

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie  
Wijdmeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 9  
Vergaderdatum 21-09-2020 Waarvan herhalingen: 5  
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 9

**Vastgesteld:**

Voorzitter:

Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Sebas Baggelaar (Coördinator);
<b>Bezoekers</b>	- (stedenbouwkundige, senior adviseur b&o gemeente wijdmeren, architect), inzake 200060, Nootweg 16,18 en 20 te Loosdrecht - (architect), inzake 200024, Kortenhoefsedijk 112 - (architect, stedenbouwkundige, senior adviseur b&o wijdmeren, opdrachtgever), inzake 190135, Zuwe 20 te Kortenhoef - (), inzake 200079, Naast Stichts End 23 te Ankeveen - (projectmanager b&o wijdmeren, stedenbouwkundige, architect, senior adviseur b&o gemeente wijdmeren), inzake 200081, 'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87

1	Preadvies (monument en welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: o
200080	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Oud-Loosdrechtsedijk 21-25 te Loosdrecht</b> Langsboerderij <i>Rijksmonument</i> het wijzigen interieur achter- en linker zijgevel en toevoegen dakramen J.J Mur Architectenbureau Ingrid Maaijwee, B.J. Hoogendijk 02 t/m 04 Bijzonder regiem 2020-0461 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	<p>Bevindingen 21-09-2020</p>	<p>Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaand woonhuis, een rijksmonument. Er is een bouwhistorisch onderzoek van 12 oktober 2018 beschikbaar. Hieruit blijkt dat de boerderij rond 1700 is gebouwd en bestaat uit een voor- en achtergedeelte. De boerderij wordt verdeeld in verschillende assen. Uit het onderzoek is gebleken dat het voorste gedeelte tussen as A en C het oudste deel is. Het exterieur en de structuur zijn hier nog grotendeels intact. Het gedeelte tussen de assen C en E heeft meerdere aanpassingen doorstaan. Rond 1960 is dit gedeelte grootschalig verbouwd waarbij ook de gevelindeling is gewijzigd.</p> <p><b>Voorliggende plan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tussen as A en C: Op de begane grond wordt een indelingswijziging voorgesteld die grotendeels de aanwezige bouwkundige structuur volgt. In woning 1 worden twee sparingen gerealiseerd in een wand</li> </ul>

		<p>tussen de geplande keuken en de woonkamer. Hierbij wordt een bestaande deur t.p.v. de trap verwijderd. In woning 2 wordt één sparing gerealiseerd tussen de keuken en de woonkamer. Op de verdieping wordt een indelingswijziging voorgesteld die grotendeels de aanwezig bouwkundige structuur volgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tussen as C en E: Op de begane grond en op de verdieping worden wijzigingen gerealiseerd. De bestaande structuur tussen as C en E is van rond 1960 en heeft een indifferente waarde. Hier ziet de commissie meer mogelijkheden om een volledig nieuwe indeling te realiseren.</li> <li>- Oostgevel: Een bestaande uitbouw aan de oostgevel, gebouwd in de periode 1960-2018 wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe aanbouw voorzien van een balkon met hekwerk.</li> <li>- Zuidgevel: Aan de zuidgevel wordt een nieuwe gevelcompositie gecreëerd.</li> <li>- Daken: Op de daken worden een aantal nieuwe dakramen geplaatst.</li> </ul> <p>De commissie kan zich een deel van de wijzigingen voorstellen, maar zij mist nog informatie over enkele ingrepen. Ook vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tussen as A en C: De commissie heeft onvoldoende informatie om de posities van de voorgestelde wijzigingen op de begane grond te beoordelen en vraagt de aanvrager om een waardestelling van de drie te wijzigen elementen aan te leveren. De wijzigingen op de verdieping volgen de bouwkundige structuur. De commissie kan zich deze wijziging voorstellen.</li> <li>- Tussen as C en E: De commissie kan zich de voorgestelde indelingswijzigingen tussen as C en E voorstellen.</li> <li>- Oostgevel: De commissie ziet het vervangen van de bestaande aanbouw als een positieve ontwikkeling, maar deze is nog onvoldoende ondergeschikt vormgegeven. De commissie vraagt deze in detaillering aan te passen. Daarnaast vraagt zij zich af of het noodzakelijk is deze te voorzien van een balkon. De commissie suggereert om de originele dakkapel te reconstrueren, zodat meer recht wordt gedaan aan de historische situatie.</li> <li>- Zuidgevel: De bestaande gevel heeft volgens het onderzoek een indifferente monumentwaarde. De commissie kan zich deze wijzigingen voorstellen.</li> <li>- Daken: De commissie mist informatie over het type dakraam dat wordt toegepast. Zij adviseert alle ramen uit te voeren in het zelfde type en met gelijke maatvoering.</li> <li>- Ten slotte is de commissie benieuwd naar de overige mogelijke restauratieve ingrepen die worden uitgevoerd. De commissie vraagt een restauratieplan met een overzicht van alle ingrepen, zodat zij zich een totaalbeeld kan vormen van de ingrepen.</li> </ul> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie mist nog informatie en kan het plan daarom op dit moment nog niet akkoord gaan met het plan. Zij ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Aanhouden
	<b>Mon. advies</b>	Aanhouden

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200078	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Zuidereinde 169, 's-Graveland</b> Individuele woning <i>Beschermd dorpsgezicht</i> het vervangen en verhogen van het dak S.C. Branderhorst Studio van der Steen, M.J.W. van der Steen 02 Plattegrond, gevels en doorsnede (Zuidereinde Beschermd regiem 2020-0464 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 21-09-2020	<p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande vrijstaande woning. De woning wordt opgehoogd met een verdieping. Hierbij wordt het asymmetrische zadeldak gewijzigd in een symmetrisch zadeldak. Het metselwerk van de gevels wordt geschilderd. De bestaande kozijnen en dakrand worden donkergrijs geschilderd. Een deel van de gevel is voorzien van gevelbeschieting. Dit wordt donkergrijs geschilderd. Aan de achterzijde wordt een balkon gerealiseerd.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de geplande uitbreiding maar zij constateert dat detailtekeningen en eventuele tekeningen van de zijgevels missen bij de aanvraag. Ook is niet bekend in welke kleur het metselwerk wordt geschilderd.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Aanhouden
	<b>Mon. advies</b>	Aanhouden

3	Vooroverleg Omgevingskwaliteit	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200081	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving  Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87</b> Individuele woning 6 vrijstaand, 8 twee-onder-een-kap, 4 rijwoningen en 24 appartementen (sociaal) Jeegee Vastgoed H en E architecten B.V. 01 tm 05 regulier 2018-0015 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 21-09-2020	<p>De architect, de gemeentelijk stedenbouwkundige en de projectmanager van de gemeente zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een vooroverleg voor het realiseren van een nieuwe woonwijk met verschillende typen woningen.</p> <p>Het betreft de verdichting van een gebied in Nieuw-Loosdrecht. Het terrein ligt achter de bebouwing aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk, aan een wijk uit de wederopbouw periode. Stedenbouwkundig is gekozen om bij de bebouwingsrichting van deze bebouwing aan te sluiten. Het betreft een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en enkele korte stroken geschakelde en gestapelde woningen. Alle bebouwing krijgt twee bouwlagen en een kap, met uitzondering van een strook met appartementen van drie lagen en een kap. De wijk krijgt een eigen</p>

		<p>ontsluiting via de weg Tjalk. De woningen zijn ontworpen als familie met een vergelijkbare detaillering en elementen als de kapvorm. Variatie is verkregen door verschil in tint van het metselwerk. De daken worden gedekt met geprepatineerde zinken daken. Het plan omvat naast de woningen ook de groenstructuur, speelplekken en parkeerplaatsen.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de opzet en de architectuur van het plan. Zij uit haar complimenten voor de ruime opzet en de aandacht voor de openbare ruimte, de landelijke inpassing en het toevoegen van water.</p> <p>Zij vraagt bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het appartementengebouw is op de meest kwetsbare positie van de situatie gepositioneerd. De vierlaagse bebouwing staat hier achter de bebouwing van de Loosdrechtsedijk. De bebouwing bestaat op genoemde positie uit een laag met kap. De commissie vraagt de architect om dit conflict nader te bestuderen.</li> <li>- De commissie vraagt aandacht voor de entree van de wijk. Het is van belang dat deze een uitnodigende uitstraling krijgt. Dit is mede van belang omdat deze langs een blinde gevel van de bestaande bebouwing leidt.</li> <li>- De commissie vraagt aandacht voor de oriëntatie van de vier vrijstaande woningen en een heldere definiëring van het achterterrein, zodat eventuele latere vergunningsvrije toevoegingen een goede plek krijgen.</li> <li>- De commissie vraagt aandacht voor de hoogte en (kap)vorm van het appartementengebouw, zodat deze goed aansluit bij de overige bebouwing.</li> <li>- Daarnaast voorziet zij een mogelijk conflict op de plek waar de privetuinen van de appartementen aansluiten bij de openbare ruimte.</li> </ul> <p>De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200060	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Nootweg 16,18 en 20 te Loosdrecht</b> Woningcomplex realiseren van een nieuwe winkel met acht bovenliggende appartementen JeeGee Vastgoed B.V. H en E architecten bv presentatie 4545 Nootweg 3. regulier regiem 2018-0294 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 29-06-2020</i>	<i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een nieuwbouw complex met winkel en acht appartementen. De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een gebouw van vier bouwlagen met een plat dak, gerangschikt als twee rijen met een binnenterrein en een stijgpunt in het binnenterrein. De gevels zijn opgetrokken in verschillende kleuren bakstenen. Op de begane grond een plint met glas met winkels. Een passage met hieraan meer winkels loopt op de begane grond door het gebouw naar de achterzijde. De bovenste verdieping ligt iets terug en heeft gevels die worden voorzien van een lichter, nog te bepalen, materiaal. Aan de rechterzijde is een entree voor een ondergrondse parkeergarage.</i>

		<p><i>Het volume is bepaald aan de hand van een gesprek met de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur.</i></p> <p><i>De commissie kan zich een ontwikkeling van het centrum met winkels op deze plek voorstellen. Zij wordt echter overvallen door de enorme omvang van het plan op deze locatie ten opzichte van de korrelgrootte van de straat op de naastgelegen percelen en geeft aan dat een heroverweging van het programma een eerste stap is. De bebouwing in de straat bestaat uit 1- tot 2 lagen met kap. Het getoonde plan bestaat uit 4 bouwlagen. De commissie ziet het als een punt van aandacht om deze massa goed in te passen in zijn omgeving. Dit is nu nog onvoldoende het geval. De getoonde parcellering met verschillende kleuren steen is een goede stap in de richting van een meer pandsgewijze opbouw.. De horizontale geleding in de plint en de dakopbouw verdient nog aandacht. Ook merkt zij op dat de balkons aan de achterzijde erg dicht op de achterliggende percelen komen te liggen.</i></p> <p><i>De commissie mist de stedenbouwkundige kaders. Zij nodigt de stedenbouwkundig adviseur uit om de stedenbouwkundige uitgangspunten toe te lichten bij de volgende behandeling. Zij besluit het plan aan te houden in afwachting van deze uitgangspunten.</i></p>
	Advies 29-06-2020	Aanhouden
	Bevindingen 21-09-2020	<p>De architect en de gemeentelijk stedenbouwkundige zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De stedenbouwkundige licht toe:</p> <p>Vanuit de gemeente bestaat de wens om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken in het centrum van Loosdrecht. Deze locatie is uitgekozen, omdat aan de overzijde van een plein een winkelcentrum ligt. De gedachte is om de schaal van het winkelcentrum door te zetten en de pleinvand af te maken. Hierbij dient de nieuwe bebouwing met een parcellering van de wand te worden ingepast in het ritme en korrelgrootte van het lint. Er bestaat hiernaast de wens om parkeren verdiept in het gebouw op te nemen.</p> <p>Als reactie op het voorliggende plan geeft de stedenbouwkundige aan dat hierin de gewenste parcellering, een kappenlandschap en een getrapte hoogteontwikkeling richting de percelen aan de zijanten nog te weinig aanwezig zijn en dat het aan de achterzijde nog erg confronterend is voor de achterliggende percelen.</p> <p>De commissie onderschrijft het advies van de stedenbouwkundige dat het plan wat betreft korrelgrootte aansluiting mist bij de omliggende bebouwing en het lint. Het schaadt daarmee de belangen van de achterliggende en de naastgelegen bewoners. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De commissie is van mening dat de voorgestelde dichtheid te heftig is voor deze locatie en mist de legitimatie voor deze schaalvergroting. Zij adviseert af te zien van een tweedelijns bebouwing.</li> <li>- Het plan heeft een horizontale plint met winkels die als een band onder het gebouw doorloopt. Hierdoor lijkt het gebouw niet op de grond te staan en is het volume sterk horizontaal gericht. Het mist hierdoor aansluiting op de omgeving.. De commissie vraagt een andere oplossing te onderzoeken, bijvoorbeeld een pandsgewijze ontwikkeling waarbij de woningen op de grond staan, met een kap of variatie aan kappen en/ of waarin de verticale geleding meer tot uiting komt. Een arcade zou hierbinnen mogelijk zijn..</li> </ul> <p>De commissie ziet een aanpassing van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

5	Vooroverleg Omgevingskwaliteit	Aantal voorgaande behandelingen: 4
190135	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Zuwe 20 te Kortenhoef</b> 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. Geschrapd</i>
	<i>Advies 02-12-2019</i>	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-12-2019</i>	<i>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 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 zwaarige 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. 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:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• De groene gevels zijn een wezenlijk onderdeel van het concept en dienen niet als sluitpost te worden ingezet.</i></li> <li><i>• De commissie twijfelt aan de hand van de voorliggende (schets-) beelden of de verschillende volumes voldoende onderlinge samenhang krijgen.</i></li> <li><i>• 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.</i></li> <li><i>• 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.</i></li> <li><i>• Ook het restaurant-gedeelte heeft een gesloten gevel. Deze verdient nog verdere studie hoe deze het beste kan worden opgenomen in het geheel.</i></li> <li><i>• De balkons van het langgerekte volume mogen aan de noordzijde verder uitsteken om de massa verder te breken.</i></li> <li><i>• Het parkeerdek en de installaties dienen opgenomen te worden in het ontwerp.</i></li> </ul> <i>De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 16-12-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 10-08-2020</i>	<i>De architect en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Het entreegebied is gewijzigd. Deze is ruimer en opgezet en representatiever ontworpen. Ook is plaats voor een reclame-uiting boven de ingang.</i></li> <li><i>• De gesloten gevel naast de entree is minder geprononceerd gemaakt door een zich hier bevindende noodtrap te draaien.</i></li> <li><i>• De slingerende balkons van het langgerekte volume steken aan de noordzijde verder uit.</i></li> <li><i>• De groene gevels worden gerealiseerd door per verdieping een kader te plaatsen, waarbinnen de begroeiing zal worden geplaatst. Ook op de dakrand worden bakken met groen geplaatst.</i></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De installatieruimtes op het dak zijn voorzien van begroeide gevels. Het parkeerdek wordt natuurlijk geventileerd.</li> </ul> <p>De commissie kan zich vinden in de gemaakte stappen. Zij staat positief tegenover het concept en de insteek bij de uitwerking. Wel vraagt zij bij de uitwerking nog aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De commissie vraagt aandacht voor de landschappelijke inrichting. Het groen op het terrein is nog niet in de visualisaties opgenomen, maar is essentieel voor het plan.</li> <li>• Naar haar mening is de entree aan de provinciale weg nog te gesloten en te weinig representatief.</li> <li>• Ze merkt op dat het concept van de golvende en uitkragende vloervelden verder uitgewerkt dient te worden, wil het overtuigend zijn, bijvoorbeeld in de aansluiting tussen de volumes of de zijden naar de achterliggende bebouwing gericht.</li> </ul> <p>De commissie ziet een verder uitwerking met belangstelling tegemoet. Tevens vraagt zij een advies van de stedenbouwkundige. (De architect geeft aan dat deze er zou moeten zijn, maar het stuk ontbreekt bij de presentatie).</p>
	Advies 10-08-2020	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 07-09-2020	<p>Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel wordt een advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige voorgelegd. Hierin geeft de stedenbouwkundige aan dat een gebouw van deze omvang op een dergelijke gevoelige locatie vraagt om een zeer zorgvuldig uitgedachte hoofdopzet en architectuur. De stedenbouwkundige geeft aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet akkoord te gaan met de verlening van de vleugel met de kamers met ruim 4 meter.</li> <li>• twijfels te hebben bij de groene gevel, bij de duurzame instandhouding daarvan en bij de aanloopperiode naar volledige begroeiing die enkele jaren kan duren.</li> <li>• de uitwerking van de gebogen vloeren nog niet overtuigend te vinden.</li> <li>• van mening te zijn dat de entree nog weinig sprekend is.</li> <li>• Meer aandacht te willen vragen voor de aansluiting op het naastliggende perceel aan de noordwestzijde en de achterzijde van de vleugel met de kamers.</li> </ul> <p>De commissie onderschrijft de conclusies van de gemeentelijk stedenbouwkundige en concludeert dat er veel raakvlakken zijn met haar eigen eerdere adviezen. De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 07-09-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 21-09-2020	<p>Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vleugel met hotelkamers is ingekort met vier meter om te voldoen aan de adviezen van de stedenbouwkundige.</li> <li>- De entree aan de ventweg is teruggebracht naar een eerdere situatie, waarbij deze minder prominent aanwezig is. De architect ligt toe dat dit is ingegeven door de wens hier meer ruimte te benutten voor hotelkamers en de wens deze entree als ondergeschikt te maken ten opzichte van de hoofdentree op het parkeerdek. Ter plaatse is de begane grondverdieping transparanter gemaakt.</li> <li>- De landschapsinrichting is verder uitgewerkt. Aan de voorzijde, langs de ventweg komt een zone met riet, dat dienst doet als helofytenfilter.</li> </ul> <p>De commissie vraagt aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De commissie ziet nog mogelijke (aanvangs-) problemen bij de groengevel aan de noordzijde. Deze bevindt zich aan de schaduwzijde en zal daarnaast veel koude wind vangen. De commissie adviseert voldoende zorg te besteden aan de keuze voor beplanting en bewateringssysteem, voldoende ruimte te reserveren zodat zij goed kunnen groeien en na te denken over wat het beeld en de consequentie is wanneer de beplanting niet wil groeien.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De commissie kan zich indenken dat de entree aan de ventweg minder zal worden gebruikt, maar zij geeft aan dat de entree ook het gezicht van het gebouw is richting de openbare ruimte. Om deze reden dient deze toch een uitnodigend gebaar te maken en zichtbaar te zijn. Het gebouw richt zich anders teveel in zichzelf.</li> <li>- De commissie is van mening dat het concept met de golvende uitstekende balkons nog niet overal voldoende sterk is uitgewerkt. Zij vraagt daarnaast deze een stap verder uit te werken, zodat uitspraken over materialisering en detaillering kunnen worden gedaan en duidelijk wordt hoe deze zullen aansluiten op de gevels en de verdiepingvloeren.</li> <li>- Tot slot vraagt de commissie een uitwerkingslag met betrekking tot de visualisatie van het plan. Omdat schaalementen, zoals begroeiing, mensen, de omliggende bebouwing, etc. mist, kan de commissie zich nog onvoldoende voorstelling maken van het plan. Ook vraagt de commissie de overgang van het parkeerdek richting belendingen en de openbare ruimte nader uit te werken.</li> </ul> <p>De commissie ziet een volgende stap met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Collegiaal overleg

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
<b>200024</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Kortenhoefsedijk 112</b> Individuele woning bouwen van een woning R.F. Vendrig Buiding Design Architectuur B.V. 2. Bijzonder regiem 2020-0097 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-03-2020</i>	<p><i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een vrijstaand woonhuis, Het betreft een woonhuis bestaande uit een hoofdvolume van één bouwlaag met een hoog zadeldak en een aanbouw van een bouwlaag met plat dak die rondom het eerste volume is gevouwen. De woning wijkt wat betreft oriëntatie af van de omliggende bebouwing en is niet georiënteerd op het dijklint.</i></p> <p><i>De commissie kan zich vinden in het ontwerp. Zij vraagt bij de verdere uitwerking echter aandacht voor de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Door de gekozen oriëntatie geeft het ontwerp zich te weinig rekenschap van de omliggende situatie. De commissie vraagt het ontwerp beter af te stemmen op de gegeven situatie. Bijvoorbeeld door het hoofdvolume te oriënteren op de dijk en de aanbouw op het water.</i></li> <li>• <i>De aanbouw sluit met de dakrand aan boven de dakrand van het hoofdvolume. De commissie vraagt deze onder de goot aan te laten sluiten, of het detail hiervan op overtuigende wijze uit te werken.</i></li> </ul> <p><i>De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 23-03-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-09-2020</i>	<p><i>Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een nieuwe woning. Deze bestaat uit een bouwlaag en een hoog zadeldak. In het dakvlak aan beide zijden bevinden zich dakkapellen. De gevels zijn opgetrokken in antraciet-gekleurd houtwerk. Aan drie zijden van de woning bevindt zich een aanbouw van een bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw heeft een hoekverdraaiing ten opzichte van het hoofdvolume.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat de aanbouw bestaat uit verschillende onderdelen en dat de aanhechting op de woning nog toevallig oogt. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld. De dakkapellen zijn daarnaast nog erg gesloten. Zij adviseert de dakkapellen en de bovengenoemde aansluiting aan te passen.</i></p>



		<p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan op dit moment nog niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en in strijd is met redelijke eisen van welstand</p> <p>Zij ziet een aanpassing van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 07-09-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 21-09-2020	Het plan is niet aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie neemt kennis van het feit dat de gehele aanbouw wordt aangemerkt als vergunningsvrij en dat een beoordeling hiervan daarom niet dient te worden opgenomen in het advies. De commissie gaat er van uit dat deze informatie klopt. Derhalve kan de commissie akkoord gaan met het plan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 8
190038	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Vaartweg, proj. vlindertuin te Nederhorst den Berg</b> Individuele woning oprichten van 6 vrijstaande woningen + 2 appartementen exploitatiemaatschappij Maassluis B.V. Selecthuis design gebied 2 bijzonder regiem 2020-0294 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
grote com.	Bevindingen 22-04-2019	<p>De ontwikkelaar en aannemer zijn voor een preadvies aanwezig. In eerste instantie op de stedenbouwkundige opzet, in tweede instantie op de bebouwingmogelijkheden. Het betreft een plan voor het saneren van een voormalige wasserij en 6 vrijstaande woningen van een laag met kap (nok 7.7m) en een twee-onder-een-kapwoning van een bouwlaag. De verkaveling roept vragen op en de commissie zou graag van gedachten wisselen met de stedenbouwkundige. Ze houdt het plan daarom aan in afwachting van dit overleg. Op voorhand geeft zij aan dat de woningen in dit bijzondere welstandsgebied voorzien zijn van kappen, in riet, keramische pannen, leien, zink of koper uitgevoerd.</p>
	Advies 22-04-2019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 20-05-2019	<p>De stedenbouwkundige is niet aanwezig, wel ligt er een voor deze locatie beschikbaar beeldkwaliteitskader met een verkaveling ter tafel. Het is een bijzonder welstandsgebied. De commissie constateert dat het voorliggende plan qua plaatsing van de woningen en diversiteit af wijkt van dit kader. Tevens worden er woningen voorgesteld die niet voorzien zijn van een kap, waar zowel de gebiedsgerichte criteria als de beeldkwaliteitscriteria vragen om een kap. De commissie is van mening dat het gepresenteerde plan in haar stedenbouwkundige opzet en korrel onvoldoende aansluit op de aanwezige bebouwing en de landschappelijke structuur. Ze vraagt in diversiteit en type aan te sluiten op de beeldkwaliteitscriteria en adviseert naast de welstandscriteria, de gebiedsbeschrijving op pag 58 van de welstandsnota te hanteren. Overigens is zij van mening dat het kavel bij de entree onvoldoende is voor de voorgestelde twee onder een kapper. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 20-05-2019	Niet Akkoord
grote com.	Bevindingen 17-06-2019	<p>De ontwikkelaars zijn voor overleg aanwezig en presenteren een aangepaste planopzet. Alle woningen zullen worden voorzien van een kap, het kavel bij de entree is aangepast. De woning bij de entree komt vrij op het kavel te staan, de achterliggende woning zal meer zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De kavelgrootte en de bouwvolumes liggen reeds vast in het bestemmingsplan. Tevens worden er referentiebeelden van eventueel te realiseren woningen getoond. De commissie kan zich vinden in deze wijziging, maar vraagt ten aanzien van de woningen een verder uitgewerkt plan waarin</p>

		<i>de conceptuele uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader/criteria hun beslag krijgen. Ze herhaalt op dit punt haar eerder gegeven advies. Ze ziet volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 17-06-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-07-2019</i>	<i>De ontwikkelaars zijn voor overleg aanwezig en tonen schetsen voor eventueel te realiseren woningen. Een te kiezen basiswoning zou op verschillende wijze kunnen worden uitgewerkt door de toepassing van eventueel verschillende kleuren steen, dakbedekking, gevelopeningen. De commissie is van mening dat het getoonde plan nog onvoldoende houvast biedt voor een akkoord op hoofdlijnen en herhaalt haar eerder gegeven adviezen' en vraagt ten aanzien van de woningen een verder uitgewerkt plan waarinde conceptuele uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader/criteria hun beslag krijgen'. Aanleiding kan de streekgebonden architectuur zijn. Ze adviseert een ontwerper in te schakelen.</i>
	<i>Advies 01-07-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 21-10-2019</i>	<i>De aanvragers en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van zes vrijstaande woningen en een huis met twee (sociale huur-) appartementen. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De vrijstaande woningen behouden allen dezelfde plattegrond, maar zijn uitgewerkt als verschillende types, met verschillen in de gevel- en, dakbekleding, gevelindeling, kozijntypes en detaillering. De aanvragers zijn van bij plan minimaal één woning een rieten dak toe te passen, maar houden graag, afhankelijk van de wensen van toekomstige bewoners, de opties open om dit op een pand naar keuze te doen. De commissie spreekt haar waardering uit over de gemaakte stappen in de differentiatie van de woningen. Ook is er waardering voor het feit dat ook de gevelindelingen verschillen. Wel vraagt de commissie bij de verdere uitwerking aandacht voor enkele punten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• De erfafscheidingen dienen verder te worden uitgewerkt. De commissie adviseert hier te zoeken naar een landschappelijke oplossing.</i></li> <li><i>• De commissie vraagt om zorg te dragen dat de variatie in de verdere uitwerking behouden blijft.</i></li> </ul> <i>Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de gevraagde bescheiden, met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 21-10-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 13-07-2020</i>	<i>Het betreft een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De bouwaanvraag is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan en de adviezen van de commissie zijn hierbij overgenomen. 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.</i>
	<i>Advies 13-07-2020</i>	<i>Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-08-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor een wijziging op een eerder goedgekeurd plan. Het gehele plangebied Vlindertuin betreft een reeks vrijstaande woningen, die gelijk van opzet zijn, maar van elkaar verschillen doormiddel van kleur en details. Voorgesteld wordt om één van de woningen op Kavel 4 te wijzigen. Een topgevel wordt ontdaan van een gevelbeschieting en een makelaar. De roede verdelingen in de kozijnen wordt verwijderd. Daarnaast wordt van een zijvolume de dakvorm gewijzigd en wordt een garagedeur vervangen door een vast raam. Er is voor deze locatie een beeldkwaliteitskader beschikbaar. Het betreft een bijzonder welstandsgebied. De commissie oordeelt dat de voorgestelde wijzigingen een vergaande versobering van het plan inhoudt. De commissie betreurt dit. De verrijking van de topgevel was in een eerder stadium van belang bij het afgegeven akkoord. In het hier geldende beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat een eenheid tussen de verschillende woningen in het project Vlindertuin en een relatie met streekgebonden architectuur van belang is. De commissie is van mening dat de versoberingen hier niet aan voldoen. Voor een volledige beoordeling ziet zij de aanpassingen graag in relatie met de overige woningen binnen het plangebied Vlindertuin. Die informatie ontbreekt nog. Zij besluit daarom het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende tekeningen.</i>
	<i>Advies 24-08-2020</i>	<i>Aanhouden</i>

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-09-2020</i>	<p><i>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>De topgevel is weer voorzien van gevelbeschieting (kleiner oppervlak) en een makelaar.</i></li> <li><i>De dakvorm en de gevelindeling van het zijvolume is ongewijzigd gebleven.</i></li> <li><i>De kleur van de stenen is gewijzigd naar wit-grijs.</i></li> </ul> <p><i>De commissie kan zich vinden in het verlengen van de kap en het wijzigen van de gevel van het zijvolume. Zij kan zich daar verder voorstellen dat de topgevel van dit zijvolume op dezelfde wijze wordt uitgevoerd en dat de kantpannen worden vervangen door een waterbord.</i></p> <p><i>De commissie herhaalt echter haar advies ten opzichte van het belang van voldoende variatie in het straatbeeld en zij vraagt de wijzigingen in relatie tot de overige woningen gevisualiseerd te krijgen.</i></p> <p><i>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende tekeningen.</i></p>
	<i>Advies 07-09-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Bevindingen 21-09-2020</i>	<p>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De houten beschieting op de gevel en de makelaar zijn weer verwijderd.</p> <p>De commissie begrijpen de persoonlijke keuze voor het verwijderen van de bovengenoemde details, maar zij vraagt de aanvragers op een minimale wijze het ontwerp te verrijken of te verlevendigen om enige identiteit aan de woning te geven. Bijvoorbeeld door de gevelbeschieting terug te brengen zoals bij de vorige behandeling is afgesproken</p> <p>Het plan is beoordeeld aan de hand van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het plan voldoet naar haar mening niet aan redelijk eisen van welstand, tenzij verrijking aan het ontwerp wordt toegepast, bv de besproken gevelbeschieting.</p>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgerichte criteria</i>
	<b>Advies</b>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>

8	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200077</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Kortenhoefsedijk 97 t/m 176 te Kortenhoef</b> Kleine bouwwerken bij woningen het vervangen van de beschoeiing Gemeente Wijdmeren Megaborn Traffic Development B.V. 2. Bijzonder regiem 2020-0431 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-08-2020</i>	<p><i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van beschoeiing langs de Kortenhoefsedijk in rak 1 t/m 7 De bestaande beschoeiingen in rak 1, 3, 5 en 7 worden vervangen door stalen damwanden met stalen deksloof, in rak 2, 4 en 6 worden bestaande betonnen beschoeiingen hersteld. De voorgestelde afstand tussen de bovenzijde van de beschoeiing en de waterlijn is in rak 1 een meter bij de overige beschoeiingen varieert deze afstand tussen de 55 cm en 40 cm.</i></p> <p><i>De commissie constateert dat het plan niet voldoet aan de sneltoetscriteria voor beschoeiingen uit de gemeentelijke Welstandsnota. Hierin wordt gesteld dat beschoeiingen van hout dienen te zijn en bij open water als stalen of kunststof damwand kunnen worden uitgevoerd mits de bovenkant en de zijkant, tussen de bovenzijde van de damwand tot aan de waterlijn, met houten balken wordt uitgevoerd. De houten afwerking van de stalen of kunststof damwand moet zodanig plaatsvinden dat vanaf het water gezien de damwand nagenoeg geheel uit het zicht wordt onttrokken de kleur is natuurlijk en terughoudend. Dit is bij de beschoeiingen in rak 1, 3, 5, en 7 niet het geval. Tevens wordt aangegeven dat de beschoeiing bij vervanging max. 0,6m boven de gemiddelde waterlijn uitsteekt. Hier voldoet het voorliggende plan wat betreft rak 1 niet aan. De commissie kan zich wel vinden in het voornemen de bestaande betonnen beschoeiingen in rak 2, 4 en 6 te herstellen.</i></p>

		<i>Het plan is beoordeeld op grond van de geldende criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan de relevante criteria en in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de bovenkant en de zijkant, tussen de bovenzijde van de damwand tot aan de waterlijn, met houten balken wordt uitgevoerd en de afstand van de bovenzijde van de beschoeiing tot de waterlijn max 60 cm bedraagt.</i>
	<i>Advies 24-08-2020</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
	Bevindingen 21-09-2020	<p>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De damwanden worden deels bekleed met hout en voorzien van een houten deksloof/ afdekking. De afstand tussen de bovenzijde van de beschoeiing en de waterlijn wordt niet overal verlaagd in verband met ondergrondse kabels die vlak bij de waterlijn liggen.</p> <p>De commissie constateert dat het plan niet voldoet aan de sneltoetscriteria voor beschoeiingen uit de gemeentelijke Welstandsnota. De commissie kan zich, gezien de situatie met kabels onder de grond, vinden in de aangeboden oplossing om de verhoogde beschoeiingshoogte aan te houden, op die plekken waar de bestaande beschoeiing wordt vervangen en de ondergrondse kabels situatie dat vraagt. Bij de overige bestaande situaties en de nieuwe situaties dient de voorgeschreven 60 cm te worden toegepast. Daarnaast betreurt zij dat de damwanden niet conform de criteria tot de waterlijn worden bekleed met houten beschoeiing.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan de gestelde criteria en niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de afstand tussen de bovenzijde van de beschoeiing en de waterlijn maximaal 60 cm wordt, daar waar nieuwe beschoeiing wordt aangelegd en alle nieuw te plaatsen beschoeiingen worden voorzien van een houten beplanking tot de waterlijn.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord, tenzij

9	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200079</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Naast Stichts End 23 te Ankeveen</b> Bijzonder bouwwerk het plaatsen van een koffietent, afdak C.M. Beemsterboer-Koster 02. t/m 06. Beperkt regiem 2020-0476 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
	Bevindingen 21-09-2020	<p>Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een afdak bij een bestaand bedrijfspand.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de wijziging, maar zij constateert dat er op deze locatie twee groengekleurde containers op het terrein bevinden. In combinatie met deze containers zorgt het plan voor aanvullende verrommeling.</p> <p>De commissie vraagt de verschillende onderdelen zorgvuldig in te passen in het plan .</p>

		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het voldoet aan de gestelde criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord