlak, detaillering en materialisering is aan de dakkapel op het naastgelegen pand

		ter rechterzijde. De aangevraagde dakkapel wijkt hier van af. Het plan voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij deze gelijk, qua grootte en hoogte, plaatsing in het dakvlak, detaillering en materialisering aan de dakkapel op het naastgelegen pand is .
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria, sneltoetscriteria
gemand.	<b>Advies</b>	Niet akkoord, tenzij

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170031</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Herenweg 66 te Breukelenveen</b> Kleine bouwwerken bij woningen vervangen van de brug W. van der Steen A. Galetzki gebied 2, bijzonder regiem 2017-0043DB Voldoet aan bestemmingsplan
kl_com	Bevindingen 13-03-2017	Het betreft een aanvraag voor het vervangen van een brug. De nieuwe te plaatsen brug is van gelijke lengte en breedte en materiaal als de bestaande brug, echter zwaarder uitgevoerd en voorzien van een hardhouten rand en deels een metalen hekwerk. 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 met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte en sneltoetscriteria
kl_com	<b>Advies</b>	Akkoord

3	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170027</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Kortenhoefsedijk 99 te Kortenhoef</b> Individuele woning <i>Rijksmonument</i> renoveren van de woonboederij L.M. de Graaf R. de Vries gebied 2, bijzonder regiem 2017-0095TM Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 13-03-2017	De architect is voor overleg aanwezig en toont zijn plan voor de verbouwing van een 18 <sup>e</sup> eeuwse monument, in 1991 verbouwd. Het monument wordt gerenoveerd met geringe aanpassingen aan het interieur. Exterieur wordt de kap met nieuw riet gedekt, voorzien van een nieuwe ondergeschikte rookgasafvoer, een toegangsdeur op een oorspronkelijke positie teruggeplaatst en in de deel aan de rechterzijde een stalraam vervangen door een van plint tot kap doorlopend aluminium kozijn met houten lamellen. Een bestaande, niet monumentale, aanbouw met tussenlid wordt gesloopt, opnieuw opgetrokken met pannendak en gepotdekselde gevel en voorzien van een kelder. De commissie constateert dat er op terughoudende wijze is ontworpen aan dit plan. Ze heeft echter een opmerking over het het nieuw te plaatsen kozijn aan de rechterzijde van de deel. Ze is van mening dat door de ondergeschikte positie en maat er een verrommeling van de gevel ontstaat. Ze geeft hier twee oplossingsrichtingen aan, of ondergeschikt en afgestemd oplossen dmv. van bv. dakvensters, of de toevoeging voldoende groot van omvang ontwerpen zodat het een eigen en hedendaagse toevoeging aan het monument wordt.

		De monumentencommissie kan zich vinden in de nieuwe aanbouw met tussenlid, maar is van oordeel dat met het plaatsen van het kozijn aan de rechterzijde in de deel, de monumentale waarde wordt aangetast. Ze kan daarmee niet akkoord gaan met de aanvraag. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord, nader overleg
	<b>Mon. advies</b>	Niet akkoord, nader overleg

4	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170024</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Noordereinde 327 te 's-Graveland</b> Woningcomplex Bouwen van 4 woningen T. Meijers gebied 1, beschermd regiem 2015-0183TM Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 13-03-2017	De architect is voor preadvies aanwezig en toont zijn schetsplan voor het realiseren van 2 twee onder een kap woningen verbonden met een tussenlid, na sloop van een bestaande woning. De twee volumes sluiten in maat aan op de aanwezige bebouwing Het is een drielaagse woning met wonen op de verdieping. De ontwerper sluit in zijn ontwerp aan op de typologie van in de rij aanwezige woningen van een laag met een mansarde kap. De helling van de mansarde kap is in dit geval verschillend, het onderste deel nagenoeg verticaal en het bovenste deel vlak. In het dakvlak zijn openingen getekend met geveloptrekkingen en een loggia-balkon op de tweede verdieping. De commissie constateert dat het programma van de woningen op gespannen voet staat met de stedenbouwkundige korrel. Ze kan instemmen met de keuze voor het type met de mansardekap, maar is echter van mening dat de ingrepen in het dakvlak hier niet op aansluiten. De geveloptrekkingen met balkon en loggia's zijn geen ondergeschikte toevoegingen en voldoen daarmee niet aan de criteria uit welstandsnota. De het ondervlak van de mansarde leest als een gevel. Wonen op de verdieping geeft door de te maken gevelopeningen in dit geval een stedelijk karakter aan de woning, terwijl de ambitie van zowel de ontwerper als welstandsnota is aan te sluiten op het dorpsachtige karakter. De commissie adviseert het programma te heroverwegen, de mansarde kap met gelijke helling uit te voeren als in de omgeving gebruikelijk en de toevoegingen in het dakvlak in omvang te beperken (als ondergeschikte toevoegingen) en af te stemmen op het ontwerp van de gevel van bg en kop. Ze ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Collegiaal overleg.

5	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 4
<b>160046</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht</b> Woningcomplex woningen (16 app. + 2 won.) Heijmans gebied 2, bijzonder regime 20169999MvD Anders

grote com.	Bevindingen 25-04-2016	<p>Het betreft een preadvies aanvraag voor het bouwen van appartementen en woningen aan de Oud-Loosdrechtsedijk in een bijzonder welstandsgebied. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. De bebouwing staat haaks op de Oud-Loosdrechtsedijk en bestaat uit twee rijen woningen met appartementengebouwen op de kop, aan beide zijden van een watergang. De ontsluiting vindt plaats aan de beide buitenzijden. De bouwmassa's zijn gedifferentieerd, de appartementengebouwen bestaan uit 5 lagen voorzien van een kap en de woningen in de rij variëren van 3 tot 5 lagen voorzien van een (dwars)kap. Het geheel is voorzien van gevels die een vrije interpretatie zijn van een oudhollandse stijl. De commissie staat positief tegenover het voorgestelde plan, maar constateert dat het grote invloed op de openbare ruimte heeft en zou het op prijs stellen met de ontwerper hierover van gedachten te wisselen. Vooruitlopend hierop heeft zij een aantal vragen, bv:</p> <p>De welstandsnota vraagt een streekeigen bebouwing, in hoeverre is het ontwerp hier een antwoord op? Hoe verhoudt de voorgestelde bouwmassa zich tot de omliggende bebouwing en het zicht vanaf het water, past de bebouwing qua maat in de omgeving? De differentiatie in bouwhoogte draagt bij aan de kwaliteit van het ontwerp, maar hoe wordt dit geborgd? De woningen staan met de achterzijde naar de watergang, wat is de kwaliteit van het voorerfgebied? Waar landt in het ontwerp het achtererfgebruik als opslag etc. en bevinden zich de vergunningvrije mogelijkheden? Het plan wordt aangehouden in afwachting van nader overleg.</p>
	Advies 25-04-2016	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 09-05-2016	<p>De architect en stedenbouwkundige zijn voor overleg aanwezig en presenteren het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. De architect geeft een toelichting bij de plannen aan de hand van een concept versie voor het beeldkwaliteitplan waarin de vragen van de commissie beantwoord kunnen worden. Het betreft een vooronderzoek nav van een 'best value' projectaanbesteding waarin de opdrachtnemer het plan ontwikkelt in samenspraak met betrokken stakeholders, waaronder de omgeving. Het ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling is uitgewerkt en heeft ter visie gelegen maar voldoet nog niet aan het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de planlocatie uit te breiden met bebouwing aan de overzijde van de Oud-loosdrechtsedijk waarmee een verblijfsplek in het lint gecreëerd kan worden. Onderdeel van dit plan is het toevoegen van een alzijdig paviljoenachtig volume aan de dijk, de kop van het plangebied. De bouwhoogtes van de verschillende gebouwen variëren in de plannen, een sterke voorkeur gaat uit naar het realiseren van een 5 laagse statig volume aan weerszijde van deze verblijfsplek. Deze ivormen dan tevens de beëindiging van de langerekte bouwvolumes, langs de haven die bestaan uit grondgebonden woningen met 3/4/5 bouwlagen, ter weerszijde van het water voorzien van een terrasvormige plint waarin bedrijfsfuncties zijn ondergebracht en een levendig straatbeeld kan ontstaan. De typologische invulling vraagt nog nader onderzoek. De voorgevelzijden van de woningen liggen aan de buitenzijden van het plan, de voorzijden van bedrijfsfuncties aan de binnenzijden van het plan. Dit geeft de mogelijkheid de rij twee voorzijden te geven. De ontsluitingszijde van de woningen is in dit stadium nog niet uitgewerkt. De beeldkwaliteit, de architectuur en openbare inrichting worden nog nader uitgewerkt en aan de commissie voorgelegd. De conceptversie is voorzien van referentiebeelden voor de voorgestelde bebouwing.</p> <p>De commissie geeft nogmaals aan dat zij positief staat tov de voorgesteld ontwikkeling maar dat zij vragen heeft over de voorgestelde bouwhoogte. Een 5 laagse bebouwing komt ter plaatse niet voor, met uitzondering van de kerk, in de directe omgeving, en zal zich door haar massa sterk onderscheiden, zowel aan het lint als vanaf het water. De bestaande bebouwing langs de oever in Loosdrecht gaat een relatie aan met het groen, de voorgesteld bebouwing zal zich met een dergelijke hoogte door de bijna stedelijke afmetingen zich hiervan vervreemden. Overigens geven de van toepassing zijnde referentiebeelden voor deze bebouwing ook lagere bouwvolumes aan. Ze adviseert het huidige bestemmingsplan te volgen bij de uitwerking. De commissie kan zich goed vinden in het voornemen het plangebied uit te breiden over het lint heen, in het creëren van een verblijfsplek op deze locatie. Zij ziet het 1-laagse paviljoenachtige volume tussen de beide eyecatchers aan de dijk, als een goede aanvulling en een passende overgang tussen de schaal van de dijk, de jachthaven en die van het open water. Ze vraagt bij een verdere uitwerking van de plannen de differentiatie in bouwhoogte en parcellering van het bouwblok te borgen en aandacht te besteden aan het ontwerp van de beide als voorkant vormgegeven, achterkanten van het plan en daarin ook de ontsluitingen, parkeervoorzieningen en de inrichting van de grens van het plangebied</p>

		<i>mee te nemen. Verder is zij benieuwd naar het onderzoek naar het streekeigen type. Ze ziet een verder uitgewerkte versie van de aanzet tot te komen tot een beeldkwaliteitplan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 09-05-2016</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 15-08-2016</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezig en presenteert een aangepast plan, de stand van zaken, waarin grotendeels tegemoetgekomen is aan de vraag van de commissie. De hoogte van de bebouwing blijft beperkt tot 3 lagen met kap. De appartementen gebouwen aan de koppen zijn nu verder uitgewerkt, er wordt gezocht naar verschil binnen een familie. De grondgebonden woningen zijn nu gelijk van hoogte getekend, maar de architect geeft aan dat bij de uitwerking hier meer differentiatie in ontworpen zal worden. De voor- en achterzijden zijn nu meer uitgewerkt, waarbij de gevel aan de entreezijde een meer representatief karakter krijgt oa door de toevoeging van een veranda. De opstelplaats (tevens voortuin) van de auto(s) zal worden afgezet met een haag. De commissie kan zich vinden in de evolutie van het plan, maar handhaaft in grote lijnen haar advies wbt de bouwhoogtes en parcellering van de bebouwing en is benieuwd naar het onderzoek naar het streekeigen type. Het voorstel de appartementen gebouwen aan de kop als een 3 laags blok met kap te ontwerpen is naar haar mening een verbetering, maar ze vraagt de gootlijn en de kap van beide blokken kenbaar te laten zijn. Ze ziet een verder uitgewerkte versie van de aanzet tot te komen tot een beeldkwaliteitplan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 15-08-2016</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-02-2017</i>	<i>Het plan ligt ongewijzigd nogmaals voor voorzien van een begeleidend schrijven van de architect. De commissie ziet naar aanleiding hiervan geen reden af te wijken van haar eerder gegeven advies.</i>
	<i>Advies 27-02-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Bevindingen 13-03-2017</i>	<i>(opmerking Mike: Op de tekeningen van 8 maart zijn er hoge volumes ingediend ten opzichte van het 2de en 3de overleg) De architecten zijn voor overleg aanwezig en tonen een aangepast plan en een uitgebreide type studie, voorzien van referentiebeelden, materialen en kleuren. De appartementengebouwen aan de koppen zijn in hoogte afgestemd op de omgeving en terughoudender uitgewerkt. De kappen zijn meer kenbaar door beperkte ingrepen in het dakvlak. Van de woningen aan de kade worden nu alleen de eerste vier besproken ivm. het gefaseerd uitvoeren van het project. De woningen zijn geparcelleerd en de gevels binnen een opvatting verschillend uitgewerkt. De commissie vindt het een mooi plan geworden en kan op hoofdlijnen akkoord gaan met het ontwerp. Ze ziet een uitgewerkte versie voorzien van de definitieve details en materialen met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgericht, beeldkwaliteit.</i>
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord op hoofdlijnen</b>

6	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170026</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oud-Loosdrechtsedijk 79 te Loosdrecht</b> Individuele woning vergroten van de woning J.A. de Vries Adviesbureau WIM gebied 2, bijzonder regiem 2017-0050MvD Anders
	<i>Bevindingen 13-03-2017</i>	<i>De aanvragers en ontwerper zijn voor een preadvies aanwezig en tonen een massa studie voor een uitbreiding van hun woning. De uitbreiding is qua massa vergelijkbaar met het hoofdvolume, maar daaraan ondergeschikt. Het volume wordt verschoven en naar achteren geplaatst. De commissie kan zich vinden in dit massa voorstel en is hiermee op hoofdlijnen akkoord. Ze ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.</i>

	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord.

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170030</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Herenweg 12a Breukelenveen</b> Bedrijfsgebouw plaatsen botenstalling L. van Veen H en E Architecten gebied 2, bijzonder regiem 2017-0069TM Anders
	Bevindingen 13-03-2017	Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een botenloods. De loods is uitgevoerd in plaat metaal. Opvallend is dat de loods haaks op het kenmerkende slagenlandschap gepositioneerd is. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Ter plekke is een bijzonder regime van toepassing. Deze criteria vragen de doorzichten in het landschap te behouden en de gevels in een hoogwaardig materiaal uit te voeren. De commissie is van mening dat door de loods haaks op het slagenlandschap te plaatsen de doorzichten belemmerd en dat de metalen beplating onvoldoende hoogwaardig is om aan de criteria te voldoen. Het plan voldoet daarmee niet aan redelijke eisen van welstand. Ze ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord.

8	Legalisatie na bouwen zonder vergunning	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170028</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Horndijk 2a te Loosdrecht</b> Kleine bouwwerken bij woningen afmeren van een bootsafer M.C.M. van Driesel gebied 2, bijzonder regiem 2017-0077DB Anders
	Bevindingen 13-03-2017	De aanvraagster is voor overleg aanwezig. Het betreft een handhavingsverzoek. Een bestaande drijvende bootsafer is op verzoek van de gemeente verplaatst naar de huidige locatie. De locatie is vanaf de openbare ruimte nagenoeg niet zichtbaar. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord.

9	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>170025</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>'t Breukelenveense Meentje 8b te Loosdrecht</b> Individuele woning bouwen van een woning K.J. Honing R. de Vries gebied 2, bijzonder regiem 2017-0088MvD Anders

	Bevindingen 13-03-2017	De aanvrager is voor een preadvies aanwezig en toont zijn ontwerp voor een nieuw te bouwen woning. De woning wordt voorzien van een Loosrechtse rieten kap, maar speelt op hedendaagse wijze met het type. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het ontwerp en ziet een uitgewerkte aanvraag met belangstelling tegemoet Ze vraagt bij deze uitwerking rekening te houden met criteria voor dakkapellen.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord op hoofdlijnen