

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie  
Wijdmeren

Commissie NH Zuid  
Vergaderdatum 10-05-2021 & 12-05-2021  
Vergaderlocatie Digitaal via Microsoft Teams

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

**Vastgesteld:**

Voorzitter:

Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Bo Jonk (invallend coördinator); Sebas Baggelaar (coördinator);
<b>Bezoekers</b>	<b>Woensdag 12 mei 2021</b> 08:50 uur ja (), inzake 210054, Oud-Loosdrechtsedijk 96a te Loosdrecht 09:10 uur ja (), inzake 200081, 'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87 09:30 uur Ja (architect), inzake 190129, Noordereinde 171 te 's-Graveland 09:50 uur ja (), inzake 210068, Zuidereinde 74c te 's-Graveland 10:10 uur ja (), inzake 210045, Schakel 1 te Loosdrecht

1	Omgevingsvergunning (monument en bouwen)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>210056</b>	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Slotlaan 4 te Nederhorst den Berg</b> Bijzonder bouwwerk <i>Rijksmonument</i> Herbestemmen van gebouwen op het landgoed 'de Nederhorst' naar Wonen</p> <p>24 items 2. beschermd regiem 2020-0624 Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig</p>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 12-04-2021</i>	<p><i>De architecten, de aanvrager en de jurist ruimtelijke ordening van de gemeente zijn aanwezig om de plannen toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen en het wijzigen van de functie van het Kasteel Nederhorst en één van de bijgebouwen, beide een Rijksmonument.</i></p> <p><i>Het complex bestaat uit het kasteel en een aantal bijgebouwen, die in de loop der tijd zijn bijgebouwd. Een koetshuis en een schuur maken onderdeel uit van het rijksmonumentale ensemble. De overige bijgebouwen zijn van na 1960, zijn zonder noemenswaardige planning gerealiseerd en hebben een indifferente waarde. Er zijn bouwhistorische rapporten bijgeleverd van de verschillende onderdelen.</i></p> <p><i>Opvallend aan het kasteel is een ingrijpende restauratie uit 1960-1967 en een hevige brand uit 1971. Door deze gebeurtenissen hebben met name op de hogere verdiepingen ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden. In het kasteel zijn wel nog verschillende stijlkamers en bijzondere interieuronderdelen aanwezig. Bijzonder aan het kasteel is een centrale middengang en een zichtlijn over het terrein in het verlengde hiervan. Deze as is echter niet meer op elke verdieping herkenbaar.</i></p>

		<p>Voorgesteld wordt een renovatie van het kasteel en wijzigingen om het pand geschikt te maken voor 14 appartementen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zullen op elke verdieping (m.u.v. de bel-etage) vier appartementen worden gerealiseerd. Deels gaat hierbij de structuur met de centrale gang verloren. Met name op de bel-etage en op de eerste verdieping. Ook worden maatregelen genomen om de vloeren en wanden brandscheidend te maken en te isoleren. Kenmerkende delen, zoals balkenplafonds worden zoveel mogelijk in het zicht gehouden.</li> <li>• Op de bel-etage worden twee appartementen gerealiseerd en zullen tevens twee stijlkamers worden ingericht voor een publieke functie. Hiervoor worden monumentale, maar van oorsprong van een andere locatie afkomstige onderdelen van interieur worden herplaatst.</li> <li>• De routing door het gebouw wordt herzien, waarbij een centraal trappenhuis op een logische plaats wordt aangebracht. Naast het trappenhuis wordt een lift geplaatst.</li> <li>• Op de bel-etage wordt een aanvullende toiletgroep en keuken aangebracht.</li> <li>• De torens worden per verdieping bij de betreffende kamers betrokken. Op de tweede verdieping worden daartoe intern extra openingen in de toren gemaakt.</li> <li>• Asbesthoudend materiaal wordt verwijderd.</li> <li>• De vensters worden voorzien van voorzetramen, met uitzondering van de stijlkamers waar monumentenglas wordt toegepast.</li> <li>• Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Op het dak worden lichtkoepels en PV-panelen geplaatst.</li> <li>• Aan de achterzijde van het kasteel wordt een trap gerealiseerd en een aanvullende brug geplaatst met toegang vanuit de bel-etage naar het achterliggende terrein. Hiervoor zal een gemetseld landhoofd worden gerealiseerd en bestaand smeedijzerwerk worden herplaatst.</li> <li>• De indifferente bijgebouwen van na 1960 zullen worden verwijderd.</li> <li>• Een monumentale schuur wordt ook gerenoveerd en voorzien van een woonfunctie (3 HAT-woningen). Hier hebben met name spanten, zichtbaar op zowel de begane grond als de verdieping historische waarde. In de gevels en de dakvlakken zijn wijzigingen gepland.</li> </ul> <p>De verschillende aanpassingen zullen in verschillende fases worden ontworpen en aangevraagd.</p> <p>De commissie bedankt de aanvragers voor de uitgebreide presentatie. Zij ziet dat het kasteel wordt gekenmerkt door periodes van verwaarlozing, renovatie en een brand en dat daarbij al veel verloren is gegaan. Er dient om deze reden zorgvuldig met de nog aanwezige historische onderdelen. De geplande wijzigingen zijn talrijk en er is een aanmerkelijke hoeveelheid aan aangeleverd documentatiemateriaal. De commissie heeft meer tijd en inzicht nodig om tot een volledig advies te komen. Zij vraagt hiervoor om een locatiebezoek op korte termijn alvorens zij inhoudelijk wenst te reageren. Ook is een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangevraagd, maar nog niet gereed. De commissie wil dit advies afwachten. Wel kan zij alvast meegeven om bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met bijkomende zaken als bijvoorbeeld het parkeren en de bergingen op het terrein of installaties en om alle toekomstige (functie-) wijzigingen integraal te benaderen.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie en het locatiebezoek.</p>
	Advies 12-04-2021	Aanhouden
	Mon. Advies 12-04-2021	Aanhouden
	Bevindingen 10-05-2021	<p>Op 19 april 2021 heeft de commissie op locatie kennisgenomen van het monument in het bijzijn van de initiatiefnemer en de architecten. De commissie benadrukt dat zij is te spreken over de wijze waarop de renovatie en herbestemming van het monument worden benaderd, in het bijzonder over de zorgvuldige studie die is verricht. Aansluitend op eerder (algemeen) advies heeft het locatiebezoek aanvullende inzichten opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Karakteristiek en beeldbepalend voor het kasteel vandaag de dag zijn de hoofdvorm (een in essentie vierkante plattegrond met vier torens), de interne structuur (constructie met een middengang) en het gevelbeeld.</li> </ul>

		<p>Ondanks de vele wijzigingen die het gebouw in de loop van enkele eeuwen heeft ondergaan, zijn dit de kenmerken die de tand des tijds hebben doorstaan en die het gebouw zijn waarde geven. Behoud van deze kenmerken heeft daarom eerste prioriteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe gevelopeningen. In beide torens aan de noordgevel zijn nieuwe gevelopeningen getekend. De commissie begrijpt dat een nieuwe functie om aanpassingen vraagt, maar is wat betreft de kozijnsparingen nog niet overtuigd van hun noodzaak. De commissie adviseert daarom de noodzaak te onderbouwen, danwel de openingen hier te laten vervallen.</li> <li>- Toegang tot de torentjes. In aansluiting op het advies van de RCE wordt geadviseerd de beoogde verbindingen tussen bovenste verdieping en de toren aan de noordzijde te laten vervallen. Dit is een te grote inbreuk op het silhouet en aangezicht van het monument aan deze zijde. De commissie adviseert op een andere manier te zoeken naar een verbinding van de ruimtes.</li> <li>- Noodtrap achtergevel. De noodtrap langs de achtergevel is erg prominent aanwezig en utilitair vormgegeven. Geadviseerd wordt hier nog een slag in te maken.</li> <li>- Dichtzetten gang op de eerste verdieping. Het afsluiten van de gang is ongewenst, omdat de gangstructuur, met dominante middenas nu juist erg kenmerkend is voor het slot, het gebouw leesbaar maakt, en doorzicht bewerkstelligt tussen voor- en achterzijde. De commissie vraagt te overwegen of de gewenste ruimte-toevoeging kan worden uitgevoerd bij de studio's, daar is het wenselijker dan in het slot zelf.</li> <li>- Sloop Toonderstudio's. Stedenbouwkundig gezien ziet de commissie het slopen van de studioruimtes als een goed plan. De U-vorm kan worden afgemaakt op traditionele wijze.</li> <li>- Sociale woningbouw. Het ontwerp voor de sociale woningen heeft een kwetsbare voor- en achterkant. De commissie vraagt hier aandacht voor een uitgewerkt ontwerp.</li> <li>- Publieksfunctie in relatie tot installaties. De commissie moedigt de openbare functie van het gebouw van harte aan. Wel wil zij meegeven dat dit consequenties heeft voor het ontwerp. Zo vraagt het om aanvullende installaties. Omdat dit moeilijk te integreren is in de architectuur, is het logischer de publieksfunctie ondergeschikt te maken aan het programma, danwel op één plek te concentreren (de Bel-etage).</li> <li>- Aanvullende gebruiksvoorzieningen. Bergingen / c.q. fietsenstalling voor bewoners ontbreken in het plan.</li> </ul> <p>De commissie ziet een verdere uitwerking en aanscherping van het ontwerp met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Monumentencriteria
	<b>Advies</b>	<b>Collegiaal overleg</b>
	<b>Mon. advies</b>	<b>Collegiaal overleg</b>

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
<b>180098</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Moleneind 46 te Kortenhoeft</b> Individuele woning het wijzigen van de gevel en dak  3 items + 2 doc. gebied 2, bijzonder regiem 2018-0317TM Voldoet aan bestemmingsplan

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-08-2018</i>	<i>De architect en opdrachtgever zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor een nieuw te bouwen woning, na sloop van een bestaande woning. Het erf wordt gereorganiseerd, waarmee de kop van deze woning aan de straatzijde komt. Het hoofdvolume is voorzien van een zadelkap met twee dwarskappen, in riet gedekt. Het aangebouwde volume heeft een flauwe zadelkap dwars op dit volume met een over een zijde doorgetrokken kap. De naar de straat gekeerde zijde heeft een lichtstrook van plint tot kap. De commissie kan zich vinden in het volume op deze locatie, maar is van mening dat het ontwerp in delen uiteenvalt en vraagt de aanbouw meer af te stemmen op het hoofdgebouw, zowel in kapvorm als materialisering. Tevens vraagt zij de naar de openbare ruimte gerichte gevel meer als voorgevel te ontwerpen en de gevelopeningen rondom als van een familie uit te voeren. 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. Ze ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 27-08-2018</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-09-2018</i>	<i>De architect en opdrachtgever zijn voor overleg aanwezig en tonen een aangepast plan. De voorgevel is gewijzigd en de aanbouw aangepast, waarmee voldoende tegemoet gekomen is aan de vraag. 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 24-09-2018</i>	<i>Akkoord</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 26-04-2021</i>	<i>Op 11 december 2018 verleenden wij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op dit perceel. Deze woning is nog niet gerealiseerd. Deze aanvraag betreft derhalve een wijziging op de verleende omgevingsvergunning</i>
	<i>Advies 26-04-2021</i>	
	<i>Bevindingen 10-05-2021</i>	<i>Het plan ligt opnieuw voor. Als wijziging op het eerdere ontwerp is een koekoeksraam toegevoegd. De indeling van de pui is meer gegroepeerd. Op het linker en rechter dakvlak zijn zonnepanelen toegevoegd.</i>  <i>Het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft geen bezwaar tegen de uitvoering en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebieds- en objectgerichte criteria</i>
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
<b>210022</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oud-Loosdrechtsedijk 240 te Loosdrecht</b> Individuele woning Het wijzigen van de gevel  6 items 2. bijzonder regiem 2021-0024 WABO Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-02-2021</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande vrijstaande woning. De bestaande gestuikte gevels wordt voorzien van horizontale houten delen. Luiken in de gevel verdwijnen en de kleur van de kozijnen wordt gewijzigd van turquoise naar wit. De commissie kan zich in principe vinden in de voorgestelde wijzigingen. Zij constateert echter dat detailtekeningen nog bij het plan missen. Hierdoor kan zij bijvoorbeeld niet beoordelen of er isolatie aan de gevel wordt toegevoegd, hoe dik het aanvullende pakket zal worden en wat de gevolgen zijn bij de gevelopeningen en andere bouwdetails. De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie.</i>
	<i>Advies 01-02-2021</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 15-03-2021</i>	<i>Het plan ligt opnieuw voor. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel zijn detailtekeningen aangeleverd.</i>

		<i>De commissie constateert echter dat de details niet overeen lijken te komen met de voorgestelde situatie. De commissie vraagt deze nog aan te passen en vraagt met name aandacht voor onder andere de dakranddetails, kozijndetails en de aansluiting op de plint. De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie.</i>
	Advies 15-03-2021	Aanhouden
	Bevindingen 10-05-2021	Het plan ligt opnieuw voor. Er zijn kloppende detailtekeningen aangeleverd.  De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

4	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>210069</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving  Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>De Kreek 2 te Loosdrecht</b> Individuele woning het maken van een uitbouw (oude uitbouw wordt gesloopt en vervangen door een grotere uitbouw)  2. Bijzonder regiem 2021-0196 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 10-05-2021	Het betreft een woning bestaande uit één bouwlaag met kapverdieping.  Voorgesteld wordt de huidige uitbouw te vervangen voor een grotere uitbouw variant en deze 'carport' te betrekken bij de woning.  De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, de commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.
	Welstandscriteria	Gebieds- en objectgerichte criteria
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>210059</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Kerklaan 25 te Kortenhoef</b> Individuele woning het uitbreiden van de woning  6 items Regulier regiem 2021-0218-HZ_WABO Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 26-04-2021</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning, een twee-onder-een-kapwoning. Aan de achterzijde wordt een uitbouw voorgesteld met topgevel en geknikt dak. De dakhellingen van deze uitbouw zijn gelijk aan die van het hoofdvolume. Aan de zijgevel van de woning wordt een tweede uitbouw gerealiseerd van een bouwlaag en een plat dak. Aan de voorzijde wordt een dakkapel in de tweede lijn geplaatst. Deze voldoet niet aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Er is in de naaste omgeving een precedent voor deze dakkapel, maar deze is gerealiseerd voor de vernieuwing van de welstandsnota.  De commissie kan zich de uitbouwen aan de achterzijde op hoofdlijnen voorstellen. De massa en de plaatsing zijn akkoord. Wel is de commissie van mening dat de dakvorm</i>

		<p>(met name vanwege de hellingshoeken) nog niet logisch aansluit bij het hoofdvolume. Ook vraagt de commissie de uitbouw als ondergeschikte toevoeging te ontwerpen en de nok van de uitbouw onder de nok van het hoofdvolume te laten aansluiten (ca. 50 cm).</p> <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. De commissie ziet een aangepast plan met vertrouwen tegemoet.</p>
	Advies 26-04-2021	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 10-05-2021	<p>Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd. De dakkapel in de tweede lijn is vervangen door twee dakramen. De dakkapel aan de achterzijde is gezakt tot de eerste lijn.</p> <p>Met de wijzigingen is voldaan aan de opmerkingen van de commissie. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.</p>
	Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
	Advies	Akkoord

6	Omgevingsvergunning (alleen monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
190129	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Noordereinde 171 te 's-Graveland</b> Individuele woning <i>Rijksmonument</i> transformeren van bedrijfswoning naar 2 appartementen en woning E. Blom - Groenink H en E Architecten 2. Bijzonder regiem 2019-0479 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie</p>
<i>grote com.</i>	Bevindingen 18-11-2019	<p><i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het verbouwen van een Rijksmonument (no17352). Het monument ligt in een rij geschakelde woningen. De functie wordt gewijzigd van een bedrijfswoning naar twee appartementen en een woning. Hierbij wordt het pand hersteld naar de oorspronkelijke situatie.</i></p> <p><i>De commissie wijst op de Rijksmonumentale status van het pand en constateert dat de geplande werkzaamheden intensief zijn. Er is geen bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de bestaande waarden. De commissie oordeelt dat zij, gezien de geplande werkzaamheden en het missen van voldoende informatie over het pand geen volledig advies kan geven over de plannen.</i></p> <p><i>Commissie vraagt daarom om een bouwhistorisch onderzoek (bepaling waarden interne structuur, schil e.d.); deze dient als basis voor de voorgestelde ingrepen, en voor de beoordeling door de commissie. Zij ziet dit in een volgende behandeling met belangstelling tegemoet.</i></p>
	Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
	Mon. Advies 18-11-2019	Niet akkoord, nader overleg
<i>grote com.</i>	Bevindingen 02-12-2019	<p><i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een Rijksmonument. Na de vorige behandeling heeft de architect een bouwhistorisch onderzoek laten opstellen. De architect heeft het rapport bij zich, maar de commissie heeft het nog niet tot zich kunnen nemen. In het rapport komt naar voren dat achter de gevel van de twee panden geen historische elementen aanwezig zijn. De panden hebben eerder een gezamenlijke nieuwe bestemming gekregen als winkelpand, waarbij de interne structuur en de plattegrond geheel zijn gewijzigd. De gevels zijn sterk gewijzigd. De panden zijn in 1971 aangewezen als monument zonder motivering en met een zeer summiere omschrijving. De aanvrager is van plan om de originele situatie van de gevel te herstellen, zoals deze bestond voor de verbouwing tot winkelpand. De panden zullen hun bestemming als woningen terugkrijgen. Er zullen in totaal drie woningen in de panden komen. Een</i></p>

		<p>naastgelegen pand vormde ooit een architectonische eenheid met de panden, is gaver en kan dienen als voorbeeld voor herstel.</p> <p>Aan de achterzijde wordt de gevel geheel gemoderniseerd. De bestaande gevel wordt wit gestuukt en voorzien van grote openingen met moderne schuifpuien.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Hierin is opgenomen dat monumenten dienen te worden hersteld conform de richtlijnen voor renovatie van Rijksmonumenten. Volgens deze richtlijnen dient de situatie van het moment van aanwijzing als startpunt te worden gebruikt. Reconstructie hoort daar niet bij.</p> <p>De commissie houdt in principe vast aan de richtlijnen, maar wenst zich eerst te verdiepen in het aangeleverde rapport, en bovendien een locatiebezoek af te leggen. Zij besluit het plan aan te houden voor zij overgaat tot advisering. Tevens wacht zij het advies van de Rijksdienst af en een advies van de Erfgoedcommissie.</p>
	Advies 02-12-2019	Aanhouden
	Mon. Advies 02-12-2019	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 26-04-2021	<p>De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand bedrijfspand en het wijzigen van de functie naar woningen. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. In een gemetseld segment van de achtergevel wordt een glazen schuifpui voorgesteld, gelijk aan schuifpuien in andere segmenten van de achtergevel.</p> <p>Het plan is voorzien van een advies van de centrale Erfgoedcommissie. Deze heeft geadviseerd om het segment, dat met rabatdelen was bedekt toe te staan een gevelopening te realiseren. Aanvullend onderzoek heeft echter uitgewezen dat het metselwerk van deze gevel aan binnen- en buitenzijde is voorzien van stucwerk, waardoor het bestaan van een historische gevelopening niet kan worden bevestigd. De aanvrager stelt voor in deze gevel een grotere gevelopening te realiseren. Een in de presentatie nog aanwezige luifel maakt geen deel uit van de aanvraag.</p> <p>De commissie wijst op de status van het gebied als beschermd stadsgezicht. Zij is van mening dat de hier bestaande korrelgrootte en parcelering van belang is als karakteristiek kenmerk van dit stadsgezicht. Zij is van mening dat deze parcelering behouden dient te blijven en dat door het aanbrengen van de grote schuifpui, gelijk aan die op de andere gevelsegmenten deze parcelering en daarmee de bestaande architectuur teniet wordt gedaan. De commissie kan zich op basis van een historische situatie een gevelopening in dit gevelvlak voorstellen, maar de voorgestelde oplossing is onvoldoende toegespitst op de monumentale waarden van het pand. De commissie schaart zich achter het advies van de Erfgoedcommissie.</p> <p>De commissie kan zich voorstellen dat op basis van de indeling een grond bestaat om in deze gevel een entree te realiseren. Zij mist echter een tekening van de plattegronden om dit te kunnen beoordelen.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie.</p>
	Advies 26-04-2021	Aanhouden
	Mon. Advies 26-04-2021	Aanhouden
	Bevindingen 12-05-2021	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De gevelbehandeling van het eerder benoemde monumentale gevelsegment is gewijzigd. Het van de cementlaag ontdoen van de gemetselde gevel is onmogelijk zonder het metselwerk te beschadigen. Deze wordt daarom gestuukt en geschilderd in een lichtgrijze kleur. De hier voorgestelde schuifpui met toegang tot het terras wordt achterwege gelaten en is vervangen door een kleinere raamopening. In het naastgelegen geveldeel, dat eveneens aansluit op het terras is de gevelindeling gewijzigd en wordt een schuifpui aangebracht.</p> <p>De commissie ziet de gemaakte wijziging als een positieve stap voor het monument. Het behoud van de gevel draagt bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke indeling van het pand. De kleur van het stucwerk is akkoord. Wel is de commissie van mening dat door de keuze van een grote schuifpui in het naastgelegen geveldeel, de verschillende panden te veel</p>

		<p>eenzelfde behandeling krijgen, waardoor een te generiek beeld ontstaat. Een eerder getoonde oplossing met twee kleinere gevelopeningen draagt beter bij aan de hier gewenste parcellering en kenbaarheid van de verschillende panden, die kenmerkend is voor het gelaagde karakter van het monument. Er wordt een variant besproken waarbij op de verdieping twee openslaande dubbele deuren worden geplaatst. De aanvrager en architect kunnen zich hierin vinden.</p> <p>Dit is een advies op basis van ruimtelijke kwaliteit, gebaseerd op de criteria in de welstandsnota. Voor een compleet advies is nog een aanvullend advies van de erfgoedcommissie nodig, omdat het ontwerp (sinds de laatste behandeling door deze erfgoedcommissie) is gewijzigd. Om deze reden houdt zij het plan aan. Zij ziet het aangepaste plan en het advies van de erfgoedcommissie met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Aanhouden
	<b>Mon. advies</b>	Aanhouden

7	Vooroverleg Omgevingskwaliteit	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200081	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87</b></p> <p>Individuele woning 6 vrijstaand, 8 twee-onder-een-kap, 4 rijwoningen en 24 appartementen (sociaal)</p> <p>Jeegee Vastgoed H en E architecten B.V.</p> <p>11 items regulier 2018-0015</p> <p>Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>
<i>grote com.</i>	<p><i>Bevindingen</i> 21-09-2020</p>	<p><i>De architect, de gemeentelijk stedenbouwkundige en de projectmanager van de gemeente zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een vooroverleg voor het realiseren van een nieuwe woonwijk met verschillende typen woningen. Het betreft de verdichting van een gebied in Nieuw-Loosdrecht. Het terrein ligt achter de bebouwing aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk, aan een wijk uit de wederopbouw periode. Stedenbouwkundig is gekozen om bij de bebouwingsrichting van deze bebouwing aan te sluiten. Het betreft een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en enkele korte stroken geschakelde en gestapelde woningen. Alle bebouwing krijgt twee bouwlagen en een kap, met uitzondering van een strook met appartementen van drie lagen en een kap. De wijk krijgt een eigen ontsluiting via de weg Tjalk. De woningen zijn ontworpen als familie met een vergelijkbare detaillering en elementen als de kapvorm. Variatie is verkregen door verschil in tint van het metselwerk. De daken worden gedekt met geprepatineerde zinken daken. Het plan omvat naast de woningen ook de groenstructuur, speelplekken en parkeerplaatsen. De commissie kan zich vinden in de opzet en de architectuur van het plan. Zij uit haar complimenten voor de ruime opzet en de aandacht voor de openbare ruimte, de landelijke inpassing en het toevoegen van water.</i></p> <p><i>Zij vraagt bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Het appartementengebouw is op de meest kwetsbare positie van de situatie gepositioneerd. De vierlaagse bebouwing staat hier achter de bebouwing van de Loosdrechtsedijk. De bebouwing bestaat op genoemde positie uit een laag met kap. De commissie vraagt de architect om dit conflict nader te bestuderen.</i></li> <li><i>• De commissie vraagt aandacht voor de entree van de wijk. Het is van belang dat deze een uitnodigende uitstraling krijgt. Dit is mede van belang omdat deze langs een blinde gevel van de bestaande bebouwing leidt.</i></li> <li><i>• De commissie vraagt aandacht voor de oriëntatie van de vier vrijstaande woningen en een heldere definiëring van het achterterrein, zodat eventuele latere vergunningsvrije toevoegingen een goede plek krijgen.</i></li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De commissie vraagt aandacht voor de hoogte en (kap)vorm van het appartementengebouw, zodat deze goed aansluit bij de overige bebouwing.</li> <li>• Daarnaast voorziet zij een mogelijk conflict op de plek waar de privetuinen van de appartementen aansluiten bij de openbare ruimte.</li> </ul> <p>De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 21-09-2020	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 15-02-2021	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De verschijningsvorm van het appartementengebouw is gewijzigd. Het pand wordt lager en het dak met twee zadeldaken is vervangen door een plat dak. De bovenste verdieping is voorzien van een setback. Het gebouw is geleed in drie delen met verschillende kleuren metselwerk. Daarnaast is de omgeving ontworpen in samenwerking met een landschapsarchitect.</p> <p>De commissie constateert dat zijn nog verschillende vragen heeft over de stedenbouwkundige inpassing van het plan en de wijzigingen. Zij beschikt echter nog niet over de beeldkwaliteitscriteria bij het plan. Zij is benieuwd naar een advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden en zij nodigt de stedenbouwkundige uit bij een volgende behandeling.</p>
	Advies 15-02-2021	Aanhouden
grote com.	Bevindingen 12-04-2021	<p>De architect, de gemeentelijk projectleider en de gemeentelijk stedenbouwkundige zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Deze behandeling richt zich met name op het binnenterrein en het appartementengebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De groene gebieden van het terrein worden ingericht als een gemeenschappelijke tuin. Het aantal bomen is op advies van de gemeentelijke groendeskundige verminderd van ca. 30 naar 7 vanwege onvoldoende ondergrondse ruimte. De erfafscheidingen worden voorzien van hagen.</li> <li>• Op verzoek van de gemeentelijke verkeersdeskundige is de ontsluiting ingericht als één doorgaande weg en zijn voetpaden achterwege gelaten.</li> <li>• Het appartementengebouw is verder uitgewerkt. Het is een verdieping lager geworden, voorzien van verschillende kleuren metselwerk en het dak is vervangen door een plat dak met PV-panelen. Het wordt ontsloten door middel van een galerij op de eerste verdieping aan de pleinzijde.</li> </ul> <p>De gemeentelijk stedenbouwkundige betreurt dat de hoeveelheid groen sterk is afgenomen. Hij vraagt meer groen in de vorm van andere verharding, onderbreking van de parkeervakken d.m.v. blokhagen en meer tijdelijk groen. Daarnaast is hij van mening dat het terrein nu te veel het karakter van een doorgaande weg heeft gekregen. Het mag meer als verblijfsgebied worden vormgegeven. Bijvoorbeeld door de belijningen te vervangen door markeringen met groen en door minder scherpe hoeken toe te passen. Ook vraagt hij aanvullende aandacht voor de verschillende onderdelen van het terrein, zoals vlonders en de erfinrichting.</p> <p>De zijgevels van het appartementencomplex zijn nog erg gesloten en komen dicht bij de buurpanden en op het lint. Hij twijfelt of het gebruik van verschillende kleuren het juiste middels is om het gebouw minder fors te doen ogen.</p> <p>De commissie onderschrijft het advies van de stedenbouwkundige. Zij vraagt daarnaast nog aandacht voor de volgende punten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het appartementencomplex is naar haar mening nog te utilitair ontworpen. De commissie heeft niet de bedoeling gehad om bij de vorige behandeling te suggereren dat het gebouw plat afgedekt diende te worden.</li> <li>• Zij vraagt nog aandacht voor de kopgevels. Deze zijn nog te gesloten. Ze vraagt het pand met name daar waar het grenst aan de openbare ruimte meerzijdig te ontwerpen. De commissie twijfelt daarnaast aan de wenselijkheid van het galerijtype aan het plein. Dit sluit niet aan bij de ambitie. Een ontsluiting met portieken heeft de voorkeur, bijvoorbeeld in combinatie met het omdraaien van de oriëntatie, zodat de entree aan het centrale groen komt te liggen. Dit verhoogt de gebruikswaarde en zou onwenselijke erfafscheidingen op deze locatie voorkomen.</li> <li>• De commissie vraagt aandacht voor de inrichting van het terrein, met name de overgangen aan het water en voor de overgangen van privé naar openbaar. Bij voorkeur met mee-ontworpen erfafscheidingen.</li> </ul> <p>De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>

	<i>Advies 12-04-2021</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 12-05-2021	<p>De architect, de gemeentelijk projectleider en de gemeentelijk stedenbouwkundige zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. In plaats van een galerij-ontsluiting is het appartementencomplex voorzien van drie portieken. Deze zijn vormgegeven als een kader van twee bouwlagen en voorzien van een glazen voorgevel. De dakvorm is gewijzigd naar een symmetrische indeling met een afgeknot schilddak en twee symmetrisch geplaatste afgeknotte topgevels aan de voor- en achterzijde. De oriëntatie van het blok is niet gewijzigd. De erfafscheidingen zijn ontworpen als hagen. Op het terrein is één van de voetpaden komen te vervallen.</p> <p>De stedenbouwkundige kan zich vinden in de gemaakte aanpassingen, maar vraagt nog aandacht voor de kopgevel van het appartementengebouw, de materialisering van de balkons aan de pleinzijde en de hoogte van de portieken.</p> <p>Ook de commissie kan zich vinden in de aanpassingen. De portieken in plaats van galerijen en de wijziging van de kapvorm zijn een grote winst, waarmee het pand zich goed voegt in het totale plan. Zij vraagt bij de uitwerking nog aandacht voor het verschil in korrelgrootte van het appartementengebouw in verhouding tot dat van de omliggende bebouwing. Zo zijn de afgeknotte topgevels nog relatief breed en door de koppeling van de balkons ontstaan horizontale elementen. De commissie vraagt deze elementen nog te herzien op zoek naar aansluiting bij een fijnere korrel en de omliggende bebouwing. Daarnaast is zij nog benieuwd naar de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing.</p> <p>Zij ziet een definitieve aanvraag met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord op hoofdlijnen

8	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
<b>210054</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Oud-Loosdrechtsedijk 96a te Loosdrecht</b> Individuele woning het verbouwen van een woning meneer O.G. Morel Monument in, mevrouw Vermeijs 4 items 2 Bijzonder regiem 2021-0130 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 12-04-2021</i>	<p><i>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning. De woning bestaat uit een bouwlaag en een ongelijk zadeldak en wordt voorzien van een extra verdieping en een mansardedak. De gevels worden gewijzigd en voorzien van nieuwe vensters. Het gebouw bevindt zich in de tweede lijn van de bebouwing, maar is wel zichtbaar vanaf de openbare weg en vanuit openbaar vaarwater.</i></p> <p><i>De commissie kan zich de volume-ontwikkeling op deze locatie goed voorstellen. De compositie van de kap en de gevel zijn naar mening van de commissie echter niet in balans. Door de hoek en hoogte van de mansarde-kap en de compositie van de gevel lijkt het gebouw sterk uit verhouding getrokken. Dit wordt versterkt doordat kozijnen met verschillende afmetingen worden gebruikt en ogenschijnlijk willekeurig in de gevel worden geplaatst.</i></p> <p><i>De commissie vraagt een meer evenwichtige (gevel-)compositie. Zij houdt het plan vooralsnog aan en nodigt de aanvrager of architect uit om de plannen te bespreken.</i></p>

	<i>Advies 12-04-2021</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 26-04-2021</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie licht haar advies toe: Naar haar mening zorgt de veelheid aan verschillende kozijntypen en de plaatsing ervan voor een onevenwichtige gevelcompositie. Dit wordt versterkt door de verhoudingen van het dak. Het steile dakvlak van de mansardekap loopt door over ca. 1,5 verdieping en sluit niet op een logische wijze aan verdiepingsvloeren. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, op dit moment niet aan redelijke eisen van welstand. De commissie stelt voor om de knikpunten van de mansardekap ca. 1,5 meter lager te plaatsen en de hellingshoek van het onderste dakvlak flauwer uit te voeren.</i>
	<i>Advies 26-04-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Bevindingen 12-05-2021</i>	<i>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De verhoudingen van de mansarde kapvorm zijn aangepast. De goot is ca. 300 mm verlaagd. De gevelopeningen zijn in zowel de voor- als achtergevel in een regelmatig symmetrisch patroon geplaatst.  De commissie kan zich vinden in de aanpassingen. Wel vraagt zijn nog aandacht voor twee punten: - In de voorgevel ligt het kozijn rechtsboven met de punt nog erg dicht op de dakrand, wat een ongelukkig beeld veroorzaakt. De commissie is zich bewust van de weinige speelruimte, maar vraagt de mogelijkheden te onderzoeken hier meer 'vlees' (deel van de gevel) tussen te krijgen. - In de voorgevel is het bestaande kozijn op de begane grond niet gewijzigd. Het steekt daarmee af ten opzichte van de nieuwe kozijnen die een andere detaillering hebben. De commissie vraagt dit raam in detaillering gelijk uit te voeren als de overige ramen.  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 aan bovenstaande punten wordt voldaan.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgerichte criteria</i>
	<b>Advies</b>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>

9	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 2
<b>210045</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Schakel 1 te Loosdrecht</b> Kleine bouwwerken bij woningen het plaatsen van een dakkapel R.D.M. Botje Ruiter Advies Verkoop B.V. 2 items Regulier regiem 2021-0168 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 29-03-2021</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het vergroten van een bestaande dakkapel op het voordakvlak. Opvallend is dat de gevel in verticale zin wordt doorsneden door een schoorsteen die langs de voorgevel voor het dakvlak langs loopt. Voorgesteld wordt om de dakkapel achter de schoorsteen langs te laten lopen. De dakkapel voldoet aan de criteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich de wens voor uitbreiden voorstellen, maar zij is van mening dat de dakkapel achter de schoorsteen een onwenselijke en rommelige situatie oplevert. De</i>

		<i>commissie adviseert te kijken of een dakkapel op het achterdakvlak ook tot de mogelijkheden behoort en nodigt de aanvrager uit om de mogelijkheden te bespreken.</i>
	<i>Advies 29-03-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 26-04-2021</i>	<i>Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie constateert dat er geen nieuwe tekeningen in het dossier zijn toegevoegd. Zij handhaaft om deze reden haar eerdere advies. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand. Zij nodigt de aanvrager uit om de mogelijkheden te bespreken.</i>
	<i>Advies 26-04-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	Bevindingen 12-05-2021	De aanvrager is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel wordt een verdere toelichting gegeven en wordt aanvullende tekenwerk getoond, waaruit blijkt dat er meer ruimte zit dan gedacht tussen de schoorsteen en de dakkapel. Uitbreiding aan de achterzijde is niet mogelijk omdat hier PV-panelen op het dak liggen.  De commissie bedankt de aanvrager voor de toelichting. Met het nieuwe inzicht vervalt het eerdere advies dat een dakkapel achter de schoorsteen niet mogelijk is. Wel is de commissie nog van mening dat éénheid in de architectuur dient te worden nagestreefd. Zij kan zich een dakkapel op deze locatie voorstellen, maar deze dient in architectuur aan te sluiten op de dakkapel van de naastgelegen woning. De kleur is van ondergeschikt belang en kan aansluiten op de kleurstelling van de kozijnen van de woning.  Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de dakkapel in hoogte, vormgeving, detaillering en materialisering aansluit bij de naastgelegen woning.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord, tenzij

10	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>210068</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Zuidereinde 74c te 's-Graveland</b> Individuele woning het plaatsen van 2 dakkapellen T. Jaspers Harold de Beer - Architect 2. beschermd regiem 2021-0210 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 12-05-2021	De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande geschakelde woning. De woning maakt deel uit van een reeks van zes geschakelde woningen van één bouwlaag en een hoog, over twee verdiepingen doorlopend zadeldak. De woningen zijn aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van glazen geveloptrekkingen. Op het voordakvlak wordt een dakkapel voorgesteld naast de bestaande geveloptrekking. Op het achterdakvlak wordt een dakkapel in de tweede lijn voorgesteld boven de bestaande geveloptrekking. Het ontwerp van de dakkapellen sluit aan bij de bestaande geveloptrekkingen.  De commissie benadrukt dat voor zowel de voor- als achterzijde een bijzonder welstandsregime van toepassing is, omdat het pand zich binnen

		<p>een beschermd dorpsgezicht bevindt en van beide zijden zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. De commissie dient de aanvraag daarom aanmeer specifieke eisen te toetsen.</p> <p>De woning maakt deel uit van een rij woningen die is ontworpen met een strak ritme in een opvallende architectuur. Ondanks de geveloptrekkingen, hebben de woningen een kleinschalige uitstraling, vanwege de lage daklijn en de hoeveelheid ononderbroken dakvlak. De voorgestelde dakkapel aan de voorzijde doet afbreuk aan het ritme en aan de schaal van de woning. De commissie adviseert hier te zoeken binnen de mogelijkheden die dakramen bieden. Aan de achterzijde is een dakkapel in de tweede lijn voorstelbaar. Het is goed dat deze aansluit bij de bestaande architectuur, maar de voorgestelde dakkapel is nog erg hoog. De commissie adviseert deze lager te maken en het onderste deel met (gesloten) panelen achterwege te laten. De commissie adviseert om te kiezen voor de mogelijkheden die een groter dakraam te onderzoeken</p> <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. De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord, nader overleg