

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie
Vergaderdatum
Vergaderlocatie

NH Zuid
19-11-2018
gemeentehuis
Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 11
Waarvan herhalingen: 1
Grote commissie: 11

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); ir. Hans Kodde (architectlid); Tjerk Medemblik (plantoelichter);
Bezoekers	13:45 uur de heer de Pagter (architect), inzake 180133, Nieuw-Loosdrechtsedijk 212c Loosdrecht 14:05 uur de heer Ockhuisen en de heer van Vliet (opdrachtgever en architect), inzake 180134, Nieuw-Loosdrechtsedijk 17-19, Loosdrecht 14:45 uur dhr Bert Strik (architect), inzake 180139, Nieuw-Loosdrechtsedijk 240A te Loosdrecht 14:50 uur de heer van Overbeek (architect), inzake 180141, Eilandseweg 27

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180134	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Nieuw-Loosdrechtsedijk 17-19, Loosdrecht <i>Rijksmonument</i></p> <p>Bijzonder bouwwerk restaureren/reconstrueren van een koetshuis/orangerie voor 20 zorgappartementen dhr. N. Ockhuisen de heer P.D. van Vliet gebied 2 bijzonder regiem 2018-0578 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig</p>
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een plan voor het restaureren/reconstrueren van een koetshuis/orangerie met daarin 20 zorgappartementen. Het plan is behandeld door de erfgoedcommissie in Alkmaar. Dit traject is nog niet afgerond. Het plan wordt aangehouden in afwachting van het akkoord van de erfgoedcommissie.
	Welstandscriteria	Monumenten, gebiedsgericht
	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

2	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180141	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p>	<p>Eilandseweg 27 <i>Gemeentelijk monument</i></p> <p>Individuele woning uitbreiden en restaureren van een gemeentelijk monument</p>

	Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	J.H. Ottevanger de heer van Overbeek gebied 3 regulier regiem 2018-0674 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	De aanvragers, architect en technisch bouwkundige zijn aanwezig voor een vooroverleg over de massa van een eventuele uitbreiding van een gemeentelijk monument. Het betreft een voormalige wasserij, een van de laatst overgebleven van de vele die er rond 1900 in NdB aanwezig waren. Het is een eenvoudig gebouw, het zuidelijk deel was oorspronkelijk woonhuis, de aanbouw het washuis en het noordelijk deel bergplaats en vouwkamer. In een tweetal verbouwingen in 1960 en 1976 zijn er ingrepen in het pand gedaan, waarbij tevens gevelwijzigingen zijn gerealiseerd. In de waardering wordt het object zelf beschreven met een aantal kenmerkende details, maar ook de ligging aan de dijk als beeldbepalend relict in de gemeente. Er is een waardestelling gemaakt. Deze wordt tijdens de behandeling overhandigd. Het bestaande monument wordt behouden en hersteld, een nieuw bijgebouw met een tussenlid wordt voorgesteld. Een bestaande schuur en een serre worden gesloopt. Het nieuwe bijgebouw wordt aan de achterzijde tussen de woning en de Vecht gesitueerd, waarbij de vraag voor ligt of dit bijgebouw kort en hoog, dan wel langgerekt en lager zou kunnen zijn. Voorgesteld wordt het bijgebouw op eigentijdse wijze vorm te geven. De commissie is van mening dat een eventueel bijgebouw in massa duidelijk ondergeschikt aan het monument (hoofdgebouw) dient te zijn. Dit geldt zowel voor de hoogte als voor de zichtbaarheid van het monument rondom. Een bijgebouw zou zich als toegevoegd element dienen te gedragen. Een eigentijdse vormgeving is goed voorstelbaar. Verder geeft zij aan dat een verbindend element tussen hoofd- en bijgebouw mogelijk is, maar eveneens ondergeschikt aan het monument ontworpen is, waarbij het dak van het tussen-lid onder de goot van het monument aangrijpt. De restauratieve aanpak van het monument wordt in een later stadium gepresenteerd en besproken. De commissie is benieuwd naar de ontwikkeling van het plan en ziet een vervolgstap met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Monument, gebiedsgericht
	Advies	Collegiaal overleg
	Mon. advies	Collegiaal overleg

3	Handhavingsaanvraag	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180137	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Noordereinde 47 Kleine bouwwerken bij woningen <i>Beschermd dorpsgezicht</i> (plaatsen van een schutting een overkapping aanbouw) gemeente Wijdmeren R. Heijstee gebied 1 beschermd regiem 2018-098 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een handhavingsaanvraag ivm met een reeds geplaatste schutting een overkapping/ aanbouw. Het is een beschermd dorpsgezicht en door de ligging van het pand zijn beide zijden goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Aan de achterzijde van het pand is een schutting van plm 2 m hoogte geplaatst naast een overkapping/bijgebouw opgetrokken in een provisorische constructie. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Ter plaatse is een schutting van max 1m hoogte toegestaan. De gerealiseerde schutting is hoger en voldoet hier niet

		aan. De criteria geven aan dat een overkapping op tenminste een meter afstand van de beschoeiing staat. De voorliggende overkapping voldoet hier niet aan. Tevens constateert de commissie dat er bij de provisorisch opgetrokken overkapping/bijgebouw sprake is van armoedig materiaal gebruik waarmee het als exces te kwalificeren valt. De schutting en de overkapping/bijgebouw voldoen, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, sneltoets, excessenregeling
	Advies	Niet akkoord
	Mon. advies	Niet akkoord

4	Repressief welstandstoezicht/Excessen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180138	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Bestemmingsplan	Overmeerseweg 26 te Nederhorst den Berg Kleine bouwwerken bij woningen zonder vergunning twee boven elkaar geplaatste dakopbouwen gemeente Wijdemeren onbekend gebied3 regulier regiem Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een handhavingsverzoek. Het betreft een zonder vergunning gerealiseerde dakopbouw en een daarboven geplaatste dakkapel aan de achterzijde van een woning, onderdeel van een rij, voorzien van een mansardekap. In de rij komt een dergelijke ingreep niet voor. De commissie merkt op dat met de dakopbouw de typologie van het pand verandert en dat er met de gekozen dakopbouw en dakkapel geen sprake is van een ondergeschikte toevoeging in het dakvlak. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie constateert dat een dergelijke dakopbouw niet mogelijk is en adviseert deze uit te voeren als dakkapel binnen de vergunningvrije mogelijkheden. Tevens constateert zij dat de dakkapel in de tweede lijn niet breder mag zijn dan 50 % van wat in de eerste lijn mogelijk is, met tenminste 1 m dakvlak tussen de onderliggende dakkapel en max 1,75 cm hoog en een afstand van tenminste 50 cm tot de bouwmuur. De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, niet passend is in deze omgeving en in strijd met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	sneltoets
	Advies	Niet akkoord

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180139	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nieuw-Loosdrechtsedijk 240A te Loosdrecht Bijzonder bouwwerk bouwen en aanleggen van een nieuwe woonark dhr N. Schuttrups H&E architecten gebied2 bijzonderregiem 2018-0422 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 19-11-2018	De architect is aanwezig en presenteert zijn plan voor een nieuw te realiseren woonark. Het blijkt dat het tekenwerk niet compleet is. Het plan wordt aangehouden in afwachting van aanvullingen.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht

	Advies	Aanhouden
--	---------------	-----------

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180140	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 158b te Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen bouwen van een botenhuis en beschoeiing dhr. W. van Hugten aanvrager gebied 2 bijzonder regiem 2018-0435 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	Voor licht een plan voor het realiseren van een botenhuis, na sloop van een bestaand. Voorgesteld wordt een eenvoudig houten (WRC) volume. Tevens wordt de beschoeiing vervangen door een houten beschoeiing van 60 cm hoogte. 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	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
180130	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Stichts End 12 Individuele woning bouwen van een dakopbouw en eendakkapel dhr. M.L. Hollander Buro PRS gebied 2, bijzonder regiem 2018-0445 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-11-2018</i>	<i>De aanvragers en architect zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor het verbouwen van een woning. Aan de voorzijde worden één en aan de zijgevel twee kleine dakkapellen toegevoegd. Tevens wordt een bestaande dakkapel aan de rechterzijde iets versmald, uitgebouwd en voorzien van een dwarskap. Een nieuw trappenhuis vindt hier zijn locatie. Ter plekke is als restrictie opgenomen dat dakkapellen de aanwezige karakteristiek niet mogen verstoren. De commissie kan zich aan de hand hiervan vinden in de kleine dakkapellen op het voor- en achterdakvlak, maar heeft bezwaar tegen de uitgebouwde dakkapel aan de rechter zijde. Dit is een forse toevoeging in het dakvlak en tast de karakteristiek van het pand aan. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, niet aan redelijke eisen van welstand. Ze adviseert de uitgebouwde dakkapel als geveloptrekking, met een detaillering als van een trappenhuis, uit te voeren. Een dergelijk element in de oksel van het pand sluit, naar mening van de commissie, aan op de karakteristiek van het pand.</i>
	<i>Advies 05-11-2018</i>	<i>Niet Akkoord</i>
	Bevindingen 19-11-2018	Een aangepast plan ligt voor waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. 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	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180133	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving	Nieuw-Loosdrechtsedijk 212c Loosdrecht Individuele woning bouwen nieuwe woning

	Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Dhr Kastermans Finnhouse dhr R.R. de Pagter Gebied 2018-0562 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	De architect is aanwezig voor overleg. Voorgesteld wordt een nieuwe recreatiewoning na sloop van een bestaande. Een eenvoudig volume in hout, voorzien van een lessenaarsdak, opent zich met een groot glasvlak naar het water. De oriëntatie van de woning is overeenkomstig de bestaande woning. De commissie kan zich goed vinden in het plan en gaat op hoofdlijnen (massa en plaatsing) akkoord met het voorstel. Ze ziet een uitgewerkt voorstel tegemoet.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180131	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuidereinde 149 Individuele woning functiewijziging bijgebouw naar woning, wijziging voor gevel dhr. M.F. Goedemans de Haan architectuur gebied 1 beschermd regiem 2018-0576 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een plan voor een gevelwijziging. Een bestaande sectionaaldeur wordt vervangen door een raamkozijn in drieën. 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	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord

10	Reclameaanvraag	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180136	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Meenthof 37 Reclameobject aanbrengen van twee reclame borden Levanto Valkenswaard Levanto gebied3 regulier regiem 2018-0639 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een aanvraag voor het plaatsen van twee reclameborden haaks op de gevel van 1200x 1200 mm. De commissie constateert dat de maat van de borden niet passend is bij de architectuur van het pand en de schaal van de omgeving. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De criteria geven aan dat een reclame-uiting in de voorgevel de samenhang en de ritmiek niet mag verstoren. Een kleiner bord van plm 80 x 80 cm zou wel passend zijn. De aanvraag voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij uitgevoerd met een max. grootte van 80x80 cm.

	Welstandscriteria	reclamecriteria
	Advies	Niet akkoord,tenzij

11	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
180135	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Canneburgerweg 11d Individuele woning plaatsen twee dakkapellen op het voor en achterdakvlak R.A.W. Maat Ruiter dakkapellen gebied 2 bijzonderregiem 2018-0675 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 19-11-2018	Voor ligt een aanvraag voor het plaatsen van twee dakkapellen in het voor- en achterdakvlak. De commissie constateert dat het forse ingrepen zijn in het dakvlak. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze geven aan dat dergelijke dakkapellen aan de voorzijde niet breder kunnen zijn dan 60 % van de breedte van het dakvlak. De aanvraag voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand tenzij de dakkapellen voor niet breder zijn dan 60% van het dakvlak, bij een hoogte van max 1,5m ende dakkapellen op het achter dakvlak gelijk aan de dakkapellen op het voordakvlak worden uitgevoerd.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, sneltoets
	Advies	Niet akkoord, tenzij.

15,45