

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 7
Vergaderdatum 22-11-2021 Waarvan herhalingen: 2
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 7

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hoyschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator);
Bezoekers	16:10 uur - (-), inzake 210146, Ankeveensepad 13 Nederhorst den berg 16:30 uur - (aanvrager), inzake 210149, Johannes Bosboomlaan 13 Loosdrecht 16:45 uur - (architect, aanvrager en gemeente), inzake 210143, Moleneind 2a, Kortenhoef 17:15 uur - (architecten), inzake 210150, Nieuw-Loosdrechtsedijk 88 en 88a te Loosdrecht

1	Preadvies (monument)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210150	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p>Nieuw-Loosdrechtsedijk 88 en 88a te Loosdrecht Individuele woning <i>Gemeentelijk monument</i> het wijzigen van de gevels en vervangen van de dakapellen T.F. Bakx Henk ten Kate Architect 2 items bijzonder regiem VO Anders</p>
	<p>Bevindingen 22-11-2021</p>	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaande woning, een gemeentelijke monument. Het bestaande pand is gebouwd op een langgerekte plattegrond en bestaat uit een voorhuis met hierachter verschillende geschakelde delen. Het voorhuis heeft twee bouwlagen en een zadeldak met de nok evenwijdig met de weg. De achterhuizen, met hierin onder andere een atelier hebben de nok haaks op de weg. In het verleden zijn verschillende ingrepen uitgevoerd, waaronder het plaatsen van dakkapellen op het zijdakvlak en een aanbouw aan de zijgevel. In het interieur zijn nagenoeg alle wanden verwijderd en is een nieuwe indeling gerealiseerd.</p> <p>Het plan betreft het herstellen van de originele situatie door de dakkapellen te vervangen door daklichten en de latere aanbouw te verwijderen en te vervangen door tuindeuren. In de linker zijgevel van het voorhuis wordt een kozijn vervangen. Dit kozijn is in slechte staat en waarschijnlijk niet origineel. In het interieur worden de later aangebrachte wanden grotendeels verwijderd. De detaillering van de ingrepen wordt afgestemd op de bestaande.</p>

		De commissie kan zich vinden in de voorgestelde wijzigingen. Zij zijn naar haar mening van ondergeschikt belang en schaden de cultuurhistorische waarden van het monument niet. De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen
	Mon. advies	Akkoord op hoofdlijnen

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200058	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuidereinde 109 's-Graveland Individuele woning wijziging berging GTP Vastgoedontwikkeling B.V. 5 items 3. regulier regiem 2020-0321 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 29-06-2020	<i>Het betreft een aanvraag voor het realiseren van vier vrijstaande woningen. De locatie is eerder behandeld in een andere aanvraag. De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</i> <i>In het voorliggende principeplan wordt de architectuur van de vier woningen afgestemd om die van een eerder project aan Zuidereinde 111. Het betreffen woningen van twee bouwlagen en een zadelpak met witte gestucte gevels. De woningen zijn niet uitgewerkt. De commissie wordt gevraagd te beoordelen of de architectuur passend is op deze locatie/</i> <i>De commissie ziet het als een goede stap om een eenheid te krijgen in deze en de eerdere ontwikkeling. Het gaat wat betreft architectuur goed. Wel geeft zij mee dat de locatie, aan de rand van een open landschap, aanleiding geeft tot enige differentiatie in oriëntatie en rijkere detaillering die zich rekenschap geeft van de omgeving. Daarbij dient onder andere rekening te worden gehouden met blinde gevels en zij merkt op dat de tweede woning in de rij, vanaf het Zuidereinde, meer uitwerking nodig heeft.</i>
	<i>Advies 29-06-2020</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 02-11-2020	<i>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De noordzijden van de woningen, aan de zijde van het open landschap zijn voorzien van aanvullende lagere aanbouwen en serres met schuine, pannengedekte kappen om een gevarieerder beeld te krijgen.</i> • <i>De ontsluiting aan de zuidzijden van de woningen is gewijzigd.</i> • <i>De gemetselde gevels worden gekeimd in twee kleuren.</i> • <i>Aan de voorzijden bevinden zich aanbouwen met een plat dak.</i> <i>De commissie kan zich goed vinden in de aanpassingen. Het is naar haar mening een positieve ontwikkeling. Wel vraagt de commissie bij de uitwerking aandacht voor de kwaliteit van de aanbouwen aan de voorzijden. Deze steken naar haar mening nog af tegenover de kwaliteit van de rest van het ontwerp.</i> <i>De commissie adviseert akkoord te gaan op hoofdlijnen en vraagt de aanbouwen bijvoorbeeld te voorzien van aanvullende kozijnen en een afwerking van de dakranden.</i>
	<i>Advies 02-11-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 21-06-2021	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.</i> <i>Bij woning 2 is de nokhoogte van de zijbeuk aangepast. Deze is nu op gelijke hoogte als de nok van het hoofdvolume.</i> <i>Bij woning 4 is een aanbouw op de begane grond met hierin de keuen vergroot.</i> <i>De ontsluiting naar de woningen 2 en 3 en naar de woning 4 is verder uitgewerkt. Deze leiden over een bestaande sloot doormiddel van twee duikers met beschoeiing van hardhout.</i>

		<i>De commissie kan zich vinden in de wijzigingen. Met name de duikers zijn op een sympathieke wijze uitgewerkt. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.</i>
	Advies 21-06-2021	Akkoord
	Bevindingen 22-11-2021	Het betreft een wijziging op een eerder goedgekeurd plan. Bij een van de woningen, bouwnummer 4, wordt de berging uitgebreid van 7,47 m naar 8,12 m. qua uitvoering afgestemd op het ontwerp. Het betreft naar mening van de commissie een ondergeschikte wijziging. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord

3	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210149	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Johannes Bosboomlaan 13 Nederhorst den Berg Individuele woning Het verbreden van de dakkapel en het wijzigen van de gevels S.A. Boog 2 item regulier regiem 2021-0602-WABO_VO Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 22-11-2021	De aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaande woning. De bestaande woning is onderdeel van een twee-onder-een-kap van twee bouwlagen en een kap met de nok evenwijdig aan de weg. <ul style="list-style-type: none"> - Aan de voorzijde wordt een bestaande dakkapel verbreed. Bij voorkeur wordt deze dakkapel over de gehele breedte van het voordakvlak geplaatst, maar als alternatief wordt een dakkapel van 4m20 voorgesteld (60% van totale breedte van het dak) en een groter dakraam. De beoogde dakkapel voldoet niet aan de sneltoetscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota, het alternatief wel. - Boven de dakkapel worden dakserres (geknikte en deels uit het dak stekende dakramen) geplaatst. Als alternatief worden PV-panelen op deze locatie voorgesteld. - In de voorgevel wordt een draaikiep garagedeur in een bestaande uitbouw vervangen door twee openslaande deuren. - In de zijgevel wordt op de derde bouwlaag in de nok van de kopgevel een rond raam geplaatst met een doorsnede van 1m20. - Op het achterdakvlak wordt een bestaande dakkapel verbreed en verbouwd tot een dakopbouw doormiddel van een nokverbreding van 1m60, waarbij het schuine dakvlak op de dakkapel komt te liggen. Op het schuine dakvlak van deze dakopbouw worden extra dakramen en PV-panelen geplaatst (in de tweede lijn). - De detaillering en materialisering van de verschillende ingrepen in het dak wordt uitgevoerd als bestaand. <p>De commissie kan zich de wens tot uitbreiding goed voorstellen. In het algemeen merkt zij op dat de plannen worden voorgesteld als een reeks kleinere ingrepen, waarbij het overzicht mist. Ook is het nog moeilijk om de plannen juist te beoordelen, omdat een aantal van de ingrepen niet op schaal lijkt te zijn getekend en de maatvoering mist. Zij adviseert bij de</p>

		<p>volgende stap alle ingrepen samen en op schaal in de tekeningen op te nemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakkapel over de gehele breedte van het voordakvlak voldoet niet aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. Er zijn hier geen geldende gronde om hiervan af te wijken. De dakkapel van 4m20 voldoet, mits deze maximaal 60% van de breedte van het gehele dakvlak is, wel aan de criteria en kan op instemming rekenen. Een dakraam naast de dakkapel is vergunningsvrij en is goed mogelijk. - Het vervangen van de garagedeur is een positieve ingreep. Dit zorgt voor meer openheid in de voorgevel. - Het ronde raam in de zijgevel lijkt met 1m20 doorsnede nog fors voor deze positie. Een rond raam is goed mogelijk, maar het dient in verhouding te staan tot de rest van de woning. Zo vraagt de commissie in dergelijke gevallen bijvoorbeeld dat er voldoende 'vlees' (d.w.z. geveleppervlak) tussen het raam en de dakrand is. - Een opbouw aan de achterzijde met een nokverbreeding is in het gebied niet gebruikelijk, maar in combinatie met een nokverlegging wel en is hier mogelijk. Dit levert ook meer hoogte op dan de nokverbreeding. Wel vraagt de commissie om voldoende afstand te houden tussen de dakopbouw en de zijkanten van de woning. - De dakserres op het voordakvlak worden door de commissie als dakkapel beoordeeld, omdat zij massa bezitten. Dakkapellen in de tweede lijn zijn volgens de nota niet toegestaan op het voordakvlak. Op het achterdakvlak is een dakkapel wel mogelijk, maar de commissie adviseert deze in vormgeving en detaillering af te stemmen op de bestaande dakkapellen. - De PV-panelen op voor- en achterdakvlak zijn vergunningsvrij. <p>De commissie kan zich op onderdelen goed in het plan vinden. Zij ziet een aanpassing van de aanvraag met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Collegiaal overleg

4	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210146	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Ankeveensepad 13 Nederhorst den berg Individuele woning het bouwen van een woning met rieten kap Mw. K. Meijer Studio Marco Veldhuizen 1 stuks bijzonder regiem 2021-0608-WABO_VO Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 22-11-2021	De architecten zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een nieuwe woning. Deze is ontworpen als een schuur-achtig volume van één bouwlaag met een zadeldak met de nok parallel aan de weg en een aan de achter- en zijkanten een aantal aanbouwen van één bouwlaag met plat dak. De aanbouwen (met onder andere een carport en een botenhuis) zijn met een vergelijkbare architectuur ontworpen, maar met enige verschillen en worden aan elkaar verbonden doormiddel van een brede luifel die rondom doorloopt.

		<p>De gevels worden uitgevoerd in wit stucwerk en bevatten grote glazen vlakken. In de voorgevel wordt een blokvormige uitbouw geplaatst van één bouwlaag hoog en met drie verdiepingshoge ramen.</p> <p>De commissie kan zich het plan in hoofdlijnen goed voorstellen. Zij kan zich vinden in de opzet van de gekozen de ontwerprichting. Het is positief dat de verschillende nevenfuncties als aanbouwen zijn geïntegreerd in het totaal ontwerp. Wel merkt zij op dat door de steeds verschillende aanpak van de ingrepen het totaal nog een rommelig beeld oplevert. Dit speelt met name aan de achterzijde. Hier zijn bijvoorbeeld verschillende ingrepen in het volume aangebracht, zoals een overhoekse opening, een overstek, een dakkapel en lamellenschermen. De commissie is van mening dat het ontwerp sterker wordt wanneer de eenvoudige vorm van het hoofdvolume beter afleesbaar blijft. Aan de voorzijde speelt dit in mindere mate, hoewel hier de centrale uitbouw het horizontale lijnenspel van het totale ontwerp verstoort. Dit kan worden verholpen door deze bijvoorbeeld lager uit te voeren of door de horizontale belijning op een zekere wijze te laten terugkomen of door te laten lopen.</p> <p>De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

5	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210148	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Van Breelaan 9 te Ankeveen Individuele woning het uitbreiden van de woning de heer Verweij de heer C. Vos 5 items regulier regiem 2021-0616-HZ_WABO-01 Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 22-11-2021	<p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen en uitbreiden van een bestaande woning. De woning bevindt zich aan de kop van een bestaande rij geschakelde woningen van twee bouwlagen en een zadeldak. Aan de kopgevel wordt een uitbouw gerealiseerd over de gehele hoogte en breedte van het pand, ter vervanging/ uitbreiding van een bestaande uitbouw. Tevens wordt een nokverhoging voorgesteld. De materialisering en detaillering wordt als bestaand uitgevoerd.</p> <p>De commissie kan zich het volume op deze locatie goed voorstellen. Wel vraagt zij nog aandacht voor de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met name de kopgevel is erg gesloten en keert zich zo af van de openbare ruimte. In de bestaande situatie zijn een aantal bestaande kozijnen op maaiveldniveau. De commissie adviseert deze te ten minste behouden en/of op een andere plaats meer openingen te maken. - De commissie merkt op dat de bestaande dakrand aan de kopgevel zorgvuldig is gedetailleerd. Zij vraagt deze detaillering in de uitbreiding over te nemen. Deze details zijn echter bij de tekeningen nog missen. De commissie vraagt de aanvraag nog aan te vullen met deze tekeningen.

		Vanwege het ontbreken van de detailtekeningen besluit de commissie het plan aan te houden. Zij ziet een uitgewerkt plan met vertrouwen tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

6	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
210147	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Vreelandseweg 14 Nederhorst den Berg Individuele woning Het plaatsen van een 2e lijn dakkapel J. Roben H. Rolleman 2 items regulier regiem 2021-0654-HZ_WABO Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 22-11-2021	Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaande woning. Deze maakt deel uit van een twee-onder-een-kap. Op het achterdakvlak wordt een dakkapel voorgesteld in de tweede lijn, ter vervanging van een bestaande dakkapel. De breedte van deze dakkapel is gelijk aan die in de eerste lijn. De nieuwe dakkapel voldoet niet aan de criteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. Hierin is opgenomen dat de breedte dakkapellen in de tweede lijn maximaal 50% van de onderliggende dakkapel dient te zijn. Ook dient de top van de dakkapel minimaal 20 cm van de nok te liggen en de voet tenminste 100 cm van het dak van de onderliggende dakkapel. De commissie kan zich de wens tot uitbreiding voorstellen, maar zij ziet nog geen grond om af te wijken van de criteria uit de welstandsnota. Het is de commissie daarbij nog niet duidelijk wat de bestaande situatie is en of er geldende precedents zijn. Bijvoorbeeld bij het buurpand. Zij besluit het plan aan te houden en vraagt foto's bij de aanvraag te voegen van de bestaande situatie en van eventuele precedents. Ook geeft zij alvast mee dat een eventuele nieuwe dakkapel, in plaatsing, materialisering en detaillering dient aan te sluiten op die van het buurpand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Aanhouden

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210143	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Moleneind 2a, Kortenhoef Bedrijfsgebouw oprichten jachthavengebouw met recreatiewoningen Jachthaven Kortenhoef - 5 items - pré beoordeling Anders
<i>grote com.</i>	Bevindingen 25-10-2021	<i>De commissie is om advies gevraagd over de ruimtelijke onderbouwing voor een jachthavengebouw en 6 recreatiewoningen. Het bestaande bedrijfspand wordt vernieuwd en krijgt een lessenaarskap.</i>

		<p><i>De commissie is van mening dat de ambities en uitgangspunten ruimte bieden voor een goed plan. De commissie vraagt zich af of het ontwerp in deze vorm realiseerbaar en haalbaar is. Het uiteindelijk ontwerp zal er dan anders uitzien. Dit ontwerp is echter tevens veel te fors voor deze locatie en past niet binnen de bebouwingskorrel. Verder constateert zij dat de naar de noordzijde gerichte gevel te massief en gesloten is en niet aansluit bij wat in de omgeving aanwezig is. Het programma dient teruggebracht worden. Ze adviseert het bestemmingsplan te volgen en de goot van 6 meter en de nok van 9 te handhaven (voor nok zou dan evt. een binnenplanse afwijking mogelijk zijn). Voorstelbaar is dan een ontwerp met twee bouwlagen met kap, of met terugliggende setback. Ze geeft aan dat een energiezuinig en ecovriendelijk gebouw prima binnen deze contouren gerealiseerd kan worden.</i></p>
	Advies 25-10-2021	Niet akkoord, nader overleg
	Bevindingen 22-11-2021	<p>De aanvrager, twee architecten, een adviseur ruimte bij de gemeente en de gemeentelijk stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een brede dakoverstek (luifel) wordt gereduceerd. Ook steken de balkons minder ver over. De stalen balustrades van de balkons zijn vervangen door glazen exemplaren. - De draagconstructie is gewijzigd van staal naar CLT (Cross Laminated Timber), waardoor de horizontale lijnen in de gevel geprononceerder zijn. - De materialisatie is gewijzigd. Er wordt minder staal en meer natuurlijk en zwart hout gebruikt. - De terreininrichting is verder uitgewerkt. Er worden grijze tegels en meer diervriendelijke beplanting toegepast. <p>De gemeentelijk stedenbouwkundige is van mening dat het positief is dat er landschappelijke kwaliteit wordt ingevoegd. Wel adviseert hij een groenstrook aan de achterzijde voldoende formaat mee te geven. De bouwhoogte is naar zijn mening nog fors. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Met name de achterzijde toont zich hoog. Echter, hij is van mening dat met een setback eveneens een goed resultaat kan worden behaald.</p> <p>De commissie heeft de locatie bezocht om zich een beeld te vormen van de impact op de omgeving.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de ontwerprichting. Er zijn naar haar mening goede stappen gemaakt sinds de vorige behandeling om het volume te verkleinen. Het pand oogt in haar ogen echter nog te fors voor de locatie. Dit uit zich rondom, maar vooral aan de noordzijde, waar geen setback wordt uitgevoerd. Deze gevel is onvoldoende uitgewerkt voor een goede beoordeling.</p> <p>Ze is van mening dat deze zijde door de wandvorming over drie bouwlagen zich onvoldoende hecht aan de locatie en zich onttrekt aan de stedenbouwkundige korrel. Ze handhaaft hier haar eerder gegeven advies en merkt op dat het bestemmingsplan hierin voorziet. Ze adviseert een kap, maar zou eventueel aan de hand van een ontwerp met een duidelijke setback kunnen meegaan.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie op dit moment nog niet aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Niet akkoord, nader overleg

