

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid
Vergaderdatum 16-12-2019
Vergaderlocatie gemeentehuis
Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 6
Waarvan herhalingen: 2
Grote commissie: 6

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Danielle Bonzet (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator)
Bezoekers	Dhr. G van der Horst (architect), inzake 190139, Hollands End 95 te Ankeveen Dhr. A.J. Valk (architect en tom bullens), inzake 190140, 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht Dhr. Vroegindewij (architect en tom bullens), inzake 190135, Zuwe 20 te Kortenhoef

1	Omgevingsvergunning (alleen monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
190138	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Oud-Loosdrechtsedijk 7 te Loosdrecht Individuele woning <i>Rijksmonument</i> restaureren en verbouwen van de woning S. Machielse Monument in 2. Bijzonder regiem 2019-0631 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	<p>Bevindingen 16-12-2019</p>	<p>Het betreft een aanvraag voor het restaureren en wijzigen van een bestaand vrijstaand huis van een bouwlaag en een kap, een Rijksmonument.</p> <p>Het pand bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak. De eerste verdieping wordt in gebruik genomen, hiervoor worden dakkapellen op het dakvlak gerealiseerd. Er wordt een tweede ingang gerealiseerd. In het interieur wordt een trap toegevoegd en verschillende muurdelen worden verplaatst of opgericht.</p> <p>De commissie wijst op de Rijksmonumentale status van het pand en constateert dat de geplande werkzaamheden intensief zijn. Er is geen bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd om de historische waarden te bepalen. De commissie oordeelt dat zij, gezien de geplande werkzaamheden en het missen van voldoende informatie over het pand geen volledig advies kan geven over de plannen.</p> <p>De commissie nodigt de aanvrager of architect uit om de plannen toe te lichten en om gezamenlijk het plan van aanpak te bepalen. Een bouwhistorisch onderzoek ligt hieraan ten grondslag</p>

	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. advies	Niet Akkoord, nader overleg

2	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
190139	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Hollands End 95 te Ankeveen Individuele woning bouwen van balkons en wijzigen voorgevel Dhr. Vroonhof Lokaal 18B2 2. Bijzonder regiem 2019-0580 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 16-12-2019	De architect en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaand vrijstaand woonhuis. Kleine gevelopeningen worden vergroot. Kunststof kozijnen worden vervangen door houten kozijnen. Teruggelegen delen in de gevel worden bekleed met antraciet geschilderd hout. Er worden houten balkons toegevoegd, die in dezelfde kleur worden geschilderd. Het valt op dat de nieuwe kozijnen op de begane grond en op de eerste verdieping van elkaar verschillen. De commissie kan zich vinden in de plannen en de toevoegingen. Zij adviseert bij de verdere uitwerken te zoeken naar een manier om de kozijnopeningen in ontwerp bij elkaar en bij de rest van de woning te laten aansluiten.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

3	Vooroverleg Omgevingskwaliteit	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190135	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuwe 20 te Kortenhoef Bedrijfsgebouw ruimtelijke verkenning Ottenhome Ottenhome B.V. StudioV Architecten Dhr. Vroerindeweyj 2. Bijzonder regiem 2019-0597 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-12-2019</i>	<i>Niet behandeld. Geschrapt</i>
	<i>Advies 02-12-2019</i>	
	Bevindingen 16-12-2019	De architect, de aanvrager en de stedenbouwkundige zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een bedrijfsgebouw. Op het complex Ottenhome, met jachthaven, botenloodsen en recreatiewoningen wordt een hotel gerealiseerd. Er is overleg geweest met de stedenbouwkundige, waarbij de positionering van de bouwmassa's is bepaald in samenhang met zichtlijnen. Het programma is opgedeeld in vier

		<p>kleinere massa's. Aan de straatzijde is een groene zone overgehouden met helofytenfilters en gebiedseigen bomen. De doorkijk naar het water is verbeterd. Aan het water zijn zwierige balkons en is er veel glas. Een middendeel is bekleed met hout. Een langgerekt volume aan de straatzijde wordt bekleed met begroeiing. Aan de achterzijde is een halfverdiept tweelaags parkeerdek waarvan het dak 1m20 boven het maaiveld ligt.</p> <p>De commissie heeft waardering voor de hoge ambities, het zorgvuldige onderzoek dat is gedaan en voor de samenwerking met de stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Zij ziet het opdelen van het programma in kleinere volumes als een goede stap om het geheel minder massaal te doen ogen. Wel vraagt zij aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De groene gevels zijn een wezenlijk onderdeel van het concept en dienen niet als sluitpost te worden ingezet. - De commissie twijfelt aan de hand van de voorliggende (schets-) beelden of de verschillende volumes voldoende onderlinge samenhang krijgen. - Het pand oogt vanaf de voorzijde nog generiek en zou zich door een meer locatiespecifieke benadering beter voegen. Representativiteit van de voorgevel is hier belangrijk. - Het entreegebied verdient nog meer aandacht. Deze is nu nog enigszins verstopt en de gesloten gevels van het houten deel (met een werkplaats) missen ook hier representativiteit. Dit zou een ontwerpaanleiding kunnen zijn. - Ook het restaurant-gedeelte heeft een gesloten gevel. Deze verdient nog verdere studie hoe deze het beste kan worden opgenomen in het geheel. - De balkons van het langgerekte volume mogen aan de noordzijde verder uitsteken om de massa verder te breken. - Het parkeerdek en de installaties dienen opgenomen te worden in het ontwerp. <p>De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Collegiaal overleg

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
190137	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Middenweg 138 te Nederhorst den Berg Individuele woning verbouwen van een woning Mevr. Leurs Bouwkundige bureau G. Apeldoorn 3. Regulier regiem 2019-0616 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	Bevindingen 16-12-2019	<p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande vrijstaande woning.</p> <p>De gevelindeling wordt gewijzigd, een overkapping op de begane grond wordt dichtgezet en bij de woning getrokken, de gevels worden aan de buitenzijde geïsoleerd, kunststof kozijnen worden vervangen door houten kozijnen, de gevels worden wit gestuukt. Opvallend is dat de dakkapellen aan de voor- en achterzijde een verschillend ontwerp hebben.</p>

		Het plan is getoetst op grond van de criteria uit de geldende welstandsnota. De commissie oordeelt dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de dakkapellen eenvormig worden uitgevoerd.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet Akkoord, tenzij

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190103	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Middenweg 35 te Nederhorst den Berg Individuele woning verbouwen en uitbreiden van de woning en toevoegen van dakkapellen T.Griffioen Mevr. Röling 4. Beperkt regiem 2019-0647 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 21-10-2019	<i>De aanvragers en de bouwkundig tekenaar zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het verbouwen van een individuele woning. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan.</i> <i>Het plan betreft het plaatsen van aanbouw en een dakkapel. De aanbouw heeft een afgeknot zadeldak. Hier is voor gekozen uit oogpunt van ruimte en omdat deze vorm meer voorkomt in de omgeving. Een bestaande dakkapel wordt vergroot en uitgevoerd met afgekapte dak. Een steile trap in het interieur wordt vervangen. Een tweede, bestaande dakkapel wordt vergroot. Deze wordt aan de voorzijde deels bekleed met houten panelen, in verband met de trap. De detaillering wordt uitgevoerd als bestaand. De commissie kan zich vinden in de uitbreidingen, maar vraagt wel aandacht voor enkele punten</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In de nieuwe toevoegingen zijn een aantal opvallende gesloten gemetselde gevels. De commissie adviseert hier meer openheid te creëren om het contact met de straat te verbeteren.</i> • <i>Het afgeknotte zadeldak komt over als oneigen. Het past niet bij de bestaande woning. De commissie adviseert te zoeken naar een oplossing die beter past, bijvoorbeeld een zadeldak met dakkapellen.</i> • <i>De dakkapel voldoet niet aan de gemeentelijke welstandscriteria. Deze geven aan dat een aangekapte dakkapel niet is toegestaan. Ook is deze te fors in verhouding met het totale dakvlak. De commissie adviseert deze uit te voeren volgens de hier geldende criteria.</i> <i>De commissie ziet een verder uitwerking met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 21-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 18-11-2019	<i>De aanvragers en de bouwkundig tekenaar zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Er is een raam aan de voor- en achterzijde toegevoegd.</i> • <i>Het dak van het bijvolume is nu vormgegeven als een puntdak met dakkapellen.</i> • <i>In verband met een trap wordt een van de dakkapellen deels gesloten uitgevoerd.</i> <i>De commissie is positief over de gemaakte stappen. De deels gesloten dakkapel voldoet echter niet aan de geldende criteria uit de dakkapellenregeling van de welstandsnota. Deze schrijft voor dat dakkapellen een maximale hoogte dienen te hebben en dat deze aan de voorzijde geopend dienen te zijn.</i> <i>De commissie ziet op basis van het ontwerp onvoldoende grond om af te wijken van deze criteria. Het plan voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 18-11-2019</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	Bevindingen 16-12-2019	Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling: de dakkapel aan de voorzijde wordt kleiner uitgevoerd, aan de achterzijde wordt de dakkapel ook kleiner uitgevoerd.

		De commissie kan zich vinden in de aanpassingen. 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	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
190140	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht Woningcomplex bouwen van een appartementencomplex Lane Development B.V. (dhr. Zijtveld) Valk Architect 2. Bijzonder regiem 2019-0671 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 16-12-2019	<p>De architect, de aanvrager en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een appartementencomplex. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente wil meewerken een buitenplanse afwijking.</p> <p>Op een langgerekt kavel langs 't Laantje met twee bestaande villa's wordt een appartementencomplex gebouwd met woningen in verschillende types. In samenspraak met de stedenbouwkundige zijn de massa's gepositioneerd en zijn uitgangspunten geformuleerd. Het complex bestaat uit een langgerekt en geleed volume van drie verdiepingen met terugliggende bovenste verdiepingen in de lengte van de kavel met een dwars deel aan de kop. Er is een groene strook aan de voorzijde langs 't Laantje. De bouwhoogtes sluiten aan op de omliggende bebouwing. Aan de achterzijde van het langgerekte volume een strook parkeren met een waterdoorlatende bestrating en begroeiing.</p> <p>De materialisatie van de gevel is overwegend van verticale houten delen. Aan de kopzijde wordt dit gecombineerd met steenachtige materialen en houten verticale schotten, dwars tegen de gevel geplaatst. De bovenste verdieping ligt iets terug en wordt wit gestuukt. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. De installaties worden in pandig geïntegreerd.</p> <p>De commissie heeft waardering voor de hoge ambities en zij kan zich vinden in het concept. Wel vraagt zij aandacht voor een aantal punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er blijft weinig ruimte over tussen de voorgevels en de woningen en de kavels aan de overzijde van 't Laantje. De commissie maakt zich zorgen om de privacy en de gevolgen dat dit heeft op het uiteindelijke uiterlijk en de te realiseren erfafscheidingen - De commissie vraagt aandacht voor de galerijen. Verdere studie dient te voorkomen dat deze onvoldoende kwaliteit bieden aan het plan. - De commissie vraagt verdere aandacht voor de erfafscheidingen en de aanhechting aan de openbare ruimte. <p>De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>

	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Collegiaal overleg

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190089	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Beresteinseweg 29 te 's-Graveland Individuele woning vervangen van bestaande woonark A.B. Versantvoort Boukundig tekenburo Gerrit Scholten V.O.F. 1. Beschermd regiem 2019-0291 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-09-2019</i>	<i>Voor ligt het plan voor het bouwen van een woonboot. De woonboot voldoet niet aan het bestemmingsplan. De ligplaats bevindt zich in Gebied 1, bijzonder regiem te midden van een rij woonboten. De woonboot heeft een rechthoekig grondplan. De gevel is bekleed met vergrijsd red cedar met antraciete kunststof kozijnen. Opvallend aan het plan zijn de sterk gesloten gevels, waardoor de woonboot oogt als een donkere doos. De woonboot mist een relatie met de omgeving. Gezien de bijzondere locatie en de wijze waarop de overige woonboten in de rij zijn ontworpen is meer openheid en representativiteit gewenst. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze geven onder meer aan dat de hoofdgebouwen op deze locatie een dubbele oriëntatie hebben. Dit is niet het geval. De commissie is van mening dat het plan daarom niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, niet passend is in deze omgeving en in strijd met redelijke eisen van welstand. Zij adviseert meer onderzoek te doen naar de gevelcompositie en meer openingen in de gevels te maken aan zowel de wal- als waterzijde. Ook adviseert zij de woonboot de voorzien van traditionele en natuurlijke materialen, bijvoorbeeld houten rabatdelen en kozijnen en bijvoorbeeld te voorzien van een zadeldak.</i>
	<i>Advies 23-09-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-12-2019</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het oprichten van een woonboot. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Het platte dak is vervangen door een lessenaarsdak.</i> <i>• Er zijn meer openingen in de gevels aangebracht.</i> <i>• De gevels worden bekleed met kunststof rabatdelen.</i> <i>De commissie waardeert de inspanningen en de aanpassingen, maar constateert dat de materialisering en het kleurgebruik nog niet voldoen aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plan is gelegen in een bijzonder welstandsgebied dat traditionele materialen en kleurgebruik voorschrijft. Het plan voldoet daarom, naar mening van de commissie, nog niet aan redelijke eisen van welstand. Zij adviseert het plan aan te passen om hier beter aan te voldoen.</i>
	<i>Advies 02-12-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
	Bevindingen 16-12-2019	Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De gevels worden bekleed met houten delen. De kozijnen worden echter in kunststof uitgevoerd op uitdrukkelijk verzoek van de aanvrager. De commissie kan zich in dit specifieke geval een uitvoering in kunststof voorstellen, maar vraagt deze dan wel met verdiept profiel uit te voeren. Het plan voldoet naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de kozijnen met verdiept profiel worden uitgevoerd.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord, tenzij

8	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
190141	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 285, Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen botenhuis met steiger en een beschoeiing - - Gebied 2, Bijzonder regiem 2019-0557 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 16-12-2019	Voor ligt een aanvraag voor het realiseren van een botenhuis en beschoeiing aan de achterzijde een woning, gericht op openbaar vaarwater, in een bijzonder welstands regime. De beschoeiing is in naturel-kleurig hout uitgevoerd, aan de bovenzijde afgewerkt met houten vlonderdelen, met een hoogte van 90 cm. boven de waterlijn. Het Botenhuis wordt gerealiseerd in een zichtbare eikenhouten draagstructuur, voorzien van zwarte douglas geveldelen, een houten schuifdeur aan de landzijde en een antracietkleurige schuifdeur aan de waterzijde. Het geheel is riet gedekt. De aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, sneltoets
	Advies	Akkoord