

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 11
Vergaderdatum 14-12-2020 Waarvan herhalingen: 4
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 11

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator);
Bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - (architect), inzake 200049, Rading 138 te Loosdrecht - (architect), inzake 200118, Middenweg 87 te Nederhorst den Berg - (-), inzake 200119, Bloklaan 22a BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecentrum - (-), inzake 200119, Bloklaan 22a BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecentrum - (-), inzake 200120, Bloklaan 22a BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecentrum - (-), inzake 200115, Herenweg 101a te Breukeleveen - (architect), inzake 200102, Oud-Loosdrechtsedijk 290 - (-), inzake 200110, Noordereinde 47 te 's-Graveland - (Architect), inzake 200049, Rading 138 te Loosdrecht

1	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200118	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Middenweg 87 te Nederhorst den Berg Individuele woning verbouw woning PKS Bouwkundige – Tekenwerk & Advies 5 items regulier regiem 0703-2020 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 14-12-2020	<p>De ontwerper is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van en bestaande vrijstaande woning en het plaatsen van een bijgebouw aan de achterzijde van de woning.</p> <p>De woning is gebouwd op een vierkante plattegrond en bestaat uit één bouwlaag en een piramidedak. De gevels zijn opgetrokken uit gestuukt metselwerk op een plint van schoonmetselwerk. Bestaande bijgebouwen en een dakkapel op het voordakvlak worden verwijderd. De plint van schoonmetselwerk wordt gestuukt in een donkerdere kleur dan het bovenliggende stucwerk. Bestaande kozijnen worden vervangen door houten kozijnen met bovenlichten. Aan de voorzijde wordt een in onbruik geraakte voordeur vervangen door een kozijn. Het bijgebouw wordt eveneens gebouwd op een vierkante plattegrond en bestaat uit een bouwlaag met een plat dak. De gevels van het bijgebouw zijn bekleed met</p>

		<p>verticale houten (red cedar) geveldelen. Het bijgebouw is verbonden met de woning doormiddel van een tussenlid.</p> <p>De commissie kan zich vinden in het voorliggende plan. Het is met zorg ingepast en zorgvuldig gedetailleerd.</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 en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200049	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Rading 138 te Loosdrecht Woningcomplex het bouwen van 5 vrijstaande, 6 twee onder één kap woningen en 15 appartementen R. Slikker Bouw Management B.V. H en E Architecten B.V. 6 items 2. Bijzonder regiem 2020-0241 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig</p>
<i>grote com.</i>	<p><i>Bevindingen</i> <i>02-06-2020</i></p>	<p><i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten.</i> <i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een complex met 26 woningen. Het zijn vrijstaande gezinswoningen, twee-onder-een-kap-woningen en een blok met appartementen in de sociale sector. De stedenbouwkundige opzet is in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige tot stand gekomen. De woningen zijn gepositioneerd rondom een binnenterrein met de voorzijden naar de omliggende ontsluitingswegen. Het binnenterrein met gelegenheid tot parkeren leidt tot de achterzijdes van de woningen.</i> <i>De woningen hebben een vergelijkbare vormgeving en zijn traditioneel gedetailleerd met wit gekeimde gevels op een donkere gemetselde plint en zadeldaken met leipannen en geïntegreerde zonnepanelen. De houten kozijnen zijn zwaar gedetailleerd en antraciet van kleur.</i> <i>De commissie kan zich vinden in de algehele opzet van het plan en de gekozen vormgeving. Zij is positief over de ingeslagen weg. Wel vraagt zij bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>De commissie vreest dat door de gekozen opzet met parkeren op het binnenterrein, de beoogde voorzijdes in de praktijk zullen worden ervaren en gebruikt als achterzijdes met mogelijk bijbehorende verrommeling. Zij vraagt aandacht voor maatregelen om deze verrommeling tegen te gaan. Bijvoorbeeld door uitspraken te doen over erfafscheidingen en de scheiding tussen private tuinen en gemeenschappelijke en publieke ruimtes te definiëren.</i> <i>De twee éénsgewingswoningen die zich op de hoeken bevinden, langs de Lieve Geelvincklaan zijn vormgegeven met relatief gesloten gevels. Ook de kopgevels van het appartementengebouw zijn nog gesloten. De commissie vraagt hier meer openheid en communicatie met de openbare ruimte te creëren.</i> <i>De gevels aan de binnenzijde van het appartementengebouw sluit in kwaliteit niet aan bij het niveau van de andere woningen. Het oogt nog te onsamenhangend en functioneel. Dit wordt met name veroorzaakt door de trappartijen in combinatie met de dakkapellen. De commissie vraagt hier te zoeken naar een evenwichtiger compositie van de gevel.</i> <i>De commissie ziet een verder uitwerking met belangstelling tegemoet.</i>
	Advies 02-06-2020	Akkoord op hoofdlijnen

grote com.	Bevindingen 05-10-2020	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een complex met 26 woningen. Het zijn vrijstaande gezinswoningen, twee-onder-een-kap-woningen en een blok met appartementen in de sociale sector. De stedenbouwkundige opzet is in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige tot stand gekomen. De woningen zijn gepositioneerd rondom een binnenterrein met de voorzijden naar de omliggende ontsluitingswegen. Het binnenterrein met gelegenheid tot parkeren leidt tot de achterzijden van de woningen.</p> <p>Het plan is eerder behandeld op 2 juni 2020 en gewijzigd ten opzichte van deze eerdere behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien van een erker aan de straatzijde. De vrijstaande woningen hebben meer ramen aan de straatzijde gekregen. • De trappenhuisen van het appartementengebouw zijn meer los geplaatst ten opzichte van het gebouw en voorzien van metselwerk. De dakkapellen van dit gebouw zijn per twee gekoppeld. De kopgevels van het appartementengebouw zijn aangepast. Aan de straatzijde is een glazen uitbouw geplaatst. Aan de andere zijde een groot raam. • De erfafscheidingen zijn nog niet uitgewerkt, maar zullen worden mee-ontworpen bij de volgende fase. <p>De commissie spreekt haar waardering uit voor de uitgewerkte delen. Er is tegemoet gekomen aan de vraag om het complex alzijdig te ontwerpen. Zij ziet de aanpassingen aan het appartementengebouw als een positieve verbetering</p> <p>Wel vraagt zij nog aandacht voor enkele punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De naar de openbare ruimte gekeerde kopgevel van het appartementengebouw is nog erg gesloten en mist helderheid. Het kozijn en de glazen erker op deze gevel liggen nog erg dicht tegen elkaar aan, hetgeen de verhoudingen verstoort. De commissie vraagt een ontwerpslag om deze te verbeteren. • De commissie is benieuwd naar de erfafscheidingen. Zij hecht waarde aan de kwaliteit hiervan. <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie nog niet aan de gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 05-10-2020	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 16-11-2020	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>Op de naar de openbare ruimte gekeerde kopgevel van het appartementengebouw zijn verschillende gevelopeningen toegevoegd, waaronder een horizontaal en een verticaal bloemkozijn. Een overzicht met de landschappelijke invulling en een plan voor de hagen is nagestuurd.</p> <p>De commissie is van mening dat het toevoegen van openingen in de gevel positief is. Het ontwerp ervan oogt echter nog onsamenhangend. De bloemkozijnen lijken willekeurig geplaatst en niet aan te sluiten bij de rest van de architectuur. De commissie vraagt hierin meer logica aan te brengen.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie nog niet aan de gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een verdere uitwerking van het plan met vertrouwen tegemoet.</p>
	Advies 16-11-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 14-12-2020	<p>Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>Er is naar mening van de commissie voldoende tegemoet gekomen aan haar adviezen.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

3	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200072	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vreelandseweg 52 en 54 te Nederhorst den Berg Individuele woning bouwen van twee-onder-één-kap woningen J.M.C. van Huisstede - van Vliet Bouke Albrecht 5 items 3. regulier regiem 2020-0347 VO Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-07-2020</i>	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten Het betreft een vooroverleg voor het realiseren van een nieuwe twee-onder-één-kap woning. Het huis bestaat uit twee bouwlagen en een afgeknot schilddak. Het huis heeft een historiserend ontwerp met een sterke symmetrie die wordt versterkt door een centrale entree en tympan. De woning wordt verder naar voren geplaatst dan de bestaande bebouwing, maar blijft binnen de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. De commissie kan zich een afwijkende bouwmassa van de omgeving op deze plek voorstellen, maar het voorgestelde plan biedt naar haar mening een te grote schaalvergroting. Dit wordt mede veroorzaakt door de detaillering en de sterke symmetrie. Dit geeft de impressie van een buitenplaats, terwijl de woning is gesitueerd in een woonwijk met kleinschalige woningen. De commissie merkt daarbij op dat de presentatie geen uitsluitsel geeft hoe het plan zich voegt in de omgeving. Hierop is de omgeving vertekend weergegeven (onzichtbaar gemaakt). De commissie vraagt het plan beter te visualiseren in zijn omgeving en bij een verdere uitwerking rekening te houden met de bestaande schaal en korrelgrootte van de omgeving. Detaillering en materialisering zijn buiten de beoordeling gebleven.</i>
	<i>Advies 27-07-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-10-2020</i>	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor een eerder als vooroverleg behandeld plan. Het is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Het plan is op detailniveau aangepast, maar behoudt een historiserende ontwerp. De indiener hecht waarde aan een 'herenhuisstijl'. Ook worden precedents in de omgeving getoond. De commissie complimenteert de aanvrager met de presentatie. Toch is zij nog steeds van mening dat het ontwerp niet passend is op deze plek. Het sluit niet aan bij de korrelgrootte van de omgeving. Het geeft de impressie van een buitenplaats, terwijl de woning is gesitueerd in een woonwijk met kleinschalige woningen. Het pand oogt imposant vanwege de sterke symmetrie, de detaillering en de centraal geplaatste entree, ondanks dat het twee individuele woningen betreft. De commissie wijst er op dat ook de getoonde precedents allen kleiner van schaal en van korrelgrootte zijn dan het voorliggende ontwerp. Zij stelt voor het plan te meer te ontwerpen als twee individuele woningen. Ook is zij van mening dat het vast houden aan de strak symmetrische 'Herenhuisstijl', zoals deze door de architect wordt genoemd, onvoldoende houvast biedt om tot een passend ontwerp te komen. Een meer vrije interpretatie zou een ontwerprijking kunnen zijn. Om deze reden handhaaft zij haar advies. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie nog niet aan de gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aanpassing van het plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 05-10-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-11-2020</i>	<i>De aanvragers en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De voorgevel heeft in de breedte een parcelering in een hoofdvolume en een tweede ondergeschikt bijvolume gekregen. Het tweede volume ligt ca. 50 cm terug naar achteren en is wit gestuukt. De goothoogte van dit teruggelegen deel ligt ca. 50 cm lager dan dat van het hoofdvolume. De commissie is positief over de gemaakte stappen. Zij kan zich vinden in het nieuwe concept. Het hoofdvolume is naar haar mening beter in verhouding met de omliggende bebouwing. Zij merkt daarbij op dat stuken van de gevel naar haar mening niet per sé</i>

		<i>noodzakelijk is. Zij heeft een voorkeur voor keimen, omdat hierbij de details van de gevel beter zichtbaar behouden blijven. Ook zou het bijvolume nog iets verder naar achter geschoven mogen worden en is, gezien het feit dat wordt gekozen voor een afwijkende vormgeving, ook een afwijkende detaillering bij dit deel van belang. De commissie is benieuwd naar hoe de verspringing zich aan de achterzijde toont. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie nog niet aan de gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aanpassing van het plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 02-11-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	Bevindingen 14-12-2020	De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. Het kleinere gekeimde volume aan de zijkant dat aan de voorzijde inspringt heeft een zelfde geleiding aan de voor- en achterzijde in. Ook de nok- en goothoogte zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en de detaillering wijkt af van die van het hoofdvolume. Aan de achtergevel is een symmetrische gevelopzet met een balkon op kolommen en een timpaan. De commissie kan zich in vinden in de verdere uitwerking. Zij adviseert het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200121	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Bloklaan 22a (1) BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecent Bijzonder bouwwerk Het bouwen van 151 recreatievilla's (50 m2) Mijnden B.V. de heer M.E. Prosman Regulier Regiem 2020-0529 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 14-12-2020	De architect, de aanvrager en de projectleider zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van .. recreatiewoningen. Het plan maakt onderdeel van een groter project voor de bouw van drie types van 24, 24 en 151 recreatiewoningen, respectievelijk genoemd 55m2, 70m2 en 50m2 (gebaseerd op het grondoppervlak). Het betreffen echter drie aparte aanvragen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gehele plangebied. De landschappelijke inrichting wordt verzorgd door een apart bureau, zodat het groene karakter geborgd is. Hier worden ook zaken meegenomen als de oevers en de steigers. Het gehele terrein is onderverdeeld in twee gebieden rondom een haven. Aan de rand van het terrein is een tweede kleine haven met hier omheen horeca en groepsaccommodaties. De recreatiewoningen zijn zorgvuldig geplaatst, zodat door het gebied open zichtlijnen naar het water behouden blijven. Om dit te versterken wordt parkeren achter de woningen opgelost en worden er geen schuttingen geplaatst. Dit wordt na verkoop in stand gehouden door het instellen van een VVE. Bij verkoop zijn ondergeschikte wijziging mogelijk in samenspraak met de kopers. Deze aanvraag betreft het realiseren van 151 recreatiewoningen (genoemd 50m2). De woningen bestaan uit een sculpturaal volume van een bouwlaag met een kap. De zijgevels en de kap zijn geheel bedekt met riet of

		<p>aluminium felsen. De voorgevel is gesloten vormgegeven, de achtergevel is met glas uitgevoerd. Dit type is verder onderverdeeld in verschillende varianten. Deze onderscheiden zich door verschillende plattegronden, de vorm van de sculpturale kap en materialisering van kap en details. De woningen hebben allen een schoorsteen welke aan de buitenzijde van de woningen loopt.</p> <p>De commissie spreekt haar waardering uit over de plannen. De woningen zijn zorgvuldig ontworpen en het is positief dat er een ruim palet aan materialen wordt gebruikt. Zij vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de volgende punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen zijn nog erg gesloten. De commissie is zich bewust dat dit te maken heeft met inkijk vanuit de naastgelegen woningen, maar met het oog op beleving en communicatie met de omgeving vraagt de commissie om verder onderzoek naar meer openheid. - De stedenbouwkundige en landschappelijke situatie zijn nog niet helder. Er is een globaal inrichtingsplan getoond, maar de commissie vraagt bij een volgende behandeling meer uitspraken over de landschappelijke inrichting. - De commissie vraagt bij een volgende stap aandacht de integratie voor installaties. Bijvoorbeeld wat betreft duurzaamheid (PV-panelen) en de losse rookkanalen.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200120	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Bloklaan 22a (2) BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecent Bijzonder bouwwerk het bouwen van 24 recreatievilla's (55 m2) Mijnden B.V. de heer M.E. Prosman 2 items regulier regiem 2020-0530 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 14-12-2020	<p>De architect, de aanvrager en de projectleider zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van .. recreatiewoningen. Het plan maakt onderdeel van een groter project voor de bouw van drie types van 24, 24 en 151 recreatiewoningen, respectievelijk genoemd 55m2, 70m2 en 50m2 (gebaseerd op het grondoppervlak). Het betreffen echter drie aparte aanvragen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gehele plangebied. De landschappelijke inrichting wordt verzorgd door een apart bureau, zodat het groene karakter geborgd is. Hier worden ook zaken meegenomen als de oevers en de steigers.</p> <p>Het gehele terrein is onderverdeeld in twee gebieden rondom een haven. Aan de rand van het terrein is een tweede kleine haven met hier omheen horeca en groepsaccommodaties. De recreatiewoningen zijn zorgvuldig geplaatst, zodat door het gebied open zichtlijnen naar het water behouden blijven. Om dit te versterken wordt parkeren achter de woningen opgelost en worden er geen schuttingen geplaatst. Dit wordt na verkoop in stand gehouden door het instellen van een VVE. Bij verkoop zijn ondergeschikte wijziging mogelijk in samenspraak met de kopers.</p>

		<p>Deze aanvraag betreft het realiseren van 24 recreatiewoningen (genoemd 55m²). De woningen bestaan uit een sculpturaal volume van een bouwlaag met een kap op een souterrain. De zijgevels en de kap zijn geheel bedekt met riet of aluminium felsen. De voorgevel is gesloten vormgegeven, de achtergevel is met glas uitgevoerd. Dit type is verder onderverdeeld in verschillende varianten. Deze onderscheiden zich door verschillende plattegronden, de vorm van de sculpturale kap en materialisering van kap en details. De woningen hebben allen een schoorsteen welke aan de buitenzijde van de woningen loopt.</p> <p>De commissie spreekt haar waardering uit over de plannen. De woningen zijn zorgvuldig ontworpen en het is positief dat er een ruim palet aan materialen wordt gebruikt. Zij vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de volgende punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen zijn nog erg gesloten. De commissie is zich bewust dat dit te maken heeft met inkijk vanuit de naastgelegen woningen, maar met het oog op beleving en communicatie met de omgeving vraagt de commissie om verder onderzoek naar meer openheid. - De stedenbouwkundige en landschappelijke situatie zijn nog niet helder. Er is een globaal inrichtingsplan getoond, maar de commissie vraagt bij een volgende behandeling meer uitspraken over de landschappelijke inrichting. - De commissie vraagt bij een volgende stap aandacht de integratie voor installaties. Bijvoorbeeld wat betreft duurzaamheid (PV-panels) en de losse rookkanalen.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200119	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Bloklaan 22a (3) BGo4 te Loosdrecht (Recreatiecentrum Bijzonder bouwwerk het bouwen van 24 recreatievilla's (70 m ²) Mijnden B.V. de heer M.E. Prosman 2 items regulier regiem 2020-0531 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 14-12-2020	<p>De architect, de aanvrager en de projectleider zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van .. recreatiewoningen. Het plan maakt onderdeel van een groter project voor de bouw van drie types van 24, 24 en 151 recreatiewoningen, respectievelijk genoemd 55m², 70m² en 50m² (gebaseerd op het grondoppervlak). Het betreffen echter drie aparte aanvragen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gehele plangebied. De landschappelijke inrichting wordt verzorgd door een apart bureau, zodat het groene karakter geborgd is. Hier worden ook zaken meegenomen als de oevers en de steigers.</p> <p>Het gehele terrein is onderverdeeld in twee gebieden rondom een haven. Aan de rand van het terrein is een tweede kleine haven met hier omheen horeca en groepsaccommodaties. De recreatiewoningen zijn zorgvuldig geplaatst, zodat door het gebied open zichtlijnen naar het water behouden blijven. Om dit te versterken wordt parkeren achter de woningen opgelost en worden er geen schuttingen geplaatst. Dit wordt na verkoop in stand</p>

		<p>gehouden door het instellen van een VVE. Bij verkoop zijn ondergeschikte wijziging mogelijk in samenspraak met de kopers.</p> <p>Deze aanvraag betreft het realiseren van 24 recreatiewoningen (genoemd 70m²). De woningen bestaan uit een bouwlaag met een kap op een souterrain. De zijgevels en de kap zijn geheel bedekt met riet. De voorgevel is gesloten vormgegeven, de achtergevel is geheel in glas uitgevoerd. De kap steekt over de achtergevel. Dit type is verder onderverdeeld in verschillende varianten. Deze onderscheiden zich door gewijzigde plattegronden, de toevoeging van een veranda en een verschillende materialisering van details, met name houten delen uitgevoerd in zwart, wit of houtkleur.</p> <p>De commissie spreekt haar waardering uit over de plannen. De woningen zijn zorgvuldig ontworpen en het is positief dat er een ruim palet aan materialen wordt gebruikt. Zij vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de volgende punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De stedenbouwkundige en landschappelijke situatie zijn nog niet helder. Er is een globaal inrichtingsplan getoond, maar de commissie vraagt bij een volgende behandeling meer uitspraken over de landschappelijke inrichting. - De commissie vraagt bij een volgende stap aandacht de integratie voor installaties. Bijvoorbeeld wat betreft duurzaamheid (PV-panels) en de losse rookkanalen.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

7	Legalisatie	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200117	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Horndijk 17 te Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen Legaliseren van een bijgebouw de heer P.D.W. Tan bijzonder regiem 2020-0559 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
	Bevindingen 14-12-2020	<p>Voor ligt een aanvraag voor het legaliseren van een bijgebouw. Het pand is in afwijking van de vergunningsvrije regels 2 cm. te hoog uitgevoerd. De commissie constateert dat het bijgebouw in ontwerp, materialisering en detaillering is afgestemd op het hoofdvolume.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

8	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200110	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer	Noordereinde 47 te 's-Graveland Individuele woning het bouwen van een twee-onder-één kapwoning J. Zijtveld S.J.A. ter Wee 6 items

	Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Regulier Regiem 2020-0582 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 30-11-2020</i>	<i>De ontwerper is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een nieuw woongebouw, een twee-onder-een-kap. Het betreft een pand met twee bouwlagen en een afgeknot schilddak. Aan de voorzijde bevinden zich twee dwarsgeplaatste mansardekappen met houten beschieting op de eerste verdieping. De mansardekappen zijn naar verhouding smal en hoog. De begane grond is open en biedt plaats aan parkeerplekken. Het pand bevindt zich in een beschermd dorpsgezicht. De commissie kan zich de volumeontwikkeling op deze plaats voorstellen. De voorgestelde mansardekappen zijn naar haar mening echter te zeer uit verhouding. Het staande dakvlak (onderzijde van het geknikte dak) heeft onvoldoende helling om als dak te worden ervaren. De commissie is van mening dat een mansardedak op deze plek een minimale en meer gangbare helling van 70 graden dient te hebben. Daarnaast merkt de commissie op dat de gewenste gemeentelijke parkeernorm een ongewenste situatie oplevert in het beschermde dorpsgezicht. Door de noodzakelijke toepassing van inpandige overdekte parkeerplaatsen wijzigt het karakter van het straat en ontstaat een ongewenste anonieme plint. De commissie vraagt zich de gemeente te onderzoeken of dit een door de afdeling stedenbouwkunde acceptabele situatie betreft. De commissie nodigt de gemeentelijk stedenbouwkundige uit voor een overleg. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie nog niet aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 30-11-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Bevindingen 14-12-2020</i>	<i>De ontwerper is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De mansarde dwarskappen zijn vervangen door getoogde kappen. De commissie kan zich vinden in de ingeslagen weg. De nieuwe kapvorm past naar haar mening beter bij het plan. De commissie ziet een uitgewerkt ontwerp met belangstelling tegemoet. Zij vraagt daarbij aandacht voor het feit dat de kap ten opzichte van de plint visueel nog uit verhouding is (hoogte kap ten opzichte van hoogte plint). Dit kan bijvoorbeeld worden verholpen door een aanpassing van de gevelbekleding.</i>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200102	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 290 Individuele woning verbouwen van een bedrijfsgebouw naar woning (mogelijk POV) M.L.E. van der Wurf Stork & Albrecht Architecten en Bouwadviseurs 10 items Bijzonder regiem 2020-0596 Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-11-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een bestaand bedrijfspand naar een woning. Deze bestaat uit een bouwlaag met een flauw hellend zadeldak. De voorgevel wordt aangepast en voorzien van verticale houten geveldelen. De commissie is enthousiast over het plan. De voorgevel naar de dijk toont zich echter nog tamelijk gesloten (zeker vergeleken met de huidige situatie). Als enig verbeterpunt adviseert zij daarom de twee toegangsdeuren (gedeeltelijk) open uit te voeren, teneinde het contact met de straat te verbeteren. Het plan is beoordeeld op grond van de geldende criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze sturen op het vormgeven, danwel in standhouden van de relatie tussen het bouwwerk en zijn omgeving. De commissie is van mening dat het plan, om</i>

		<i>bovengenoemde reden, daar nog niet aan voldoet, tenzij de toegangsdeuren (gedeeltelijk) open worden uitgevoerd.</i>
	<i>Advies 16-11-2020</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
	Bevindingen 14-12-2020	Voor ligt een aangepaste aanvraag waarin naar mening van de commissie voldoende tegemoetgekomen is aan haar vraag. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

10	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200116	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 272c te Loosdrecht Bijzonder bouwwerk het bouwen van een blokhut S.M.G. Bonnema 12 items regulier regime 2020-0605 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 14-12-2020	Voor ligt een aanvraag voor het oprichten van een bijgebouw op het achtererf in traditionele materialen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

11	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200115	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 101a te Breukeleveen Kleine bouwwerken bij woningen Het uitbreiden van de woning en plaatsen van een botenhuis H.O.C.R. Ruding H en E Architecten 10 items Bijzonder regiem 2020-0642 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
	Bevindingen 14-12-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning. Twee bestaande vrijstaande woningen worden aan elkaar verbonden doormiddel van een nieuw tussenlid. Eén van de woningen aan de achterzijde wordt verlengd en het ontwerp hiervan wordt aangepast om beter aan te sluiten bij het geheel. Deze woning krijgt een nieuwe kap met een steilere helling. Het tussenlid bestaat uit een doosvormig volume van een bouwlaag en een dakterras op het platte dak. Opvallend is dat de borstwering van het dakterras massief wordt uitgevoerd en daardoor boven de naastgelegen bebouwing uitsteekt. Dit effect wordt versterkt door het feit dat het tussenlid tussen de twee bijvolumes van de woningen wordt geplaatst, zodat er een gevel ontstaat die uit drie ongelijke delen bestaat.

		<p>Tot slot wordt een nieuw botenhuis als bijgebouw aan het geheel toegevoegd. Het botenhuis wordt opgebouwd uit houten delen.</p> <p>De commissie kan zich de wens voor uitbreiding voorstellen, maar zij betreurt dat het doorzicht ter plaatse, één van de landschappelijke waarden in het gebied, verdwijnt.</p> <p>Zij acht het positief dat de eenheid tussen de verschillende woningen wordt opgezocht door het ontwerp en detaillering van de woningen te laten aansluiten. Het ontwerp van het tussenlid sluit hier echter nog onvoldoende bij aan. Dit is te dominant en afwijkend ten opzichte van de hoofdvolumes en raakt de helderheid van het ontwerp. Dit wordt met name veroorzaakt door de afwijkende hoogte en het feit dat het tussenlid niet aansluit bij de overige geveldelen. De commissie vraagt een verder onderzoek om deze gevel als één geheel te ontwerpen. Zij ziet een aanpassing van het ontwerp met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, nader overleg