

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 6
Vergaderdatum 15-02-2021 Waarvan herhalingen: 5
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 6

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Danielle Bonzet (plantoelichter); Sebas Bagelaar (coördinator);
Bezoekers	- (), inzake 210008, Kortenhoefsedijk 89 te Kortenhoef - (aanvrager, architect en toehoorders), inzake 210016, Horndijk 20 te Loosdrecht - (), inzake 200038, Oud-Loosdrechtsedijk 153 te Loosdrecht - (architect), inzake 200081, 'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87 te Loosdrecht - (architect), inzake 210031, naast (rechts) Oud-Loosdrechtsedijk 36a te Loosdre

1	Vooroverleg Omgevingskwaliteit	Aantal voorgaande behandelingen: 1
200081	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>'Achtererf' Achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 75-87</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>01 tm 05 regulier 2018-0015</p> <p>Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking</p>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 21-09-2020</i>	<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>Zij vraagt bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • 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. • De commissie vraagt aandacht voor de hoogte en (kap)vorm van het appartementengebouw, zodat deze goed aansluit bij de overige bebouwing. • Daarnaast voorziet zij een mogelijk conflict op de plek waar de privetuinen van de appartementen aansluiten bij de openbare ruimte. <p>De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 21-09-2020	collegiaal overleg
	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>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210008	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Kortenhoefsedijk 8g te Kortenhoef Individuele woning Renoveren woning uit 1900 (geen monument) R. Mulder buro PRS 11 items + ZIP regulier regiem 2020-0659 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	Bevindingen 18-01-2021	<p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen een bestaande woning. De woning bestaat uit een bouwlaag met een mansardekap en een aanbouw met dwarsgeplaatst zadeldak aan de achterzijde. Het plan voorziet in vergroten van de kappen, zodat meer ruimte ontstaat op de bovenverdieping. Opvallend is dat de nieuwe kap ruim over de begane grond verdieping uitsteekt. De gevels worden voorzien van grijs stucwerk.</p> <p>De commissie ziet voldoende mogelijkheden tot uitbreiding van de woning, maar zij is van mening dat de nieuwe kap nog onvoldoende aansluit bij de bestaande architectuur. Deze is uit verhouding en lijkt te zweven boven de gevel, omdat deze breder is dan de onderbouw. De commissie vraagt hier nog een slag te maken om het ontwerp eenduidiger te krijgen. De commissie geeft als voorbeeld een vooruitgeschoven topgevel, die land op de grond, of een toegevoegd element in het dakvlak. Ook is de linkerzevel, waar zich de entree bevindt, naar de mening van de commissie nog te</p>

		<i>gesloten. De commissie vraagt hier meer ontwerp kwaliteit toe te voegen. 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 is met redelijke eisen van welstand.</i>
	<i>Advies 18-01-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	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 kap is gewijzigd zodat deze minder oversteekt over de begane grond verdieping. Aan linkerzijgevel is de entree voorzien van een luifel. De dakkapel aan de voorgevel is vervangen door een uitbouw, welke 'landt' op het maaiveld.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de gemaakte stappen. Er is grotendeels tegemoetgekomen aan haar adviezen. Wel valt het haar op dat op de tekening achter de gootlijn een onnatuurlijk grote afstand is getekend (knellat is te groot). Dit dient te worden aangepast op de tekening. Ook zou de commissie toch nog willen aandringen om de compositie van de linkerzijgevel te wijzigen, zodat deze minder gesloten oogt.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van een aanpassing van de tekening.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte
	Advies	Aanhouden

3	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 4
200038	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 153 te Loosdrecht Bedrijfsgebouw het uitbreiden van de werkplaats Koninklijke watersport-Vereniging Loosdrecht Heyligers Design + Projects 7 items + ZIP 2. Bijzonder regiem 2020-0685 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 04-05-2020</i>	<p><i>De monumentenambtenaar van de gemeente is aanwezig om de mogelijkheden te bespreken. Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaand bedrijfspand. Het bedrijfspand bestaat uit verschillende onderdelen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Aan de voorzijde wordt een werkplaats uitgebreid. Deze wordt in materialisering en detaillering gelijk aan de bestaande bebouwing. De kozijnen worden echter afwijkend uitgevoerd.</i> <i>• Het clubgebouw wordt uitgebreid met een aanbouw als invulling tussen twee bestaande aanbouwen. De materialisering en detaillering wordt gelijk aan de eerdere aanbouwen met onder andere een sierlijst. De gevel van deze en de eerdere aanbouwen is blind.</i> <i>• Een bestaande vleugel, van één bouwlaag, wordt vervangen door een nieuwe vleugel van één bouwlaag en een opbouw.</i> <p><i>De commissie spreekt haar waardering uit voor de heldere presentatie van de plannen. Zij kan zich in het algemeen vinden in de massaontwikkeling en de keuze voor materialisering en detaillering die aansluit op de bestaande bebouwing. Naar haar mening worden de verschillende delen echter te doelmatig ontworpen. De bebouwing is gericht op het gebruik aan de waterzijde, maar dit leidt tot een gesloten en utilitaire verschijningsvorm aan de straatzijde. De kap op de opbouw versterkt dit beeld. Zij vraagt bij een volgende behandeling om meer ontwerpaandacht aan de straatzijde en te streven naar eenheid, representativiteit en meer openheid aan deze zijde. Tevens wijst de commissie op het zorgvuldig ontworpen glazen tussenlid aan de waterzijde als koppeling van de twee gebouwendelen. Deze benadering is echter niet consequent doorgevoerd in de rest van het gebouw.</i></p>
	<i>Advies 04-05-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 18-05-2020</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten en voor een toelichting op het gegeven advies. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De architect licht toe: Het is vanuit het beoogde gebruik en privacy niet wenselijk om meer openheid in de voorgevel te creëren. De intentie bij het plan was om de gevel niet te veel te laten opvallen en een terughoudende gevel te creëren bij de opbouw. De commissie licht toe: De wens tot communicatie en openheid richt zich niet zozeer op het maken van doorzichten, maar voornamelijk op het creëren van een gevel die spreekt en een relatie en interactie aangaat met de openbare ruimte. Dit kan met vensteropeningen, en met het aanbrengen van meer geleding. De commissie handhaaft haar eerdere advies.</i>
	<i>Advies 18-05-2020</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 24-08-2020</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De werkplaats wordt uitgebreid. Deze wordt in materialisering en detaillering gelijk aan de bestaande bebouwing. Aan de voorzijde wordt een schuifpui gerealiseerd voor meer openheid richting de openbare ruimte. De aanbouw aan het clubgebouw ligt iets terug ten opzichte van de bestaande uitbouwen. Deze wordt in materialisering en detaillering gelijk aan de bestaande bebouwing. De gevel van de vleugel met de kleedkamers wordt bekleed met horizontaal gepotdekselde wit geschilderde houten delen. Hierin komen drie kozijnen die aansluiten bij bestaande kozijnen. Deze zijn hoger in de gevel geplaatst in verband met privacy. De commissie kan zich vinden in het aangepaste plan. Bij alle drie de delen is voldoende tegemoetgekomen aan haar vragen. Zij ziet een verder uitgewerkt aanvraag met vertrouwen tegemoet.</i>
	<i>Advies 24-08-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 14-12-2020</i>	<i>Niet behandeld</i>
	<i>Advies 14-12-2020</i>	<i>n.v.t.</i>
	<i>Bevindingen 15-02-2021</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De gevel van het clubgebouw wordt voorzien van een geleding met verticale geveldelen, die de lengte van de horizontale rabatdelen breken. De bekleding van de zijwangen van de dakkapellen is gewijzigd van een bekleding met dakpannen naar zink. De commissie kan zich vinden in de wijzigingen. Het plan is uitgewerkt conform haar verwachtingen. 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.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>Gebiedsgerichte criteria</i>
	Advies	Akkoord

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210016	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Horndijk 20 te Loosdrecht Bijzonder bouwwerk Vervangen van de bestaande woning (in een rijtje) J.H.J. Kea T. Terpstra 3 items + mail 3. Bijzonder regiem 2020-0725 Voldoet aan bestemmingsplan

grote com.	Bevindingen 18-01-2021	<p>De architect, de aanvrager en twee toehoorders zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het slopen en vervangen van een bestaande woning binnen een rij geschakelde woningen. De woning behoort tot een rij van vier woningen met van oorsprong gelijke architectuur bestaande uit een bouwlaag met een kap. De betreffende bestaande woning heeft een geveloptrekking aan de voorzijde. De te realiseren woning bestaat uit twee lagen en een flauw hellend lessenaarsdak. De woning steekt ca. 1 meter voor de rooilijn uit. De gevels worden voorzien van donkere gevelbekleding en van een nagenoeg gevelvullend kozijn op de eerste verdieping. De commissie kan zich een herbouw van de woning voorstellen. De huidige woning wijkt echter af van de omliggende bebouwing wat betreft massa, hoogte, materiaal en vormgeving. Hierdoor ontstaan een onevenwichtig beeld ten opzichte van zijn omgeving. De commissie is zich bewust dat de eenheid tussen de vier woningen is verstoord, door de eerdere verbouwingen maar desondanks ziet zij nog voldoende aanknopingspunten met de naastgelegen woningen. Het voorliggende plan ontkent op alle vlakken deze omgeving. De commissie vraagt het ontwerp aan te passen, zodat het zich meer rekenschap geeft van haar directe omgeving. Bijvoorbeeld in materialisering of vormgeving.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en in strijd is met redelijke eisen van welstand.</p>
	Advies 18-01-2021	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 15-02-2021	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Ook is een aantal toeschouwer aanwezig. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling: Het plan sluit beter aan op de naastgelegen panden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de begane grond wordt de originele gevel behouden - De gootlijn van de twee rechterpanden wordt aangehouden en overgenomen. - Op de eerste verdieping is de gevel bekleed met dakpannen. Op de tweede verdieping (zolderverdieping) is een knik en loopt het dak verder als een mansardekap. - Het dak is gedekt met rode keramische pannen, gelijk aan de bestaande pannen. Ook de zijgevels (wachtgevels) worden bekleed met dakpannen. - Het plan steekt niet door de rooilijn heen (dit was foutief in het vorige verslag opgenomen). <p>De commissie kan zich vinden in de wijzigingen. Het plan voegt zich op deze wijze beter binnen de rij en sluit beter aan op de naastgelegen woningen. Het overnemen van het ritme van de plint is een positieve stap. Wel blijft het in de ogen van de commissie een (te) forse uitbreiding. Dit uit zich met name in de eerste verdieping. Zij vraagt nog een aanvullende stap om het ontwerp te laten aansluiten bij (met name) de woning ter linkerzijde.</p> <p>Daarnaast merkt de commissie op dat de achterzijde nog niet in beeld is gebracht en dat de aanvraag om deze reden niet compleet is. De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende tekeningen.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210031	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente	naast (rechts) Oud-Loosdrechtsedijk 36a te Loosdre Individuele woning nieuwbouw woning en bijgebouwen A.A.G. Arends Bekhuis-KleinJan B.V. bijzonder regiem 2020-0739 WABO

	Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-02-2021</i>	<p><i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een vooroverleg voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. Deze is opgebouwd uit twee in elkaar geschoven volumes van een bouwlaag en een overkragend zadeldak. De gevels worden uitgevoerd in stucwerk op een trasraam van donker metselwerk. Aan de linkerzijgevel is een aanbouw van een bouwlaag en plat dak. Deze is voorzien van houten geveldelen (naturel).</i></p> <p><i>De voorgevel heeft een opvallende schakering van verschillende horizontale en verticale gevelopeningen met verschillende materialisering. De kozijnen worden uitgevoerd in een donkere kleur.</i></p> <p><i>De commissie kan zich goed vinden in de opzet met geleiding en de volumeopbouw van het plan, waardoor het ingetogen oogt. Ook is het positief dat er bewust wordt gestuurd op openheid en contact met openbare ruimte.</i></p> <p><i>De commissie vraagt echter nog aandacht voor enkele punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De compositie van de voorgevel en de gevelopeningen. Deze lijken willekeurig in de gevel te zijn geplaatst en zorgen voor een onsamenhangend beeld. De commissie vraagt hier nog een ontwerpslag te maken om meer rust en eenheid in het ontwerp te creëren.</i> <i>• De aanbouw grijpt in het dakvlak, waardoor deze nog onvoldoende ondergeschikt is. De commissie vraagt deze onder de gootlijn te laten aangrijpen</i> <i>• De dakkapel in het linkerzijdakvlak is nog vrij fors en deze is te laag in het dakvlak geplaatst. De commissie vraagt deze hoger te plaatsen.</i> <p><i>De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 01-02-2021</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Bevindingen 15-02-2021</i>	<p>De architect en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel is aangepast. De gevelopeningen zijn beter op elkaar afgestemd. Het kader in de voorgevel is aangepast. - De aanbouw wordt als vergunningsvrije aanvulling gerealiseerd en is van de tekeningen verwijderd. - Het kader/ dakkapel boven de voordeur op de linkerzijgevel is niet gewijzigd. <p>De commissie ziet de aanpassingen als een goede stap. Wat betreft de dakkapel is nog onvoldoende tegemoetgekomen aan haar adviezen. Het is naar mening van de commissie nog een te forse ingreep die zwaar oogt, omdat deze op de rand van het dak is geplaatst. In samenspraak met verschillende zwaar aangezette stijlelementen ontstaat zo een onevenwichtig beeld. De commissie vraagt de onderdelen meer als onderschikte elementen uit te voeren.</p> <p>De commissie ziet een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

6	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210034	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 20 te Breukeleveen Kleine bouwwerken bij woningen Het plaatsen van een botenhuis W.L. Brom 5 items geen tekeningen 2. Bijzonder regiem VO 2021-0032 Voldoet aan bestemmingsplan
	<i>Bevindingen 15-02-2021</i>	<i>Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een botenhuis. Het bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak. Het plan voldoet aan het</i>

		<p>bestemmeningsplan. Er wordt een referentiebeeld getoond. De gevels hiervan zijn bekleed met zwarte horizontale houten geveldelen.</p> <p>De commissie constateert dat de tekeningen niet overeenkomen met het getoonde referentiebeeld. De materialisering, de vormgeving en de detaillering zijn niet gelijk. Het is daarom voor de commissie onmogelijk om een volledige beoordeling te geven.</p> <p>De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van meer informatie. Hierbij hoort in ieder geval tekeningen van de gevels, maar ook van de materialisering en detaillering.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden