

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie  
Wijdemeeren

Commissie  
Vergaderdatum  
Vergaderlocatie

NH Zuid  
24-02-2020  
gemeentehuis  
Wijdemeeren

Aantal adviesaanvragen: 10  
Waarvan herhalingen: 8  
Grote commissie: 10

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Sebas Baggelaar (coördinator); Priscilla Stroes-Verhoeve (plantoelichter);
<b>Bezoekers</b>	Dhr. Hardeman (gemachtigde), inzake 190053, Industieweg 18 Loosdrecht B. Strik (architect), inzake 190129, Noordereinde 171 te 's-Graveland Dhr. Versteeg (architect), inzake 190138, Oud-Loosdrechtsedijk 7 te Loosdrecht Dhr Steenvoorden (aanvrager), inzake 200019, Schakel 108 Dhr. Cauter (architect), inzake 190128, Spinakker te Loosdrecht Dhr. van Hoorn en Dhr. van Rijn (projectontwikkelaar en architect ), inzake 200015, Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg

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

	Mon. Advies 16-12-2019	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 27-01-2020	<p>De architecten en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning, een Rijksmonument.</p> <p>Het monument betreft een historische dwarshuisboerderij, welke is gesplitst in verschillende wooneenheden. De plannen betreffen een woning in het dwarshuis aan de straatzijde en een deel van de stal. De woning wordt gerestaureerd, geïsoleerd en bruikbaar gemaakt voor bewoning. Er is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd dat bij de behandeling wordt voorgelegd aan de commissie. De plannen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het doorbreken van een binnenmuur in het dwarshuis om de ruimte in de woonkamer te vergroten.</li> <li>• Het vervangen van een steile trap in het dwarshuis door een minder steil exemplaar. Een kast achter de trap wordt hiervoor doorgebroken.</li> <li>• Het herstellen van de kozijnen in de gevels.</li> <li>• Het vervangen van een kozijn in de zuidgevel van het staldeel door een entree. De borstwering wordt uitgezaagd. Het bestaande hout en detaillering wordt zoveel mogelijk hergebruikt.</li> <li>• Het plaatsen van een dubbele deur bij de keuken in de noordgevel van het staldeel.</li> <li>• Het plaatsen van een dakkapel in de noordkap van het staldeel. Deze is beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. De materialisering en detaillering, inclusief ornamentiek is gelijk aan een bestaande dakkapel op het dwarshuis.</li> <li>• Het plaatsen van dakramen.</li> <li>• Het aanbrengen van isolatie in de gevel en de daken. Het dakdek wordt ca. 4cm dikker. De goten blijven gelijk.</li> </ul> <p>De commissie kan zich een aantal van de wijzigingen en het aanpassen aan moderne eisen voorstellen. Zij vraagt bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De doorbraak in de woonkamer acht de commissie te rigoureuus. De structuur van het woonhuis dient erfahrbaar te blijven en het aantal eigentijdse doorbraken bij het minimale te blijven. De commissie ziet mogelijkheden voor een oplossing waarbij minder van het origineel materiaal verloren gaat. Uitgangspunt hierbij is dat de middenkolom blijft staan.</li> <li>• De commissie kan zich het vervangen van de trap voorstellen, mits deze binnen de bestaande balken blijft.</li> <li>• De commissie is nog niet overtuigd van de wijzigingen en doorbraken in de gevels. Zij geeft de voorkeur aan het behouden van de bestaande vensteropeningen. Zij vraagt inzicht in verschillende alternatieve mogelijkheden.</li> <li>• De commissie vraagt voor een overweging over de dakkapel deze in relatie tot het gehele dakvlak te tekenen. Ze vraagt zich op voorhand af of een dakkapel op deze positie wenselijk is.</li> <li>• De commissie heeft het toevoegen van dakramen niet behandeld.</li> </ul> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en de richtlijnen voor restauraties voor Rijksmonumenten van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante richtlijnen en in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie heeft het bouwhistorisch onderzoek nog niet kunnen bestuderen en heeft door het missen van bouwdelen op de tekeningen nog onvoldoende inzicht in de aanpassingen ten opzichte van het gehele pand. Zij kan om deze redenen nog niet akkoord gaan met het voorgestelde plan.</p> <p>Zij vraagt de architecten bij de volgende behandeling een overzicht te bieden van het gehele monument.</p>
	Advies 27-01-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 27-01-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 24-02-2020	De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is licht aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De tekeningen zijn aangepast om de plannen in relatie met het gehele monument te tonen. De aanvrager licht de noodzaak van de ingrepen toe.

		<p>De doorbraak in de woonkamer is minder rigoureuus gepland, maar de tekeningen zijn hier nog niet op aangepast. De dakramen in het voordakvlak worden in het achterdakvlak geplaatst.</p> <p>De commissie kan zich met de nieuwe informatie vinden in de meeste geplande wijzigingen. Wel vraagt zij de dakkapel bij de badkamer in het rechterdakvlak te vervangen door een dakraam om zo precedentwerking voor de rest van het dak te voorkomen. Daarnaast vraagt zij detailtekeningen van de aanpassingen.</p> <p>Zij besluit het plan aan te houden in afwachting van de detailtekeningen.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Aanhouden
	Mon. advies	Aanhouden

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200003	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Nieuw-Loosdrechtsedijk 16 te Loosdrecht</b> Kleine bouwwerken bij woningen <i>Rijksmonument</i> bouwen van een schuur, gevelwijziging, vervangen dakramen G.J. Versteeg Monument in 2. Bijzonder regiem 2019-0654 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
<i>grote com.</i>	<p><i>Bevindingen</i> 13-01-2020</p>	<p><i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand pand, onderdeel van een Rijksmonument, en het realiseren van een bijgebouw.</i> <i>Het pand is onderdeel van een (vermoedelijk 18e eeuwse, deels 19e eeuwse) boerderij van het langhuistype. Het totale pand heeft een langgerekt volume van een bouwlaag en een kap en een bijgebouw op vierkante plattegrond met schilddak. Het pand is gesplitst in verschillende onderdelen. Het is goed zichtbaar vanaf de openbare weg.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Een bestaande gedeelde schuur wordt vervangen door twee nieuwe kleinere schuren. De nok- en goothoogte van één van de nieuwe schuren worden hoger dan de bestaande. Het volume hiervan wordt tevens enkele traveeën doorgezet als open constructie/ pergola.</i></li> <li><i>In het dak worden enkele dakramen (van 602mm x 730mm) vervangen door grotere exemplaren (van 780mm x 1178mm). Deze komen alleen in het deel dat in eigendom is van de aanvrager. Daarnaast worden nieuwe dakramen geplaatst.</i></li> <li><i>In het bestaande bijgebouw wordt een voordeur geplaatst.</i></li> </ul> <p><i>De verschillende aanpassingen zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De commissie is nog niet overtuigd van de wenselijkheid en noodzaak van de toegevoegde deur in het bijgebouw. De commissie wijst er op dat het een Rijksmonument betreft, waarbij aanpassingen zorgvuldig en behoudend dienen te worden uitgevoerd. Daarbij zijn de kwaliteiten van het monument uitgangspunt. De commissie ziet dat de eenheid in het ensemble door de verschillende ingrepen verdwijnt met verrommeling als gevolg. De bestaande schuttingen hebben al een verschillende uitstraling, het verschil in uiterlijk van de schuren en van de dakramen, (die nu homogeen in maat, positie en ontwerp zijn), zal dit versterken. De commissie constateert dat de maten van de dakramen in de tekeningen niet overeenkomen met de doorgegeven maten. Ook is het deel van het pand dat niet in eigendom is van de aanvrager, niet in de tekeningen opgenomen. De commissie adviseert om de aanpassingen integraal te benaderen en het gehele monument hierbij als uitgangspunt te nemen.</i> <i>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 met redelijke eisen van welstand. De commissie nodigt de aanvrager of architect uit om langs te komen om de plannen toe te lichten.</i></p>
	Advies 13-01-2020	Niet akkoord, nader overleg

	Mon. Advies 13-01-2020	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 27-01-2020	<p>De architecten-aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Er zijn tekeningen aangeleverd met overzicht van het gehele monument.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het vervangen van de schuur maakt onderdeel uit van een plan van herverkaveling en herinrichting van de schuren.</li> <li>De dakramen zijn van het type Classico van Velux. Deze zijn gekozen vanwege de detaillering en omdat zij tussen de bestaande gordingen passen.</li> <li>De voordeur in het bijgebouw (voormalige smederij) betreft het terugbrengen van een originele situatie.</li> </ul> <p>De commissie wijst erop dat haar bezwaar zich voornamelijk richt op het verlies in eenheid van de verschillende (woon-)delen. Zij vraagt in het algemeen de plannen af te stemmen met de overige eigenaren.</p> <p>De commissie kan zich de wens voor vervanging van de schuur indenken, maar vreest voor verrommeling die dit met zich meebrengt. Zij vraagt de plannen af te stemmen op zowel de toekomstige plannen als op de bestaande situatie.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en de richtlijnen voor restauraties voor Rijksmonumenten van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante richtlijnen en in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zij kan om deze redenen nog niet akkoord gaan met het voorgestelde plan.</p>
	Advies 27-01-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 27-01-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 24-02-2020	<p>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Ten opzichte van de vorige behandeling is het plan niet aangepast. Wel zijn de tekeningen aangepast om de plannen in relatie met het gehele monument te tonen. De dakramen zijn van het type Classico van Velux. Deze worden in maat gelijk aan de bestaande dakramen.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de gekozen dakramen. Wel vraagt zij het ontwerp van de schuur beter te laten aansluiten op de bestaande schuur zodat een enkelvoudig volume ontstaat.</p> <p>De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante richtlijnen en in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zij kan om deze redenen nog niet akkoord gaan met het voorgestelde plan.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. advies	Het akkoord, nader overleg

3	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190129	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Noordereinde 171 te 's-Graveland</b> Individuele woning <i>Rijksmonument</i> Wijzigen bedrijfspand naar drie woningen E. Blom - Groenink H en E Architecten 2. Bijzonder regiem 2019-0701 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
grote com.	Bevindingen 18-11-2019	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het betreft een preadvies voor het verbouwen van een Rijksmonument (no17352). Het monument ligt in een rij geschakelde woningen. De functie wordt gewijzigd van een</p>

		<p>bedrijfswoning naar twee appartementen en een woning. Hierbij wordt het pand hersteld naar de oorspronkelijke situatie.</p> <p>De commissie wijst op de Rijksmonumentale status van het pand en constateert dat de geplande werkzaamheden intensief zijn. Er is geen bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de bestaande waarden. De commissie oordeelt dat zij, gezien de geplande werkzaamheden en het missen van voldoende informatie over het pand geen volledig advies kan geven over de plannen.</p> <p>Commissie vraagt daarom om een bouwhistorisch onderzoek (bepaling waarden interne structuur, schil e.d.); deze dient als basis voor de voorgestelde ingrepen, en voor de beoordeling door de commissie. Zij ziet dit in een volgende behandeling met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 02-12-2019	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een Rijksmonument. Na de vorige behandeling heeft de architect een bouwhistorisch onderzoek laten opstellen. De architect heeft het rapport bij zich, maar de commissie heeft het nog niet tot zich kunnen nemen. In het rapport komt naar voren dat achter de gevel van de twee panden geen historische elementen aanwezig zijn. De panden hebben eerder een gezamenlijke nieuwe bestemming gekregen als winkelpand, waarbij de interne structuur en de plattegrond geheel zijn gewijzigd. De gevels zijn sterk gewijzigd. De panden zijn in 1971 aangewezen als monument zonder motivering en met een zeer summiere omschrijving. De aanvrager is van plan om de originele situatie van de gevel te herstellen, zoals deze bestond voor de verbouwing tot winkelpand. De panden zullen hun bestemming als woningen terugkrijgen. Er zullen in totaal drie woningen in de panden komen. Een naastgelegen pand vormde ooit een architectonische eenheid met de panden, is gaver en kan dienen als voorbeeld voor herstel.</p> <p>Aan de achterzijde wordt de gevel geheel gemoderniseerd. De bestaande gevel wordt wit gestuukt en voorzien van grote openingen met moderne schuifpuien.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Hierin is opgenomen dat monumenten dienen te worden hersteld conform de richtlijnen voor renovatie van Rijksmonumenten. Volgens deze richtlijnen dient de situatie van het moment van aanwijzing als startpunt te worden gebruikt. Reconstructie hoort daar niet bij.</p> <p>De commissie houdt in principe vast aan de richtlijnen, maar wenst zich eerst te verdiepen in het aangeleverde rapport, en bovendien een locatiebezoek af te leggen. Zij besluit het plan aan te houden voor zij overgaat tot advisering. Tevens wacht zij het advies van de Rijksdienst af en een advies van de Erfgoedcommissie.</p>
	Advies 02-12-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 02-12-2019	Aanhouden
	Bevindingen 24-02-2020	Het plan is niet behandeld.
	Welstandscriteria	
	<b>Advies</b>	
	<b>Mon. advies</b>	

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200019	<p>Bouwadres</p> <p>Soort bouwwerk</p> <p>Omschrijving</p> <p>Aanvrager</p> <p>Welstandsnota</p> <p>Code gemeente</p> <p>Bestemmingsplan</p>	<p><b>Schakel 108</b></p> <p>Kleine bouwwerken bij woningen</p> <p>het plaatsen van een dakkapel</p> <p>Dhr Steenvoorden</p> <p>3. Regulier regiem</p> <p>0040</p> <p>Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	Bevindingen 24-02-2020	Het plan is niet behandeld.

	Welstandscriteria	
	Advies	

5	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190128	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Spinakker te Loosdrecht</b> Woningcomplex bouwen van 1 appartementengebouw 12 pakhuizen Heijmans Vastgoed B.V. Common Affairs B.V. 2. Bijzonder regiem 2019-0565 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-11-2019</i>	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor een aanpassing van een bestaand plan. De indeling van het gebied wordt gewijzigd. Een supermarkt wordt geschrapt uit het plan en commerciële ruimtes op de begane grond worden anders ingedeeld, waardoor meer wonen op de begane grond mogelijk wordt. De acht pakhuizen aan de kade worden kleiner uitgevoerd. Hierdoor is ruimte om een extra 'pakhuis' toe te voegen. Aan de begane grond, langs de kade, krijgen deze woningen tuintjes van 3,5 meter diep. De tuingrenzen worden mee ontworpen om verrommeling tegen te gaan. De diversiteit die de gevels kenmerkt komt terug in diversiteit in de tuinhekken. De woningen ontsluiten aan de zijde van de parkeerplaats, en hebben een balkon op de verdieping op het zuiden. De kade zijde wordt de achterzijde met tuin. De commissie stelt vraagtekens bij de wijzigingen van met name de woningen aan de kade. Naar haar mening ondergraven deze het originele concept van het plan (een soort 'stedelijke' openbaarheid van de kades). De tweezijdigheid van de woningen is nu niet meer aanwezig en door het verdwijnen van commerciële functies aan de kade verdwijnt het sociale aspect in het plan. Zij wijst erop dat deze locatie een belangrijke plek is in Loosdrecht en dat toegankelijkheid en openbaarheid gewenst is. De kade is hierbij van belang als openbaar en aantrekkelijk gebied. Dit wordt ondergraven nu deze wordt begrensd door de achterzijden van woningen met privé tuinen. De commissie maakt zich zorgen dat de kwaliteit van het plan onderuit wordt gehaald met de wijzigingen. Zij vraagt naar meer onderzoek naar oplossingen die de toegankelijkheid, de openbaarheid en het sociale karakter van de kade in het plan garanderen. Bijvoorbeeld door de voordeuren van de woningen aan de kade te maken en de privé ruimte daar te beperken. Wellicht is er aan de parkeer(west) zijde ruimte te vinden voor de privéruimte in combinatie met parkeren. De commissie ziet een aanpassing van het plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 18-11-2019</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>Het plan is niet behandeld.</i>
	Welstandscriteria	
	Advies	

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190092	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Molenmeent 2 te Loosdrecht</b> Individuele woning uitbreiden van de woning W.F. Aalberts Architectenburo Groenensteijn Regulier regiem 2019-0685 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-10-2019</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het uitbreiden van een bestaande woning in een rij losstaande woningen met individuele uitstraling.</i>

		<i>Het plan betreft een uitbreiding van de bestaande woning. Het pand wordt verhoogd met een extra verdieping. Het nieuwe dak wordt bedekt met aluminium met zink uitstraling en wordt deels doorgetrokken over de gevel. Onder het dak wordt een isolerende laag toegevoegd. De gevels worden gepleisterd. De kozijnen worden vervangen, maar blijven van hout. De commissie kan zich vinden in de ingeslagen weg. Het plan voldoet, naar haar mening, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 07-10-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	Bevindingen 24-02-2020	Het betreft een aanvraag voor een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Het plan is verder uitgewerkt in lijn met de verwachtingen.  Het plan is getoetst op basis van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	<b>Advies</b>	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>190053</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Industieweg 18 Loosdrecht</b> Bedrijfsgebouw bouwen van een bedrijfsverzamergebouw RVE OK B.V. Handels- en constructiebedrijf H. Hardeman B. gebied 4 beperkt regiem 2019-0694 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 03-06-2019</i>	<i>De aanvrager en makelaar zijn voor een preadvies aanwezig en tonen de schetsen van een nieuw te bouwen voorzijde van een bedrijfspand. Het bestaande kantoordeel wordt vervangen door vier gecombineerde kantoor, werkplaats/opslag units over twee lagen. De rooilijn verschuift tot op plm 6 m van de rijweg, de bestaande bouwhoogte blijft gehandhaafd. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen (massa en plaatsing) aan redelijke eisen van welstand. Ze vraagt bij de uitwerking een representatieve voorgevel en ziet een definitieve aanvraag tegemoet.</i>
	<i>Advies 03-06-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	Bevindingen 24-02-2020	Het betreft een aanvraag voor een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Het plan is verder uitgewerkt in lijn met de verwachtingen.  Het plan is getoetst op basis van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	<b>Advies</b>	Akkoord

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>200015</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente	<b>Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg</b> Individuele woning bouwen van 12 woningen Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. ENZO architecten B.V. 2. Bijzonder regiem 2019-0699

	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
grote com.	Bevindingen 10-02-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woningbouwcomplex. Het betreft een langgerekt L-vormig kavel met vrij uitzicht over de weilanden aan de achterzijde. Aan de voorzijde blijven twee bestaande woningen bestaan. Bestaande agrarische bebouwing hierachter wordt gesloopt en vervangen door 12 woningen, verdeeld over drie typologieën.</p> <p>Halverwege de kavel komen twee blokken met 4 geschakelde koopwoningen uit het middensegment. Deze bestaan uit een bouwlaag en een kap bedekt met keramische pannen en krijgen een boerenschuur typologie met een lage gemetselde borstwering van gemêleerde stenen en hierboven houten geveldelen.</p> <p>Hierachter, in het verlengde van de nok ligt een vrijstaande woning. Deze krijgt gemetselde gevels en een rieten dak. Hierachter ligt een groen veld voor een kinderspeelplaats. Hierachter komen nog drie vrijstaande woningen met de achterzijde richting de weilanden. Ook deze hebben gemetselde gevels en een rieten kap. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het deelgebied. Hierin is de dicht op elkaar gelegen positie van de blokken nadrukkelijk opgenomen.</p> <p>De commissie heeft op dit moment nog vragen bij het ontwerp. Zij vraagt bij de verder uitwerking aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over schuurvolumes, waarbij in de detaillering van de daken naar een ruimtelijke verbinding wordt gezocht. In het gepresenteerde plan manifesteren de woning zich nog als individuele woningen.</li> <li>• De dakkapellen zijn nog grof gedimensioneerd. Deze kunnen een slag in verfijning gebruiken.</li> <li>• De PV-panelen zijn niet in de renders opgenomen. De commissie vraagt deze te visualiseren.</li> <li>• De erfafscheidingen zijn nog niet voldoende meegenomen. De commissie vraagt hier de voor- en achtertuinen in te tekenen in het grondplan.</li> </ul> <p>De commissie houdt het plan aan in afwachting van een definitief advies om het beeldkwaliteitsplan tot zich te kunnen nemen.</p>
	Advies 10-02-2020	Aanhouden
	Bevindingen 24-02-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet aangepast ten opzichte van de eerdere behandeling.</p> <p>De commissie heeft het beeldkwaliteitsplan tot zich genomen. Hieruit blijkt dat met name de rij met vier geschakelde koopwoningen en de rij met drie vrijstaande woningen niet voldoen aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitskader stuurt nadrukkelijk op (een benadering van) een agrarisch beeld. De rijen dienen zich te manifesteren als twee eenvoudige, langgerekte (schuur)volumes. Bij de rijen dienen de volumes elkaar te raken, danwel dicht te naderen, door middel van een forse overstek, waardoor het beeld van een eenduidig langgerekt volume ontstaat. De kopgevels dienen dus te zijn voorzien van bijzondere en hoogwaardige vormgeving door middel van transparantie, overstekken of een houten framework. Er dienen middelen te worden ingezet om een horizontale belijning te bereiken en zo een lagere gevelhoogte te suggereren. Geveldelen van baksteen zijn uitgevoerd in materiaaleigen, roodbruine kleuren.</p> <p>Het beeld van schuur-achtige volumes (o.a. door overstekken) is een centraal uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan. Het huidige plan voldoet hier niet aan. Om deze reden voldoet het plan nog niet aan redelijke eisen van welstand. Overigens is de commissie van mening dat het gewenste agrarische karakter geenszins in tegenspraak is met de gewenste hoogwaardige uitstraling zoals gewenst door de ontwikkelaar. De commissie nodigt de aanvragers uit om een slag te maken om hun ambities in overeenstemming te brengen met de criteria van het beeldkwaliteitsplan.</p>
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitsplan



	<b>Advies</b>	Niet akkoord
--	---------------	--------------

9	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>200018</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Emmaweg 27</b> Individuele woning Het uitbreiden van de woning M.J. Kortekaas - van Zuilen H.D. Liberia 2. Bijzonder regiem 2020-0031 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
	Bevindingen 24-02-2020	Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaande woning.  De bestaande woning bestaat uit een bouwlaag op een T-vormige plattegrond met een hoofdvolume en bijvolume met beide een kap. In de oksel aan de achterzijde wordt een uitbouw geplaatst. De nok van het bijvolume wordt hierbij uitgebreid. Aan de achtergevel aan de westzijde wordt tevens een dakkapel geplaatst.  De commissie kan zich vinden in de uitbouw, maar merkt op dat de dakkapel niet voldoet aan de criteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. De afstand van de zijdes tot de hoek- en kilkeper is onvoldoende en het dakvlak oogt daardoor onevenwichtig. De commissie ziet geen reden om af te wijken van de criteria, maar zij suggereert de dakkapel kleiner uit te voeren of deze in het zijdakvlak aan de noordzijde (vergunningsvrij) te plaatsen.  Het plan is getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	<b>Advies</b>	Akkoord op hoofdlijnen

10	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
<b>180069</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Rading 146 te Loosdrecht</b> Winkel bouwen van een supermarkt Fyral Vastgoed B.V. Blokhuis en Braakman architectenbureau bna Gebied 4 - Beperkt regiem 2020-0068 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>04-06-2018</i>	<i>Het betreft een vooroverleg voor nieuw te bouwen winkelpanden, na sloop van bestaande winkelpanden. Op de hoek van de Rading en Tjalk worden twee volumes gerealiseerd, met de winkelfronten naar elkaar gekeerd rond een parkeerplein. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Rading, deze loopt parallel aan de Tjalk. De naar de openbare ruimte gekeerde zijden zijn gesloten, doosvormig uitgevoerd. Op deze gesloten wanden zijn reclame uitingen geplaatst. Het laad- en losperron is half inpandig aan de Rading gesitueerd. De commissie heeft vragen over de opzet van het plan. Door het naar elkaar toe draaien van de entreezijden van de bouwvolumes, zijn de gesloten zijden van de panden naar de openbare ruimte gericht. Daarnaast wordt gepoogd het gemis aan interactie met de omgeving te compenseren met reclame-uitingen. Deze zijn in aantal en omvang onvoldoende afgestemd. De commissie maakt hier bezwaar tegen. Ze vraagt bij de verdere ontwikkeling een communicatief gevoelbeeld te</i>

		<i>ontwerpen, met architectonische middelen, wat zich verhoudt tot zijn omgeving. Voor de reclame-uitingen zijn de reclame-criteria van toepassing.</i>
	<i>Advies 04-06-2018</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-06-2018</i>	<i>De aanvrager en architect zijn voor overleg aanwezig en tonen een aangepast plan waarin tegemoet gekomen is aan de vraag van de commissie. Aan de naar de openbare ruimte gekeerde zijde zijn gevelopeningen getekend. De commissie vraagt wel bij de uitwerking hier een functie aan te verbinden om te voorkomen dat deze later dichtgezet worden. De reclame uitingen zijn nog prematuur aangegeven en worden in een definitieve aanvraag beoordeeld. De plantoelichter geeft aan dat er wellicht nog veranderingen mbt. het laad- en losperron te verwachten zijn. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 18-06-2018</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-07-2019</i>	<i>Het betreft een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De bouwvraag wijkt af van het eerder beoordeelde schetsplan; de situering en laad- en losplaats zijn aangepast. Tevens is er een reclame-uiting boven de entree aangegeven. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich in de wijzigingen vinden en is van mening dat de getekende reclame-uiting passend is bij de architectuur. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 01-07-2019</i>	<i>Akkoord</i>
	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor een wijziging op een op 1 juli 2019 vergund plan. De entree verschuift een travee.  De commissie oordeelt dat het een ondergeschikte wijziging betreft en dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgericht</i>
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

11	Handhavingaanvraag	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>190036</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	<b>G.H. Breitnerlaan 1 Nederhorst ten Berg</b> Kleine bouwwerken bij woningen Handhavingzaak voor bevestigen van panelen aan de zijgevel gemeente Wijdmeren Gebeid 3 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 25-03-2019</i>	<i>Voor ligt een handhavingverzoek. Aan de zijgevel van een woning, onderdeel van een rij, zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn pv panelen bevestigd. De vergunningvrije mogelijkheden beperken zich tot een plaatsing op het dakvlak. De commissie constateert dat het geheel er provisorisch uitziet. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria geven aan dat wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afgestemd dienen te worden op het hoofdvolume. Dit is niet het geval. De commissie is daarmee van mening dat het plan niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, niet passend is in deze omgeving en in strijd met redelijke eisen van welstand. Ze suggereert de panelen als integraal onderdeel van de gevel te ontwerpen.</i>
	<i>Advies 25-03-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>Naar aanleiding van een bezwaar vanuit de omgeving wordt de commissie gevraagd om haar eerdere advies toe te lichten. De commissie verduidelijkt wat wordt bedoeld met een integratie van het plan in het gevelontwerp: Het getoonde plan is van ander materiaal en tactiele kwaliteit en van een andere orde van grootte dan het bestaande gebouw en detoneert daarmee met het originele ontwerp. De plaatsing van de PV-panelen dient in haar ogen aan te sluiten bij de maat en de schaal van het bestaande pand. Bijvoorbeeld door</i>

		het toepassen van een kader, eventueel los van de gevel, waarmee een losstaand element wordt gecreëerd, of door het vlak met de panelen beter uit te lijnen binnen het gevelvlak. Dit kan door de panelen gevelvullend te plaatsen (eventueel met een imitatiepaneel op die delen waar geen paneel past vanwege de standaardmaatvoering.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	<b>Advies</b>	n.v.t.

Einde vergadering 16:00