

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 10
Vergaderdatum 29-06-2020 Waarvan herhalingen: 3
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 10

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	(onwikkelaar), inzake 200058, Zuidereinde 109 's-Graveland (), inzake 200060, Nootweg 16,18 en 20 te Loosdrecht (architect), inzake 200061, Vreelandseweg 68a te Nederhorst den Berg (projectontwikkelaar en architect), inzake 200015, Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg (architect), inzake 180113, Eilandseweg 9c te Nederhorst den Berg (eigenaar), inzake 200063, Golfslag 26 te Loosdrecht

1	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200060	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nootweg 16,18 en 20 te Loosdrecht Woningcomplex realiseren van een nieuwe winkel met acht bovenliggende appartementen JeeGee Vastgoed B.V. 3. regulier regiem 2018-0294 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 29-06-2020	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. Het volume is bepaald aan de hand van een gesprek met de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur.

		<p>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.</p> <p>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.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

2	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 6
200015	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg Individuele woning bouwen van 12 woningen Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. ENZO architecten B.V. 2. Bijzonder regiem 2019-0699 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>10-02-2020</i>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De commissie heeft op dit moment nog vragen bij het ontwerp. Zij vraagt bij de verder uitwerking aandacht voor de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over schuurlolumes, 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.</i> <i>• De dakkapellen zijn nog grofgedimensioneerd. Deze kunnen een slag in verfijning gebruiken.</i> <i>• De PV-panelen zijn niet in de renders opgenomen. De commissie vraagt deze te visualiseren.</i> <i>• De erfafscheidingen zijn nog niet voldoende meegenomen. De commissie vraagt hier de voor- en achtertuinen in te tekenen in het grondplan.</i>

		<i>De commissie houdt het plan aan in afwachting van een definitief advies om het beeldkwaliteitsplan tot zich te kunnen nemen.</i>
	<i>Advies 10-02-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet aangepast ten opzichte van de eerdere behandeling. 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. 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.</i>
	<i>Advies 24-02-2020</i>	<i>Niet Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 09-03-2020</i>	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De aanvrager toont een overzicht van de ontwerpuitgangspunten in het bestemmingsplan Nederhorst den Berg. De getoonde referentiebeelden komen, naar mening van de aanvrager, niet overeen met de in de tekst gestelde uitgangspunten. Volgens de aanvrager wijkt het voorgestelde plan daarmee minder af van het beeldkwaliteitsplan, dan de commissie suggereert. De architect heeft het concept verder uitgewerkt. De volumes zullen worden ontworpen als twee langgerekte schuurvolumes met hierin onderbrekingen. Bij de geschakelde koopwoningen dient een boerderij met voorhuis en stallen als inspiratie. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk. Het 'voorhuis' krijgt een andere dakbedekking dan de 'stallen'. Bij de vrijstaande woningen dient een rietgedekte schuur als inspiratie. Ter plaatse van de onderbrekingen tussen de woningen blijven de gordingen zichtbaar. Hierin worden de entrees gesitueerd. De commissie kan zich vinden in het aangepaste concept. Het biedt voldoende aanknopingspunten om met vertrouwen op door te werken. Door het opknippen en het doorzetten van het dak in de langgerekte volumes, blijft het geheel beter eervol, zoals in het beeldkwaliteitsplan wordt gevraagd. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht om de afleesbaarheid van het concept te waarborgen. Dit is afhankelijk van de maat en de schaal van de verschillende onderdelen. De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 09-03-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-03-2020</i>	<i>Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De twee volumes zijn ontworpen als twee langgerekte schuurvolumes met hierin onderbrekingen. Bij de geschakelde koopwoningen dient een boerderij met voorhuis en stallen als inspiratie. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk. In vergelijking met de vorige behandeling is het 'voorhuis' nu voorzien van dezelfde dakbedekking als de 'stallen'. De gevels van de stallen worden deels voorzien van houten gevelbekleding. Ook zijn de daken voorzien van dakkapellen en dakonderbrekingen ter hoogte van de entrees. Bij de vrijstaande woningen dient een rietgedekte schuur als inspiratie. In vergelijking met de vorige behandeling zijn de gordingen tussen de woningen verwijderd, waardoor de woningen weer los van elkaar komen. Ook zijn de daken voorzien van dakkapellen en dakonderbrekingen ter hoogte van de entrees. De commissie oordeelt dat het bij de vorige behandeling gepresenteerde nieuwe concept niet consequent is uitgewerkt. Er wordt teruggegrepen naar de eerdere niet akkoord bevonden plannen. Door het loslaten van de verbindende elementen en het toevoegen van onderbrekingen in de vorm van dakkapellen verdwijnt de afleesbaarheid</i>

		<p>van het dak en de beleving van een eenduidig langgerekt volume. Om deze reden handhaaft de commissie haar eerdere advies.</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.</p> <p>De commissie nodigt de aanvrager en de opsteller van het beeldkwaliteitsplan uit om de mogelijkheden te bespreken.</p>
	Advies 23-03-2020	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 18-05-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>De geschakelde koopwoningen uit het middensegment (type A), zijn voorzien van grijs metselwerk (kopwoning) en western red cedar gevelbekleding (overige woningen). De verbindingen tussen de woningen zijn verdwenen. Op de daken zijn dakkapellen aangebracht.</p> <p>De aanvrager merkt op dat meer detaillering om kostentechnische redenen niet wenselijk is.</p> <p>De rij met vrijstaande woningen (type B) is voorzien van rieten daken waarvan de gezamenlijke daklijn in een opvallende schuine bajonet-lijn loopt. Ook een alternatief met een rechte lijn is onderzocht en wordt voorgelegd. De gevels zijn voorzien van gemetselde en houten delen.</p> <p>De commissie spreekt haar waardering uit voor de gemaakte stappen.</p> <p>De woningen van type B voldoen naar haar mening voldoende aan de gestelde criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Bij de woningen van het type A mist de commissie nog de vertaling van het concept naar de uitwerking. Hier ontbreekt de gewenste verwijzing naar het agrarische karakter (bijvoorbeeld in de vorm van een verbindend element zoals de concept-schets voorstelde). De woningen neigen nu te veel naar reguliere rijtjeswoningen. Dit speelt met name bij de woningen met houten bekleding.</p> <p>Het plan is getoetst op grond van de criteria uit het geldende beeldkwaliteitsplan. De woningen van type B voldoen aan deze criteria. De woningen van type A voldoen hier echter naar mening van de commissie nog onvoldoende aan. De commissie oordeelt dat het plan om deze reden nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Advies 18-05-2020	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 02-06-2020	<p>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>Bij de woningen van het type A wordt bij de kopwoning de gevel deels uitgevoerd in steen en deels met houten bekleding. Bij de overige woningen van dit type zijn de verschillende kopgevels bekleed met houten delen. De aanvrager benadrukt dat de kostprijs van belang is bij de keuze om niet meer tegemoet te komen aan de adviezen van de commissie.</p> <p>De woningen van type A voldoen naar haar mening nog onvoldoende aan de gestelde criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Om de impasse te doorbreken worden enkele opties voor denkrichtingen besproken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • het doortrekken van het materiaal van het dak op de gevel. • Het creëren van meer horizontaliteit in de langsgevels. In overeenstemming met de schetsen, bijvoorbeeld door de nadrukkelijke parcellering van het volume ongedaan te maken. Dit zou bv kunnen door: • Het spiegelen van woningen, zodat gevelonderdelen worden herordend of gekoppeld. • Het minder nadrukkelijk of zichtbaar maken van de HWA's. <p>Het plan is getoetst op grond van de criteria uit het geldende beeldkwaliteitsplan. De woningen van type A voldoen naar mening van de commissie nog onvoldoende aan de criteria. De commissie oordeelt dat het plan om deze reden nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.</p> <p>De commissie stelt voor om de opsteller van het beeldkwaliteitsplan (dhr Arnold Meijer van SAB) uit te nodigen voor een gesprek om de mogelijkheden te bespreken.</p>
	Advies 02-06-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 29-06-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Er is tussentijds overleg geweest tussen de opsteller van het beeldkwaliteitsplan, de aanvrager en de commissie. Hieruit zijn zes aanvullende uitgangspunten voortgekomen, waar alle partijen zich in kunnen vinden. Bij de uitwerking</p>

		<p>zijn deze uitgangspunten allen overgenomen met uitzondering van het samenvoegen van dakkapellen op het voorhuis.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de aanpassingen. Er zijn in haar ogen goede stappen gemaakt om te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Het plan is getoetst op grond van de criteria uit het geldende beeldkwaliteitsplan. Het voldoet naar mening van de commissie aan deze criteria, is passend op deze locatie en voldoet aan redelijke eisen van welstand.</p> <p>Zij geeft als aanvullende opmerking het advies mee om de houten delen links en recht van de entreedeuren van de stalwoningen uit te voeren in een donkere kleur, zodat de horizontaliteit sterker wordt en om de donkergekleurde HWA's die voor de lichter gekleurde geveldelen langs lopen achterwege te laten of uit te voeren in een lichtere kleur.</p>
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitsplan
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

3	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200061	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vreelandseweg 68a te Nederhorst den Berg Bijzonder bouwwerk vervangen van een bestaande woonboot en beschoeiing A.P. Filius Bob Runday Architectuur 3. regulier regiem 2020-0121 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 29-06-2020	<p>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een woonboot. De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. De boot bestaat uit een doos-achtig volume van twee bouwlagen, waarvan één deels onder water en een omloop op maaiveld/ waterniveau. De gevels zijn voorzien van horizontale gevel delen van geperste bamboe. De gevelopeningen zijn zo geplaatst dat zij allen niet met elkaar uitlijnen. Op de hoeken zijn overhoekse kozijnen. Voor de gevels zijn schuifbare lamellenpanelen voor zonwering en privacy.</p> <p>De commissie kan zich het plan op deze locatie voorstellen zij spreekt haar waardering uit voor de brutale sculpturaliteit en de goede gelaagdheid. Zij is benieuwd naar hoe de bamboe zich toont ten opzichte van de kozijnen. Ook geeft zij aan dat de materialisering en detaillering van belang zijn.</p> <p>Zij adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en ziet een aanvraag met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200063	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Golfslag 26 te Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een pergola t.b.v. zonwering M.I. Spruit 2. Bijzonder regiem 2020-0200 Voldoet aan bestemmingsplan

	Bevindingen 29-06-2020	<p>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het aanbrengen van een permanente constructie voor zonwering bij een bestaande woning. Er bestaat een precedent binnen het plangebied in de vorm van een eerder vergunde constructie .</p> <p>De aanvrager heeft een pergola-constructie geplaatst zonder vergunning en ziet graag dat deze en een tweede oplossing met zonnezeil en lichte constructie worden toegevoegd als geldende precedenteren.</p> <p>De commissie merkt op dat de bestaande trendsetter in een langdurig en nauwkeurig proces in samenspraak tot stand gekomen is.. Zij wil een wildgroei aan verschillende oplossingen voorkomen, omdat het gebied goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (openbaar water). Er is met een vertegenwoordiger van de VVE nadrukkelijk gestuurd op één trendsetter voor het gehele complex. De toen vergunde variant is gekozen, omdat deze kan worden weggehaald, wanneer deze niet nodig is en zo een minimale inbreuk doet op de architectuur.</p> <p>Er is recent ook een ander plan ingediend voor een nieuwe variant bestaand uit enkel zeildoek De commissie ziet geen reden om nog meer varianten toe te staan.</p> <p>Het plan is getoetst op grond van de criteria uit het geldende beeldkwaliteitsplan. Het plan voldoet naar haar mening niet aan de gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
180113	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Eilandseweg 9c te Nederhorst den Berg Individuele woning bouwen van een woonhuis (wijzigingsverzoek) fam. Oldebeuving Sander schrijver 3. regulier regiem 2020-0216 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-09-2018</i>	<i>De architect en opdrachtgever zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor het realiseren van een woonhuis op een royaal kavel in de hoek van de weg, een schuurwoning refererend aan een Zweeds vakantiehuis. Het volume is opgebouwd als een split level, tegen de dijk aangebouwd, met een flauwe zadeldak met grote overstekken. Tevens is er op het voorterrein een bijgebouw getekend. De gevels zijn in hout gematerialiseerd, met een gestuukte plint. De commissie is van mening dat de ambitie die uit de toelichting en de interne organisatie spreekt nog niet leesbaar is in het gevel ontwerp en mist de verbinding met de locatie. Ze kan zich voorstellen dat bv een dakoverstek deels als veranda wordt uitgewerkt, een iets hoger opgetrokken nok en grote gevelopeningen kunnen bijdragen aan het geschetste beeld. Overigens geven de welstandscriteria aan dat een bijgebouw achter de voorgevelrooilijn gesitueerd is. Ze ziet een volgende stap met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 24-09-2018</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 22-10-2018</i>	<i>De architect en opdrachtgever zijn voor overleg aanwezig met een aangepast plan, waarin voor een groot deel tegemoet gekomen is aan de vraag van de commissie. De woning gaat meer verbinding aan met de locatie en de gevels zijn meer in overeenstemming met het programma. Het volume is nu echter opgebouwd uit een hoofdvolume met een zadeldak in golfplaat en een bij-volume met een zadeldak met twee wolfseinden voorzien van pannen. De commissie mist hier samenhang in het ontwerp en vraagt de kapvormen en materialisering op elkaar af te stemmen. Ze</i>

		<i>verwijst wbt. deze materialisering naar de relevante criteria uit de welstandsnota. Ze ziet een vervolgstap met belangstelling tegemoet</i>
	<i>Advies 22-10-2018</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-11-2018</i>	<i>Een aangepast plan ligt voor waarin tegemoetgekomen is aan de vraag van de commissie. De kappen zijn op elkaar afgestemd en met pannen bedekt, het overstek aan de terras zijde is teruggekomen en de entree is beter geduid. De commissie kan zich goed vinden in het plan en gaat op hoofdlijnen akkoord. Ze ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet, waarbij de detaillering van de diverse details een belangrijk onderdeel zal zijn van haar beoordeling</i>
	<i>Advies 05-11-2018</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 11-02-2019</i>	<i>Een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan ligt voor. De bouwaanvraag is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. Als overweging ten overvloede geeft de commissie mee de toepassing van bloemkozijnen, met name aan de terraszijde te betreuren. Het gevelbeeld is door de toepassing van een veelheid van verschillende elementen onrustig geworden.</i>
	<i>Advies 11-02-2019</i>	<i>Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 09-09-2019</i>	<i>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten Het betreffen een aantal wijzigingen op een reeds vergunde situatie:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De kelder komt te vervallen en wordt vervangen voor een deels verdiept souterrain. Hierdoor komt de woning hoger te liggen. Deze bestond uit een verdieping met een kap en wordt anderhalve verdieping met kap. Het verdiepte souterrain krijgt hoge ramen die aan de buitenzijde aan het maaiveld liggen met horizontale lamellen die de privacy waarborgen.</i> <i>• Door deze wijziging zal het talud ook minder geprononceerd zijn.</i> <i>• Een deel van de woning met een overkapping verdwijnt en wordt soberder uitgevoerd, waardoor het totale volume wordt verkleint.</i> <i>De commissie vindt het verdwijnen van talud in het ontwerp jammer, maar acht het ontwerp nog steeds voldoen aan redelijke eisen van welstand. Zij kan zich vinden in de overige wijzigingen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 09-09-2019</i>	<i>Akkoord</i>
	<i>Bevindingen 29-06-2020</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een eerder behandeld en vergund plan, dat nu aangepast opnieuw ter toetsing wordt voorgelegd. Het huis wordt enkele meters verschoven. Het hoofdvolume is gelijk gebleven, de constructie en materialisering is gewijzigd. De gevels zijn voorzien van een plint van langgerekte leistenen en krijgen een gewijzigde gevelindeling. De raampartijen zijn beter op elkaar afgestemd. Het dak is aan de oostzijde verder doorgetrokken. Er is een schoorsteen toegevoegd, een terras is geschrapd. De commissie kan zich vinden in de wijzigingen. Zij brengen, maar haar mening meer eenheid in het ontwerp. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.</i>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
---	----------------------------------	------------------------------------

200057	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Hinderdam 7a te Nederhorst den Berg Individuele woning het plaatsen van een dakkapel I.A. Buitendijk 3. regulier regiem 2020-0316 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 29-06-2020	<p>Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van een bestaande woning.</p> <p>De woning valt op door het historiserende ontwerp. De dakkapel wordt ontworpen als verlenging van een risalerend element op de voorgevel. De zijwangen worden voorzien van horizontale rabatdelen. De dakkapel voldoet niet aan de criteria voor dakkapellen. Deze is ontworpen met de voet in de dakgoot en met een deels dichtgezet voorvlak.</p> <p>De commissie kan zich de wens voor een dakkapel voorstellen, maar vraagt deze af te stemmen op de bestaande architectuur. Zo dienen de zijwangen op een logische manier gesloten te worden afgewerkt en dienen materialen te worden gebruikt die ook bij het hoofdvolume zijn gebruikt.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie niet aan de geldende criteria en niet aan redelijke eisen van welstand.</p> <p>De commissie ziet een oplossing met twee losse kleinere dakkapellen voor zich. Zij is bereid mee te werken aan een afwijking van de criteria voor dakkapellen op basis van een ontwerp dat passend is bij de architectuur van het pand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord

7	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200062	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Hinderdam 3 te Nederhorst den Berg Individuele woning het bouwen van een woning B. Neuteboom Nieuweboer Architecten 3. regulier regiem 2020-0320 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 29-06-2020	<p>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een vrijstaand woonhuis. De woning bestaat uit een bouwlaag met zadeldak. Deze is traditioneel gedetailleerd en nauwkeurig uitgevoerd.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de voorgestelde architectuur. Zij adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en ziet een uitgewerkt plan met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

8	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200058	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving	Zuidereinde 109 's-Graveland Individuele woning het bouwen van 4 woningen

	Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	GTP Vastgoedontwikkeling B.V. 3. regulier regiem 2020-0321 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 29-06-2020	<p>Het betreft een aanvraag voor het realiseren van vier vrijstaande woningen. De locatie is eerder behandeld in een andere aanvraag. De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>In het voorliggende principeplan wordt de architectuur van de vier woningen afgestemd om die van een eerder project aan Zuidereinde 111. Het betreffen woningen van twee bouwlagen en een zadelpak met witte gestucte gevels. De woningen zijn niet uitgewerkt. De commissie wordt gevraagd te beoordelen of de architectuur passend is op deze locatie/</p> <p>De commissie ziet het als een goede stap om een eenheid te krijgen in deze en de eerdere ontwikkeling. Het gaat wat betreft architectuur goed. Wel geeft zij mee dat de locatie, aan de rand van een open landschap, aanleiding geeft tot enige differentiatie in oriëntatie en rijkere detaillering die zich rekenschap geeft van de omgeving. Daarbij dient onder andere rekening te worden gehouden met blinde gevels en zij merkt op dat de tweede woning in de rij, vanaf het Zuidereinde, meer uitwerking nodig heeft.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200042	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Beukenlaan 16 te Loosdrecht Individuele woning het plaatsen van een dakopbouw M.V. Altevogt Bouwkundig Ontwerp & Adviesbureau WIM 3. regulier regiem 2020-0325 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 04-05-2020</i>	<i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een dakopbouw (kamelenrug) op een bestaande geschakelde woning. Er worden referenties getoond van bestaande precedenten in de omgeving. De commissie kan zich een dergelijke uitbreiding van de woning voorstellen, maar zij stuurt aan op eenheid in uitvoering bij vergelijkbare uitbreidingen. Het huidige plan verschilt nog van de getoonde trendsetters. De maatvoering van onder andere de kozijnhoogte ontbreekt op de tekeningen, waardoor de commissie het plan onvoldoende kan beoordelen. De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van aanvullende maatvoering.</i>
	<i>Advies 04-05-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-05-2020</i>	<i>De tekeningen zijn aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De maatvoering van de kozijnhoogte is toegevoegd. Hieruit blijkt dat het plan wordt uitgevoerd als de bestaande trendsetter. Het plan is beoordeeld op grond van de gemeentelijk welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 18-05-2020</i>	<i>Akkoord</i>
	Bevindingen 29-06-2020	Het betreft een eerder vergund plan. Het wordt uitgevoerd zoals een bestaande trendsetter. Het is, zover de commissie weet, niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.

		Het plan is beoordeeld op grond van de gemeentelijk welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

10	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200059	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	De Vijnen 10 te Nederhorst den Berg Individuele woning het wijzigen van de gevelaanzichten M.J. van Straaveren 3. regulier regiem 2020-0339 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 29-06-2020	Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaande woning. Op een schuin oplopend dakvlak aan de achterzijde van de woning wordt een dakopbouw/ geveloptrekking gerealiseerd. De achtergevel is goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Er is geen precedent. De commissie merkt op dat de opbouw niet onder de bestaande goot aankapt. Hierdoor ontstaat een onrustig beeld. Het plan is beoordeeld op grond van de gemeentelijk 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 het boeideel van de aanbouw aansluit op de bestaande gootlijn.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, tenzij