

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid
Vergaderdatum 09-03-2020
Vergaderlocatie gemeentehuis
Wijdmeren

Aantal adviesaanvragen: 13
Waarvan herhalingen: 8
Grote commissie: 13

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Danielle Bonzet (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator)
Bezoekers	Dhr. van Cauter (architect), inzake 190128, Spinakker te Loosdrecht Dhr. van Hoorn en Dhr. van Rijn (aanvrager en architect), inzake 200015, Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg Dhr. Versteeg (architect), inzake 200003, Nieuw-Loosdrechtsedijk 16 te Loosdrecht Dhr. Winkelaar (architect), inzake 190120, Herenweg 47a te Breukeleveen Dhr. Pouw (architect), inzake 200021, Leeuwenlaan 40 te 's-Graveland Dhr. Pouw (architect), inzake 200022, Leeuwenlaan 26 en 28 te 's-Graveland Dhr. Pouw (architect), inzake 200023, Leeuwenlaan 36 te 's-Graveland

1	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200003	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Nieuw-Loosdrechtsedijk 16 te Loosdrecht 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
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 13-01-2020	<i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand pand, onderdeel van een Rijksmonument, en het realiseren van een bijgebouw. 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> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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> <i>In het bestaande bijgebouw wordt een voordeur geplaatst.</i> <i>De verschillende aanpassingen zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.</i>

		<p><i>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></p> <p><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.</i></p> <p><i>De commissie nodigt de aanvrager of architect uit om langs te komen om de plannen toe te lichten.</i></p>
	<i>Advies 13-01-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Mon. Advies 13-01-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-01-2020</i>	<p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Het vervangen van de schuur maakt onderdeel uit van een plan van herverkaveling en herinrichting van de schuren.</i> <i>• De dakramen zijn van het type Classico van Velux. Deze zijn gekozen vanwege de detaillering en omdat zij tussen de bestaande gordingen passen.</i> <i>• De voordeur in het bijgebouw (voormalige smederij) betreft het terugbrengen van een originele situatie.</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<i>Advies 27-01-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Mon. Advies 27-01-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<p><i>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.</i></p> <p><i>De dakramen zijn van het type Classico van Velux. Deze worden in maat gelijk aan de bestaande dakramen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<i>Advies 24-02-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Mon. Advies 24-02-2020</i>	

	Bevindingen 09-03-2020	<p>De aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De dakramen van het type Classico zijn in de beoogde maat niet beschikbaar en daarom is gekozen voor een ander type dat 4cm breder en 2cm hoger is.</p> <p>De schuur is niet aangepast. De aanvrager kan geen afspraken maken met de eigenaar van het buurpand over een gezamenlijke oplossing. De commissie gaat mee in de verklaring van de aanvrager en besluit te adviseren akkoord te gaan met het plan.</p> <p>Het plan is getoetst aan de hand van de relevante criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de criteria en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
190089	<p>Bouwadres</p> <p>Soort bouwwerk</p> <p>Omschrijving</p> <p>Aanvrager</p> <p>Architect</p> <p>Welstandsnota</p> <p>Code gemeente</p> <p>Bestemmingsplan</p>	<p>Beresteinseweg 29 te 's-Graveland</p> <p>Individuele woning</p> <p>vervangen van bestaande woonark</p> <p>A.B. Versantvoort</p> <p>Boukundig tekenburo Gerrit Scholten V.O.F.</p> <p>1. Beschermd regiem</p> <p>2019-0291</p> <p>Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>
<i>grote com.</i>	<p>Bevindingen</p> <p>23-09-2019</p>	<p><i>Voor ligt het plan voor het bouwen van een woonboot.</i></p> <p><i>De woonboot voldoet niet aan het bestemmingsplan. De ligplaats bevindt zich in Gebied 1, bijzonder regiem te midden van een rij woonboten.</i></p> <p><i>De woonboot heeft een rechthoekig grondplan. De gevel is bekleed met vergrijsd red cedar met antraciete kunststof kozijnen.</i></p> <p><i>Opvallend aan het plan zijn de sterk gesloten gevels, waardoor de woonboot oogt als een donkere doos. De woonboot mist een relatie met de omgeving.</i></p> <p><i>Gezien de bijzondere locatie en de wijze waarop de overige woonboten in de rij zijn ontworpen is meer openheid en representativiteit gewenst.</i></p> <p><i>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze geven onder meer aan dat de hoofdgebouwen op deze locatie een dubbele oriëntatie hebben. Dit is niet het geval. De commissie is van mening dat het plan daarom niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, niet passend is in deze omgeving en in strijd met redelijke eisen van welstand.</i></p> <p><i>Zij adviseert meer onderzoek te doen naar de gevelcompositie en meer openingen in de gevels te maken aan zowel de wal- als waterzijde. Ook adviseert zij de woonboot de voorzien van traditionele en natuurlijke materialen, bijvoorbeeld houten rabatdelen en kozijnen en bijvoorbeeld te voorzien van een zadeldak.</i></p>
	<p>Advies 23-09-2019</p>	<p>Niet Akkoord</p>
<i>grote com.</i>	<p>Bevindingen</p> <p>02-12-2019</p>	<p><i>Het betreft een aanvraag voor het oprichten van een woonboot.</i></p> <p><i>Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het platte dak is vervangen door een lessenaarsdak.</i> • <i>Er zijn meer openingen in de gevels aangebracht.</i> • <i>De gevels worden bekleed met kunststof rabatdelen.</i> <p><i>De commissie waardeert de inspanningen en de aanpassingen, maar constateert dat de materialisering en het kleurgebruik nog niet voldoen aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plan is gelegen in een bijzonder welstandsgebied dat traditionele materialen en kleurgebruik voorschrijft.</i></p>

		<i>Het plan voldoet daarom, naar mening van de commissie, nog niet aan redelijke eisen van welstand. Zij adviseert het plan aan te passen om hier beter aan te voldoen.</i>
	<i>Advies 02-12-2019</i>	<i>Niet Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 16-12-2019</i>	<i>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De gevels worden bekleed met houten delen. De kozijnen worden echter in kunststof uitgevoerd op uitdrukkelijk verzoek van de aanvrager. De commissie kan zich in dit specifieke geval een uitvoering in kunststof voorstellen, maar vraagt deze dan wel met verdiept profiel uit te voeren. Het plan voldoet naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de kozijnen met verdiept profiel worden uitgevoerd.</i>
	<i>Advies 16-12-2019</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
	Bevindingen 09-03-2020	Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De bekleding van de gevels is gewijzigd van houten delen naar kunststof delen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria geven aan dat het materiaalgebruik in dit welstandsgebied traditioneel dienen te zijn. Kunststof delen voldoen hier niet aan. De aanvraag voldoet daarmee naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de geveldelen in houten delen worden uitgevoerd.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord, tenzij

3	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190120	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 47a te Breukeleveen Individuele woning Bouwen van een woonhuis met bijgebouw en een botenhuis Mevr. M.M. Wisse Smit Maxim Winkelaar Architects B.V. 2. Bijzonder regiem 2019-0431 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-11-2019</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het oprichten van een woonhuis met bijgebouwen. Een bestaand woonhuis wordt gesloopt en vervangen door drie duurzame woningen. Het concept verdeelt het pand in drie gekoppelde volumes welke in het midden worden verbonden met een lager tussenlid en een veranda. De drie volumes met hierin de woningen worden bekleed met verschillende houtsoorten. De gevelbekleding van het tussenlid en de afwerking van alle onderdelen wordt uitgevoerd in gepatineerd zink. De woningen worden op een verhoogde plint gebouwd. Naast de woningen zal in de toekomst een botenhuis worden gebouwd. Dit is niet opgenomen in de aanvraag. De commissie heeft waardering voor het concept en de uitwerking hiervan. Bij de verdere uitwerking vraagt zij aandacht voor de verhouding gevel- dakvlak in relatie tot de lengte. Het valt op dat het bouwvolume daarmee zeer fors oogt. De plint, waar de woningen op worden gebouwd trekt deze maat uit verhouding. De commissie adviseert te zoeken naar oplossingen om dit aan te passen, hetzij met bouwkundige middelen, danwel landschappelijke, bijv om de plint als glooiing in het landschap vorm te geven. Verder zou het verlagen van de goot van het tussenlid ervoor zorgen dat deze meer ondergeschikt is, wat bijdraagt aan de differentiatie van de volumeopbouw. De commissie ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 18-11-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 09-03-2020	De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor een verder uitgewerkt plan ten opzichte van de vorige behandeling. <ul style="list-style-type: none"> - De plattegrond is enigszins gewijzigd, waardoor een patio ontstaat. - De verhoogde plint wordt opgenomen in het landschappelijk ontwerp en verwerkt door middel van terrassen.

		<ul style="list-style-type: none"> - De kopgevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in houten verticale delen (western red cedar). De afstand en maat van de delen is nog niet definitief. - De gevels van het tussenlid worden uitgevoerd in zink in de kleur antraciet. - De gevels van de bijgebouwen worden uitgevoerd in gebrand hout. - De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen van de bijgebouwen in hout. - De balustrades worden uitgevoerd in glas. - De goot van het tussenlid wordt lager uitgevoerd. - De erfafscheiding wordt aangepast. Deze wordt 2m hoog en bestaat uit een haag en een deel poort, bestaande uit metalen hekwerk. <p>De commissie kan zich vinden in de uitgezette lijn voor het ontwerp. Zij vraagt bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De erfafscheiding voldoet vanwege de hoogte niet aan de criteria uit de welstandsnota. Zij vraagt deze aan te passen aan de criteria. - In geval van de keuze voor een open structuur van de gevelbekleding vraagt zij aandacht voor de achterliggende constructie. <p>De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en zij ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

4	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
190128	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Spinakker te Loosdrecht Woningcomplex bouwen van 1 appartementengebouw en 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</i>

		<i>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>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<i>Het plan is niet behandeld.</i>
	<i>Advies 24-02-2020</i>	<i>niet behandeld</i>
	Bevindingen 09-03-2020	<p>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <p>De pakhuizen zijn verdeeld in drie typen met variërende oppervlaktes. Alle woningen hebben nu weer de tweezijdigheid uit het oorspronkelijke plan. Aan de waterzijde hebben de woningen een voordeur met entree. Aan de andere zijde hebben zij ook een voordeur, maar ook een parkeerplaats en een berging. De buitenruimtes worden van elkaar gescheiden met een meentworpen haag en hekwerk. Om de privacy te waarborgen is de haag getrap met een hoger deel aan de woning.</p> <p>Het gebouw met appartementen heeft wijzigingen in de gevels, waardoor alle zijden voorgevels krijgen.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de wijzigingen. Hoewel zij het jammer vindt dat de commerciële ruimtes zijn verdwenen, kan zij zich vinden in de alternatieve oplossingen.</p> <p>De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en zij ziet een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200021	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Leeuwenlaan 40 te 's-Graveland Woningcomplex verbouwen van het hoofdgebouw tot 6 woningen Wonen in de Natuur B.V. IOU 1. Beschermd regiem 2019-0684 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 09-03-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand bedrijfsgebouw. Een niet-monumentaal landhuis op een rijksmonumentaal landgoed wordt gewijzigd en herbestemd tot 6 appartementen. Het betreft drie verschillende, maar gelijktijdige aanvragen voor drie panden op het landgoed, bestaande uit een landhuis (nummer 40), een koetsierswoning (nummer 36) en een hovenierswoning (nummer 26-28).</p> <p>Het landhuis is samengesteld uit een groot volume van twee bouwlagen met zadeldak met wolfseinden, een kleiner volume van twee bouwlagen en een plat dak en een serre van een bouwlaag. Het kleinere volume wordt voorzien van een kap, de serre verdwijnt en wordt vervangen door een uitbreiding van het hoofdvolume met kap. Aan de achterzijde en aan de rechterzijde komen serres. Die aan de achterzijde loopt door over de gehele</p>

		<p>lengte van de (nieuwe) gevel. In het dak worden op verschillende plaatsen dakkapellen geplaatst. In het achterdakvlak van het linkerdeel wordt een loggia gerealiseerd. Aan de achter- en zijgevels komen balkons. Het hekwerk van deze balkons is geïnspireerd op bestaande hekwerken. Het geheel wordt ontworpen in de stijl van het bestaande (chaletstijl). De detaillering, materialisering en architectuur van het bestaande gebouw wordt overgenomen.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de aanpassingen. Deze komen natuurlijk over. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht voor een aantal punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De serre aan de achterzijde oogt uit verhouding in relatie tot het hoofdvolume. De commissie adviseert deze in breedte ondergeschikt te maken aan het hoofdvolume. Dit zorgt ervoor dat de gevel 'landt' op het maaiveld. - De voorgevel oogt nog vlak door het grote volume, ondanks een risalerend middendeel. De commissie adviseert deze verspringing aan te zetten met bijvoorbeeld de hemelwaterafvoer. - De loggia in het achterdakvlak is een vreemd element in de bestaande architectuur. De commissie adviseert deze indien mogelijk te verwijderen of te vervangen door een dakkapel of balkon, passend bij de overige elementen. - De dakkapellen zijn fors getekend, met name aan de voorzijde. De commissie adviseert opnieuw te kijken naar de benodigde maat en de dakkapellen hierop aan te passen. - De glaslaten van de kozijnen zijn op de tekeningen aan de buitenzijde getekend. Dit strookt niet met de gangbare methodes in de tijd van de bouw. De commissie adviseert de kozijndetails te controleren op juistheid en de details van bestaand en nieuw aan te leveren. - De dakpannen op de tekeningen lijken af te wijken van de foto's van de bestaande situatie. De commissie vraagt te controleren of de gekozen dakpannen als bestaand zijn. <p>De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen, maar vraagt op bovengenoemde punten nog een nadere uitwerking. Om deze reden kan de commissie nog niet akkoord gaan met de aanvraag. Zij ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200023	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Leeuwenlaan 36 te 's-Graveland Woningcomplex verbouwen van een koetsierwoning tot twee woningen Wonen in de Natuur B.V. IOU 1. Beschermd regiem 2019-0696 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 09-03-2020	De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand bedrijfsgebouw. Een niet-monumentale koetsierswoning op een rijksmonumentaal landgoed wordt gewijzigd en herbestemd tot 2

		<p>woningen. Het betreft drie verschillende, maar gelijktijdige aanvragen voor drie panden op het landgoed, bestaande uit een landhuis (nummer 40), een koetsierswoning (nummer 36) en een hovenierswoning (nummer 26-28).</p> <p>De koetsierswoning bestaat uit een samengesteld volume van een bouwlaag met een samengesteld daklandschap van zadeldaken en bestaat uit de voormalige woning en stallen. De bestaande bebouwing wordt behouden en gerenoveerd. Latere aanbouwen worden verwijderd en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt ontworpen in de stijl van het bestaande (chaletstijl). De detaillering, materialisering en architectuur van het bestaande gebouw wordt overgenomen. De stallen worden herbouwd en fungeren als koppelstuk tussen het oude en nieuwe deel. De oude dakkapellen en een historische staldeur worden hersteld. Als nieuwe elementen worden dakkapellen met zinken halfronde boogdaken toegevoegd, waarvan de vorm is afgeleid uit de oude entree.</p> <p>De commissie kan zich vinden in de aanpassingen. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht voor het volgende punt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nieuwe dakkapellen met boogdaken zijn vreemde elementen in de bestaande architectuur. Deze zijn nog te vet aangezet. De commissie adviseert een nadere studie naar de vorm, passend bij de overige elementen. <p>De commissie vraagt op bovengenoemd punt nog een nadere uitwerking. Om deze reden kan de commissie nog niet akkoord gaan met de aanvraag. Zij ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord

7	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200022	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Leeuwenlaan 26 en 28 te 's-Graveland Woningcomplex Leeuwenlaan 26 en 28 te 's-Graveland Wonen in de Natuur B.V. IOU 1. Beschermd regiem 2019-0697 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 09-03-2020	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</p> <p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand bedrijfsgebouw. Een niet-monumentale hovenierswoning op een rijksmonumentaal landgoed wordt gewijzigd en herbestemd tot 2 woningen. Het betreft drie verschillende, maar gelijktijdige aanvragen voor drie panden op het landgoed, bestaande uit een landhuis (nummer 40), een koetsierswoning (nummer 36) en een hovenierswoning (nummer 26-28).</p> <p>De hovenierswoning bestaat uit een samengesteld volume van één bouwlaag met een samengesteld daklandschap van zadeldaken. De bestaande bebouwing wordt behouden en gerenoveerd. Een kas wordt verwijderd en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt ontworpen in de stijl van het bestaande (chaletstijl). De detaillering, materialisering en architectuur van het bestaande gebouw wordt overgenomen. Een historische entree worden hersteld.</p>

		<p>De commissie kan zich vinden in de ontwerputgangspunten van de aanpassingen. Wel vraagt zij bij de aandacht voor het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Door de toevoeging van de verschillende delen is de helderheid en de hiërarchie van het pand verminderd. Dat uit zich met name in de volumeopbouw en het daklandschap. De commissie vraagt om verder onderzoek om de helderheid en afleesbaarheid terug te brengen. <p>De commissie vraagt op bovengenoemd punt nog een nadere uitwerking. Om deze reden kan de commissie nog niet akkoord gaan met de aanvraag. Zij ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Niet akkoord

8	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
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>	<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 schuurbolumes, 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 grof gedimensioneerd. 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> <p><i>De commissie houdt het plan aan in afwachting van een definitief advies om het beeldkwaliteitsplan tot zich te kunnen nemen.</i></p>
	<i>Advies 10-02-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-02-2020</i>	<p><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</i></p>

		<p><i>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.</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. 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></p>
	Advies 24-02-2020	Niet Akkoord
	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 erfahrbaar, 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>
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitsplan
	Advies	Collegiaal overleg

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
180148	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	De Zodde 14 te Loosdrecht Bedrijfsgebouw het uitbreiden van het bedrijfspand dhr. Enk dhr. Roosenschoon gebied 2. Bijzonder regiem 2020-0012 Voldoet aan bestemmingsplan

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 17-12-2018</i>	<i>De architect en aanvrager zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor het optoppen van een bedrijfspand. De gevel van het bestaande eenlaagse gebouw wordt 1,2 m. verhoogd in baksteen als bestaand en wordt gedeeltelijk voorzien van een zinken kap. Aan de voorzijde wordt gevel tot de nieuwe nok opgetrokken en voorzien van een groot kozijn. De kap wordt niet rondom afgemaakt, waarmee twee eindgevels, haaks op de ondergevel in het zicht komen. Aan de linkerzijde is een opgang ontworpen. De commissie kan zich vinden in de optopping, maar vraagt deze geheel als kap uit te voeren als een logische toevoeging. Eventuele glas partijen zouden dan als ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak ontworpen kunnen worden. Tevens vraagt zij in het uiteindelijk ontwerp de verhouding tussen de onderbouw en kap te preciseren. Ze ziet de vervolgstap tegemoet.</i>
	<i>Advies 17-12-2018</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 28-01-2019</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezig en toont een aangepast plan. De commissie is van mening dat nog onvoldoende tegemoet gekomen is aan haar vraag en herhaalt haar eerder gemaakte opmerkingen: 'De commissie kan zich vinden in deoptopping, maar vraagt deze geheel als kap uit te voeren als een logische toevoeging. Eventuele glaspartijen zouden dan als ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak ontworpen kunnen worden.' Ze ziet de vervolgstap tegemoet.</i>
	<i>Advies 28-01-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 25-03-2019</i>	<i>De architect is aanwezig voor overleg en presenteert een aantal varianten, met name variant B1. Deze variant heeft een doorlopend dakvlak, de glaspartij aan de voorzijde is als een toevoeging hieraan getekend en voorzien van een frans balkon. De commissie is van mening dat hiermee voldaan is aan haar vraag en ziet een uitgewerkt plan tegemoet.</i>
	<i>Advies 25-03-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Bevindingen 09-03-2020</i>	<i>Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie constateert dat het plan is uitgewerkt in lijn met de verwachtingen.</i> <i>Het plan is getoetst voldoet aan de criteria van de welstandsnota en aan redelijk eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgericht</i>
	Advies	Akkoord

10	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190136	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 207 39 te Loosdrecht Individuele woning realiseren van een dakterras Martens Beheer 2. Bijzonder regiem 2020-0013 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 02-12-2019</i>	<i>Het betreft een preadvies voor het realiseren van een dakterras op het dak van een bestaande rij geschakelde woningen. De commissie kan zich vinden in de wens om hier een dakterras te realiseren. Wel dient de bovenste 30 cm van het hekwerk zo transparant mogelijk te worden uitgevoerd en van een gedekte kleur (grijs). Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan in hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 02-12-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 09-03-2020</i>	<i>Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie constateert dat het plan is uitgewerkt in lijn met de verwachtingen.</i>

		Het plan is getoetst voldoet aan de criteria van de welstandsnota en aan redelijk eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord

11	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
190111	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Overmeerseweg 86 te Nederhorst den Berg Individuele woning uitbouwen van de woning en het plaatsen van dakkapellen S.J. Stavast Kraal Architecten B.V. 3. regulier regiem 2020-0018 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 04-11-2019</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een bestaande vrijstaande woning. Een bestaand bijgebouw wordt gesloopt, en wordt vervangen door een grote aanbouw van 75m2. Het programma is opgesplitst in drie volumes welke verbonden zijn met een gemeenschappelijk dak. Het dak loopt gedeeltelijk door naar de zijkant, waar het een luifel vormt boven de entree van de bijkeuken. Eén van de volumes steekt iets verder naar voren om inkijk te verminderen. De uitbouw is iets verlaagd en ondergeschikt in materialisering en volume aan het hoofdgebouw. De commissie heeft waardering voor het heldere concept en de duidelijke scheiding tussen oud en nieuw. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en aan redelijk eisen van welstand. Zij ziet een verdere uitwerking van het plan met vertrouwen tegemoet. Als collegiale opmerking geeft zij mee dat de luifel bij de bijkeuken afbreuk doet aan het heldere concept. Zij adviseert te onderzoeken of hier een andere oplossing mogelijk is.</i>
	<i>Advies 04-11-2019</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	Bevindingen 09-03-2020	Het betreft een aanvraag voor een eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden plan. Het is uitgewerkt in lijn met de geschetste verwachtingen uit de eerdere behandeling. Het plan is getoetst voldoet aan de criteria van de welstandsnota en aan redelijk eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord

12	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200019	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 26a te Breukeleveen Individuele woning bouwen van een woning Mevr. S.P. van der Linden - Slingerland B.H.W.M. Baudoin 2. Bijzonder regiem 2020-0038 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 09-03-2020	Voor ligt een plan voor een vrijstaande eenlaagse woning op poeren, in de tweede lijn achter het bestaande lint geplaatst. Het gepresenteerde materiaal is summier en geeft onvoldoende inzicht in bv volume opbouw of

		detaillering om een gewogen oordeel in relatie tot de welstandsnota mogelijk te maken. De commissie houdt het plan daarom aan in afwachting van aanvullende informatie..
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Aanhouden

13	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
200020	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Kortenhoefsedijk 1 te Kortenhoef Kleine bouwwerken bij woningen plaatsen van zonnepanelen in de voortuin F. van Ruitenbeek BATD 2. Bijzonder regiem 2020-0077 Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
	Bevindingen 09-03-2020	Voor ligt een aanvraag voor het plaatsen van zonnepanelen in de voortuin. Het plan is getoetst aan de criteria van de welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Akkoord