

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid
Vergaderdatum 20-11-2017
Vergaderlocatie gemeentehuis Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 7
Waarvan herhalingen: 3
Grote commissie: 7

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	ing. Nico Zimmermann (plv. voorzitter); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); ir. Hans Kodde (architectlid); ing. Mike van Drunen (plantoelichter); egon Kuchlein (coördinator);
Bezoekers	14:30 uur Heijmans (aanvrager), inzake 160046, Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht 14:45 uur G.G.F. van Dijkhuizen (aanvrager), inzake 170123, Oud-Loosdrechtsedijk 238 te Loosdrecht 15:00 uur H&E architecten (aanvrager), inzake 170127, Nieuw Loosdrechtsedijk 87 te Loosdrecht 15:15 uur IRVA (gemachtigde), inzake 170126, Nieuw Loosdrechtsedijk 294a te Loosdrecht 15:30 uur M.V. de Jong (architect), inzake 170094, Sniplaan 8 Nederhorst den Berg

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170127	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nieuw Loosdrechtsedijk 87 te Loosdrecht Individuele woning <i>Rijksmonument</i> restaureren en isoleren van de kap H&E architecten gebied 2, bijzonder regiem 2017-0595TM Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 20-11-2017	De architect is aanwezig en presenteert zijn plan voor het restaureren en isoleren van een kap van een schuur. De oorspronkelijke kap en sporen zijn reeds verwijderd. Het originele gebint blijft gehandhaafd. Nieuwe daksparen worden op restauratieve wijze geplaatst en het geheel wordt voorzien van een nieuwe rieten kap met dakramen, deze kap grijpt onder de kap van het hoofdhuis aan en tussen de sparren en onder het dakriet wordt een isolatielaag geplaatst. De monumentencommissie is van mening dat de ingreep van belang is voor het behoud van het monument. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord

2	Preadvies (monument en welstand)		Aantal voorgaande behandelingen: 1
170123	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 238 te Loosdrecht Niet van Toepassing verbouwen van het pand G.G.F. van Dijkhuizen gebied 2, bijzonder regiem 9999999TM Anders	<i>Gemeentelijk monument</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>De architect is aanwezig voor overleg en toont de schetsen voor het verbouwen van een voormalige horecagelegenheid tot woning met bb. Het pand staat al geruime tijd leeg en het interieur is grotendeels verdwenen. Besproken wordt de restauratieve aanpak. Het uitgangspunt is de bestaande details te behouden en nieuwe inpassingen te spiegelen aan bestaand. Het voorstel is om de voorzijde terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie, evenals de dakkapellen. Dit is mogelijk mits goed onderbouwd met historische gegevens. In de schuurdeur aan de rechterzijde wordt een stolpstel voorzien van ramen geplaatst. De schuur aan de achterzijde met een parallel geplaatst dwarskap wordt aan twee zijden voorzien van een dakopbouw, aan de achterzijde voorzien van openslaande deuren richting dakterras. Het voorstel is de daken aan de buitenzijde te isoleren. De commissie kan zich vinden in de restauratieve houding, maar heeft aandachtspunten. Ze vraagt het dakvlak met haar detaillering in tact te laten en aan de binnenzijde te isoleren. Verder heeft zij bezwaar tegen de dakopbouwen op het dakvlak van de schuur. Ze kan zich een dakopbouw aan de achterzijde voorstellen, mits van beperkte maat en afgestemd op het historisch beeld (melkmeisje?). Ze ziet de volgende stap in de planvorming met belangstelling tegemoet, met wellicht een aantal principedetails (glastoepassing?).</i>	
	<i>Advies 23-10-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>	
	<i>Mon. Advies 23-10-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>	
	Bevindingen 20-11-2017	De aanvrager is voor overleg aanwezig en toont een aangepast plan waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Aandachtspunt is de isolatie aan de buitenzijde van het dak. In de details wordt aangegeven dat dit met een geringe verhoging van het dakvlak mogelijk is met behoud van de bestaande detaillering. De monumentencommissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan en ziet een uitgewerkte aanvraag met belangstelling tegemoet. De welstandscommissie kan aan de hand van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota eveneens op hoofdlijnen akkoord gaan met de aanvraag	
	Welstandscriteria	gebiedsgericht	
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen	
	Mon. advies	Akkoord op hoofdlijnen	

3	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
170128	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsdijk (Dorpscentrum) Loosdrecht Individuele woning Bouw 4 woningen Heijmans Gebied 2 bijzoneder regime Voldoet aan bestemmingsplan	
	Bevindingen 20-11-2017	Het betreft een aanvullend preadvies van een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan (160046- 13-03-2017). De aanvraag is gesplitst, het plan wordt in fasen uitgevoerd. Er zijn wijzigingen in de opbouw en volgorde. De dwarsverbinding tussen de dakvormen wordt besproken. De bestaande bedrijfsplint aan de havenzijde kan optioneel worden uitgevoerd als veranda. De gevel wordt in dat geval teruggelegd naar het hoofdvolume, de overige detaillering is als de oorspronkelijke opzet, de maatvoering is	

		enigszins gewijzigd. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de opzet van het plan en ziet een uitgewerkte aanvraag met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

4	preadvies (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170129	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsdijk (Dorpscentrum) Loosdrecht Individuele woning Bouw 8 woningen Heijmans gebied 2 bijzonder regime Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 20-11-2017	Het betreft een aanvullend preadvies van een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan (160046- 13-03-2017). De aanvraag is gesplitst, het plan wordt in fasen uitgevoerd. Er zijn wijzigingen in de opbouw en volgorde. De dwarsverbinding tussen de dakvormen wordt besproken. De bestaande bedrijfsplint aan de havenzijde kan optioneel worden uitgevoerd als veranda. De gevel wordt in dat geval teruggelegd naar het hoofdvolume, de overige detaillering is als de oorspronkelijke opzet, de maatvoering is enigszins gewijzigd. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de opzet van het plan en ziet een uitgewerkte aanvraag met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 7
160046	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht Woningcomplex 1 appartementengebouw en 4 woningen Heijmans gebied 2, bijzonder regime 20169999MvD Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 25-04-2016</i>	<i>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: 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.</i>
	<i>Advies 25-04-2016</i>	<i>Aanhouden</i>

grote com.	Bevindingen 09-05-2016	<p><i>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 laags 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.</i></p> <p><i>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 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></p>
	Advies 09-05-2016	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 15-08-2016	<p><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.</i></p> <p><i>Het voorstel de appartementen gebouwen aan de kop als een 3 laagse 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></p>
	Advies 15-08-2016	collegiaal overleg

<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>grote com.</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>Advies 13-03-2017</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>Voor ligt een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De aanvraag betreft deel van het schetsplan, een appartementengebouw aan de kop en de eerste 4 woningen van de rij aan de Porcelainhaven. Eea is nagenoeg uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan. Materialen en details liggen voor. De commissie kan zich vinden in de plannen, maar constateert tussen de bnr 8/9 en 10/11 een verbinding die weliswaar terug ligt, maar hoog in het dakvlak aangrijpt en daarmee prominent aanwezig is. Ze vraagt deze verbinding meer ondergeschikt uit te voeren. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand tenzij de verbinding tussen bnr 8/9 en 10/11 meer ondergeschikt wordt uitgevoerd.</i>
	<i>Advies 23-10-2017</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 06-11-2017</i>	<i>De architect en ontwikkelaar zijn voor overleg aanwezig en bespreken een geschetste variant waarbij het dak van het tussenlid ruim 20 cm verlaagd wordt en de knik in de mansarde enigszins verlegd. De commissie kan zich vinden in dit voorstel. De architect geeft aan de schets uit te werken.</i>
	<i>Advies 06-11-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Bevindingen 20-11-2017</i>	<i>De architect is aanwezig en toont een uitgewerkt plan waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Verder worden er opties besproken. De bestaande bedrijfsplint aan de havenzijde kan optioneel worden uitgevoerd als veranda. De gevel wordt in dat geval teruggelgd naar het hoofdvolume, de overige detaillering is als de oorspronkelijke opzet, de maatvoering is enigszins gewijzigd. De commissie kan zich vinden in deze optie. 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.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>gebiedsgericht</i>
	Advies	Akkoord

6	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: o
170126	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nieuw Loosdrechtsedijk 294a te Loosdrecht Individuele woning bouwen van een nieuwe woning J. Buitenhuizen IRVA gebied 2, bijzonder regiem 2017-0211DB Voldoet aan bestemmingsplan

	Bevindingen 20-11-2017	De architect is aanwezig en toont zijn plan voor het realiseren van een modernistische villa, na sloop van een bestaand pand, opgetrokken in beton en wit stucwerk, voorzien van ruime overstekken met houtdetails en grote glaspartijen aan de plaszijde en plat afgedekt. Opvallend is de gesloten enigszins utilitaire zijgevel. De commissie heeft waardering voor het onderzoek, maar is van mening dat er nog gezocht kan worden naar een conceptuele eenheid. Het ontwerp valt door de zoektocht naar de integratie van wet- en regelgeving m.b.t. vergunningvrije bouwwerken, enigszins uiteen. Een dergelijke architectuur heeft baat bij een sculpturale alzijdigheid. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Collegiaal overleg

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
170094	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Sniplaan 8 Nederhorst den Berg Individuele woning vergroten woning J. van den Bosch M.V. de Jong gebied 3, regulier regiem 2017-0225DB Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 31-07-2017</i>	<i>De architect en aanvrager zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor de uitbreiding van een woonhuis uit 1987. Het is een woonhuis met een kenmerkende asymmetrische kap. Het uitgangspunt is een ecologisch verantwoorde aanbouw te maken met een uitwaierende dakconstructie, vanuit de nok van de bestaande woning naar achter, met houten balken. Het dak is in hout gedacht, met een ruim overstek. De achtergevel zal grotendeels transparant worden, met aandacht voor het uitzicht naar het achterliggend landschap. Vraag is hoe de overgang van de bestaande woning naar de aanbouw te ontwerpen. De commissie vindt het een veelbelovend concept en is benieuwd naar de volgende stap in het ontwerp.</i>
	<i>Advies 31-07-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>gemand.</i>	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>De aanvrager is aanwezig en toont een uitgewerkte vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De commissie heeft waardering voor het ontwerp, maar constateert dat de detaillering van de overgang van de bestaande woning naar de aanbouw door een glasstrook onvoldoende is uitgewerkt. Ze is van mening dat deze uitwerking voor het uiteindelijke beeld van belang is en houdt het plan in afwachting van deze details.</i>
	<i>Advies 23-10-2017</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 06-11-2017</i>	<i>De architect is aanwezig en toont zijn details voor de aansluiting van de oude op de nieuwe situatie middels een glasstrook als intermediair. De commissie is van mening dat deze details nog onvoldoende zijn uitgewerkt en houdt het plan wederom aan in afwachting van overtuigende details.</i>
	<i>Advies 06-11-2017</i>	<i>Aanhouden</i>
	Bevindingen 20-11-2017	De opdrachtgever en aanvrager zijn aanwezig en tonen een aangepast plan waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. 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

15-45