

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdereeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 11
Vergaderdatum 30-11-2020 Waarvan herhalingen: 4
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 11

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator);
Bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - (), inzake 200108, achter Dammerweg 62 te Nederhorst den Berg - (gemachtigde), inzake 200109, Zuidereinde 157 te 's-Graveland - (architect), inzake 200110, Noordereinde 47 te 's-Graveland - (architect), inzake 200111, Oud-Loosdrechtsedijk 89a te Loosdrecht - (aanvrager en architect), inzake 200100, Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg - (architect), inzake 200113, achter Juliana-Bernhardplein 6 te NdB - (architect), inzake 200051, Beresteinseweg 1 t/m 3 te 's-Graveland - (aanvrager), inzake 200087, Dopheigang 5 t/m 9 te Kortenhoeve

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
200051	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Beresteinseweg 1 t/m 3 te 's-Graveland Woningcomplex <i>Gemeentelijk monument</i> het bouwen van een drie-onder-één-kapwoning R. Todic Pattynama Architecten 3 items 1. Beschermd regiem 2020-0629 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-06-2020</i>	<p><i>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van drie geschakelde woningen als vervanging van drie afgebrande woningen. De woningen maken onderdeel uit van een ensemble dat is aangewezen als gemeentelijk monument. De aanvrager heeft een constructief rapport laten opstellen, waaruit blijkt dat de constructieve integriteit van twee van de drie woningen dusdanig is aangetast, dat behoud niet mogelijk is. Van de derde woning wordt verwacht dat bij herbouw van de naastgelegen woningen technische problemen zullen ontstaan, zoals scheurvorming of vochtproblemen. De aanvrager is van plan nieuwe woningen te realiseren, waarvan de plattegrond en het volume gelijk zijn aan de gesloopte woningen. De architect toont referentiebeelden van woningen van moderne architectuur met volledig zwarte materialisering in houten of gemetselde gevels. De aanvrager vraagt de commissie of deze aanpak de voorkeur heeft boven het herbouwen van de oorspronkelijke woningen. De commissie heeft een voorkeur voor een aanpak waarbij zoveel mogelijk van de oorspronkelijke bouwhistorische waarden behouden blijven en het ensemble niet wordt aangetast. Behoud van de kleur en materialisering van de originele woningen</i></p>

		<p>(keramisch) zijn hierbij van belang. Zij kan zich echter vinden in een aanpak waarbij tevens in één oogopslag zichtbaar is dat de nieuwe woningen van latere datum zijn. Met aansluitend ontwerponderzoek kan gezocht worden hoe hier subtiel van kan worden afgeweken zodat er een moderne of abstracte vertaling aan kan worden gegeven. De getoonde referenties staan echter te ver van de gevraagde ontwerpogave.</p> <p>De commissie heeft daarnaast haar bedenkingen bij de conclusies uit het aangeleverde constructieve rapport. Zij twijfelt of sloop van de drie woningen echt noodzakelijk is. De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 02-06-2020	collegiaal overleg
	Mon. Advies 02-06-2020	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 16-11-2020	<p>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>De vervangende woningen worden teruggebouwd in dezelfde architectuur, met enkele verschillen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen zijn ca. 70 cm dieper, waardoor de kopgevels breder zijn en de dakhelling verschilt. • De woningen zijn breder (grotere beukmaat). • Er is een kleinere dakpan toegepast. De schoorstenen blijven achterwege. • De voorgevels zijn gewijzigd: Er is een verticaal gemetselde plint toegevoegd in stenen van een donkerdere kleur. De vensteropeningen zijn kleiner. Er worden moderne (vlakke) voordeuren toegepast met houten panelen ernaast. Aan de voorzijde wordt een luifel toegevoegd over nagenoeg de gehele breedte. • Houten uitbouwen aan de achterzijde blijven achterwege. <p>De commissie kan zich vinden in de ingeslagen weg. De herbouw sluit in grote lijnen voldoende aan bij de bestaande architectuur. Ook kan zij zich vinden in de detaillering. Wel vraagt zij nog aandacht voor het volgende: De woningen communiceren, vanwege het verkleinen van de vensteropeningen en het toepassen van gesloten deuren, minder met de openbare ruimte. De commissie vraagt meer openheid toe te voegen, bijvoorbeeld door het paneel naast de voordeur in glas uit te voeren of door de vensteropeningen aan de voorzijde te vergroten.</p> <p>De commissie is enthousiast over het plan. Het ontwerp voegt zich op passende wijze in het ensemble, maar in een duidelijk eigentijdse variant op de bestaande woningen. Echter om bovenstaande reden kan de commissie nog niet akkoord gaan met het plan. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aanpassing van het plan met vertrouwen tegemoet.</p>
	Advies 16-11-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 16-11-2020	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 30-11-2020	<p>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>Er is naar mening van de commissie voldoende tegemoet gekomen aan haar adviezen.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord

2	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200114	Bouwadres	Dammerweg 7a (aanbrengen zonnepanelen)

	Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Niet van Toepassing wens tot aanbrengen van zonnepanelen C.M. Sorber 3 items Regulier regiem 2020-0672 Voldoet aan bestemmingsplan	<i>Gemeentelijk monument</i>
	Bevindingen 30-11-2020	<p>Het betreft een preadvies voor het plaatsen van PV-panelen op het achterdakvlak van een bestaand woongebouw. Het pand is een voormalig zusterhuis, een gemeentelijk monument.</p> <p>De commissie kan zich de wens tot verduurzaming voorstellen. Zij is van mening dat het plaatsen van PV-panelen passend is, maar dit dient zorgvuldig te gebeuren. De voorgestelde hoeveelheid panelen is naar haar mening erg veel, waardoor de herkenbaarheid van het dak teniet wordt gedaan. Gezien de aard van het monument levert dit een ongewenste situatie op. De commissie vraagt de panelen te plaatsen in een vlak dat zich qua vorm en compositie voegt bij de vorm van het bestaande dak. Bijvoorbeeld door deze als twee rijen in een rechthoekig vlak te plaatsen en deze uit te voeren als 'all-black' panelen. Daar hoort bij dat er voldoende pannen rondom zichtbaar dienen te blijven.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de PV-panelen worden geplaatst zoals hierboven beschreven.</p>	
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria	
	Advies	Niet akkoord, tenzij	
	Mon. advies	Niet akkoord, tenzij	

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190092	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Molenmeent 2 te Loosdrecht Individuele woning uitbreiden van de woning W.F. Aalberts Architectenburo Groenensteijn 5 items Regulier regiem 2019-0685 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-10-2019</i>	<p><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></p> <p><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.</i></p> <p><i>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></p>
	<i>Advies 07-10-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Het plan is verder uitgewerkt in lijn met de verwachtingen.</i>

		<i>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.</i>
	<i>Advies 24-02-2020</i>	<i>Akkoord</i>
	Bevindingen 30-11-2020	Het betreft een aanpassing op een eerder akkoord bevonden plan. 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	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200087	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Dopheigang 5 t/m 9 te Kortenhoef Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen een opbouw op de bestaande uitbouw R. Klok 5 items regulier regime 2020-0438 VO / Z.59515 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 19-10-2020</i>	<i>Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van de woningen aan de achterzijde. De achtergevel van de woningen ter plaatse van de uitbouw wordt opgetrokken op de verdieping, vanuit deze positie wordt de kap geplaatst in gelijke hellingshoek als bestaand. De commissie waardeert het gezamenlijk initiatief. De wijk wordt gekenmerkt door woningen met nadrukkelijke kappen, in de rij waar de woningen onderdeel van uitmaken is de lage goothoogte belangrijk voor het ontspannen beeld. De commissie constateert dat met het optrekken van de achtergevel het beeld cq. het ontwerp van de wijk wordt aangetast. Ze adviseert niet akkoord te gaan met het voorstel. Ze kan zich wel vinden in het verplaatsen van de kap, in gelijke hellingshoek als bestaand, naar de achterzijde van de uitbouw met gelijke goothoogte als bestaand. Met deze uitbreiding blijft het kenmerkende karakter van de wijk intact.</i>
	<i>Advies 19-10-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 30-11-2020	De aanvragers en de aannemer zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een opbouw aan de achterzijde van drie individuele, maar geschakelde bestaande woningen. De opbouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De opbouwen betreffen optrekkingen van de achtergevel, waarbij een kenmerkend lang dakvlak wordt doorbroken. Het plan is eerder, door de gemandateerde beoordeeld, maar deze heeft het plan voorgelegd aan de grote commissie. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van deze vorige behandeling. De commissie kan zich hier een wijziging goed voorstellen. Zij is echter van mening dat de lage goten en dakvlak kenmerkende kwaliteiten zijn van de bestaande architectuur en dat het dakvlak bij een wijziging herkenbaar dient te blijven. De commissie is van mening dat met het huidige plan deze kwaliteit onvoldoende behouden blijft. De commissie suggereert een oplossing met een verplaatsing van het dak waarbij het dakvlak in zijn geheel verder naar achter wordt geplaatst en de dakhelling en goothoogte gelijk blijft. Ook het aanbrengen van dakkapellen, een uitbouw op de begane grond en een combinatie van deze oplossingen is goed voorstelbaar.

		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie op dit moment nog niet aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, nader overleg

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200108	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	achter Dammerweg 62 te Nederhorst den Berg Bijzonder (openbaar) bouwwerk het uitbreiden van het clubhuis Watersportvereniging "De Spiegel" de heer R.I. Boshuizen van Bouwbeheer Boshuizen 6 items bijzonder regiem 2020-0579 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 30-11-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het uitbreiden van een bestaand pand, een clubhuis. Het pand bestaat uit een deel van twee bouwlagen met ongelijk zadeldak en een lager deel van één bouwlaag en een plat dak. De uitbreiding betreft een wijziging van het tweede, lagere deel. Dit wordt uitgebreid en voorzien van een nieuwe gevel, waarbij bestaande metselwerk wordt vervangen door vergrijzend Douglas houten rabatwerk. De commissie kan zich vinden in het voorgestelde plan. De uitbreiding sluit naar haar mening goed aan bij het bestaande volume. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200100	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg Individuele woning wijzigingsverzoek Kavel 1 (project vliedertuin) Selekthuis Bouw 1 item 2. Bijzonder regiem 2020-0580 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-11-2020</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een eerder akkoord bevonden plan. Het gehele plangebied Vliedertuin betreft een reeks vrijstaande woningen, die gelijk van opzet zijn, maar van elkaar verschillen doormiddel van kleur en details. Voorgesteld wordt om bij een van de woningen de kleur van het metselwerk te wijzigen van rood-bruin naar grijs-grauw. De kleur van de kozijnen wordt gewijzigd van wit naar antracietkleurig. De garagedeur maakt plaats voor een kozijn. De commissie kan zich vinden in verschillende van de wijzigingen. Zij wijst er echter op de woningen binnen het project Vliedertuin in samenhang zijn ontworpen. De woningen zijn in de basis gelijk, maar zij hebben allen een uniek kenmerk in een eigen kleur of details. Naar haar mening ligt de voorgestelde kleur van het metselwerk te dicht op die</i>

		<p>van de andere woningen in het project. Hierdoor wordt de eenheid in verscheidenheid verstoord.</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 gestelde criteria en niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het metselwerk wordt uitgevoerd in een kleur met meer donkere /bruine tinten.</p>
	Advies 02-11-2020	Niet akkoord, tenzij
	Bevindingen 30-11-2020	<p>De aanvrager en de toekomstige bewoner zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel wordt een referentieproject getoond, waar de gewenste gemêleerde donkergrijs-bruine steen is gebruikt.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de in het referentiebeeld getoonde steen.</p> <p>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.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200110	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Noordereinde 47 te 's-Graveland Individuele woning het bouwen van een twee-onder-één kapwoning J. Zijtveld S.J.A. ter Wee 4 items Beschermd Regiem 2020-0582 Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	Bevindingen 30-11-2020	<p>De ontwerper is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een nieuw woongebouw, een twee-onder-één-kap. Het betreft een pand met twee bouwlagen en een afgeknot schilddak. Aan de voorzijde bevinden zich twee dwarsgeplaatste mansardekappen met houten beschieting op de eerste verdieping. De mansardekappen zijn naar verhouding smal en hoog. De begane grond is open en biedt plaats aan parkeerplekken. Het pand bevindt zich in een beschermd dorpsgezicht.</p> <p>De commissie kan zich de volumeontwikkeling op deze plaats voorstellen. De voorgestelde mansardekappen zijn naar haar mening echter te zeer uit verhouding. Het staande dakvlak (onderzijde van het geknikte dak) heeft onvoldoende helling om als dak te worden ervaren. De commissie is van mening dat een mansardedak op deze plek een minimale en meer gangbare helling van 70 graden dient te hebben.</p> <p>Daarnaast merkt de commissie op dat de gewenste gemeentelijke parkeernorm een ongewenste situatie oplevert in het beschermde dorpsgezicht. Door de noodzakelijke toepassing van inpandige overdekte parkeerplaatsen wijzigt het karakter van het straat en ontstaat een ongewenste anonieme plint. De commissie vraagt zich de gemeente te onderzoeken of dit een door de afdeling stedenbouwkunde acceptabele situatie betreft. De commissie nodigt de gemeentelijk stedenbouwkundige uit voor een overleg.</p>

		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie nog niet aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, nader overleg

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200111	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 89a te Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen het uitbreiden van de woning E.S. Horstman C. Vos 10 items Bijzonder regiem 2020-0612-WABO_VO Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 30-11-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor wijzigen van een bestaande woning. De bestaande woning bestaat uit een bouwlaag met een ongelijk zadeldak. De uitbreiding betreft een opbouw op een bestaande uitbouw. Deze wordt in hoogte en dakvorm gelijk aan het hoofdvolume. De gevels worden echter bekleed met zwarte gepotdekselde horizontale houten delen. De commissie kan zich vinden in de volumeontwikkeling op deze locatie. Zij is echter van mening dat de uitbreiding zich onderschikt dient te verhouden ten opzichte van het bestaande volume. Het onderscheid tussen het bestaande volume en de uitbreiding is op dit moment nog onvoldoende leesbaar. De commissie vraagt deze verder van elkaar te onderscheiden. Daarnaast is de rechterzijgevel naar mening van de commissie nog te gesloten. Deze heeft op de eerste verdieping drie kleine vensteropeningen. De commissie vraagt deze gevel meer te laten spreken. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie nog niet aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, nader overleg

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200109	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuidereinde 157 te 's-Graveland Individuele woning het uitbreiden van een woning J.J.A. van Vliet A.G. te Duits 4 items Regulier regiem 2020-0615 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
	Bevindingen 30-11-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning. Op de begane grond wordt de woning uitgebreid met een aanbouw.

		De commissie merkt echter op dat tekeningen van de detaillering ontbreken. Zij gaat er echter van uit dat de uitbreiding wordt uitgevoerd met materialisering en detaillering als bestaand.
		Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie nog niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de uitbreiding wordt uitgevoerd met materialisering en detaillering als bestaand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, tenzij

10	Preadvies (monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200112	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Larixlaan 2 te Loosdrecht Bijzonder bouwwerk het doortrekken van de aanbouw en het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dhr. O.R. Bins R. Vellekoop 2 items Regulier regiem 2020-0633-WABO_VO Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 30-11-2020	Het betreft een preadvies voor het realiseren van een bijgebouw en een aanbouw bij een bestaand woonhuis. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde uitbreiding. Zij ziet deze als een ondergeschikte toevoeging. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

11	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 7
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 10-02-2020</i>	<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. 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. 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</i>

		<p>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"> • 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. • De dakkapellen zijn nog grof gedimensioneerd. Deze kunnen een slag in verfijning gebruiken. • De PV-panelen zijn niet in de renders opgenomen. De commissie vraagt deze te visualiseren. • De erfafscheidingen zijn nog niet voldoende meegenomen. De commissie vraagt hier de voor- en achtertuinen in te tekenen in het grondplan. <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
grote com.	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>
	Advies 24-02-2020	Niet Akkoord
grote com.	Bevindingen 09-03-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ervaarbaar, 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.</p> <p>De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>

	<i>Advies 09-03-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 23-03-2020</i>	<p><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 van het dak en de beleving van een eenduidig langgerekt volume. Om deze reden handhaaft de commissie haar eerdere advies.</i></p> <p><i>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. De commissie nodigt de aanvrager en de opsteller van het beeldkwaliteitsplan uit om de mogelijkheden te bespreken.</i></p>
	<i>Advies 23-03-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-05-2020</i>	<p><i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. 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.</i></p> <p><i>De aanvrager merkt op dat meer detaillering om kostentechnische redenen niet wenselijk is.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De commissie spreekt haar waardering uit voor de gemaakte stappen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<i>Advies 18-05-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-06-2020</i>	<p><i>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• het doortrekken van het materiaal van het dak op de gevel.</i> <i>• Het creëren van meer horizontaliteit in de langgevels. In overeenstemming met de schetsen, bijvoorbeeld door de nadrukkelijke parcellering van het volume ongedaan te maken. Dit zou bv kunnen door:</i>

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het spiegelen van woningen, zodat gevelonderdelen worden herordend of gekoppeld.</i> • <i>Het minder nadrukkelijk of zichtbaar maken van de HWA's.</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<i>Advies 02-06-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 29-06-2020</i>	<p><i>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 zijn deze uitgangspunten allen overgenomen met uitzondering van het samenvoegen van dakkapellen op het voorhuis.</i></p> <p><i>De commissie kan zich goed vinden in de aanpassingen. Er zijn in haar ogen goede stappen gemaakt om te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zij geeft als aanvullende opmerking het advies mee om de houten delen links en recht van de entreeuren 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.</i></p>
	<i>Advies 29-06-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 30-11-2020</i>	<p><i>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Het plan is verder uitgewerkt.</i></p> <p><i>De commissie kan zich vinden in het plan. Het is uitgewerkt in lijn met de verwachtingen. De commissie complimenteert de aanvragers voor de consistente uitwerking en het uiteindelijke resultaat.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgerichte criteria</i>
	Advies	Akkoord