

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie
Wijdmeren

Commissie NH Zuid
Vergaderdatum 23-10-2017
Vergaderlocatie

Aantal adviesaanvragen: 9
Waarvan herhalingen: 3
Gemandateerd: 6
Grote commissie: 3

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Egon Kuchlein (architect-secretaris), ir. Hans Kodde (architect-lid); ing. Mike van Drunen (plantoelichter);
Bezoekers	14:50 uur G.G.F. van Dijkhuizen (aanvrager), inzake 170123, Oud-Loosdrechtsedijk 238 te Loosdrecht 15:00 uur M.V. de Jong (gemachtigde), inzake 170094, Sniplaan 8 Nederhorst den Berg 15:10 uur E.D. Kielstra (gemachtigde), inzake 170083, Zuidereinde 109 's Graveland 15:20 uur M. Wallenburg (aanvrager), inzake 170121, J.H. Burgerlaan 20 te 's-Graveland 15:30 uur Bas van't Ende (projectleider), inzake 160046, Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht 15:50 uur M.F. Róling - van der Wijk (gemachtigde), inzake 170119, Herenweg 85 te Ankeveen

1	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
170083	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Zuidereinde 109 's Graveland Woningcomplex 4 woningen B. van den Berg E.D. Kielstra gebied 1, beschermd regiem 2017-0184TM Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>03-07-2017</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezigen toont zijn schetsplan voor het realiseren van vier woningen, na sloop van een bestaande woning in beschermd regime. Deze woningen staan op een langgerekt kavel tussen bestaande bebouwing en vrij landschap. Ze zijn ontworpen als familie en worden opgetrokken in baksteen en voorzien van een zadelpak, de eerste en derde gelijk; de andere wijken enigszins af. De architect geeft aan in zijn ontwerp aansluiting te zoeken bij de achterliggende projectmatige gerealiseerde twee-onder-een-kapwoningen (jaren 60/70). De commissie constateert dat er een veelheid aan kozijnvormen en gevelopeningen wordt geïntroduceerd en tegelijkertijd gesloten gevels worden getekend naar de omliggende bebouwing. Verder merkt zij op dat de woningen qua oriëntatie nauwelijks gebruik maken van de bijzondere ligging. Ze vraagt in een vervolgbehandeling in het ontwerp meer gebruik te maken van de bijzondere locatie, eenheid te brengen in de gevelopeningen en meer openheid in de naar de omliggende bebouwing gerichte gevels. Ze kan zich voorstellen dat er voor deze woningen in de omgeving andere referenties te vinden zijn. Een aandachtspunt is tevens de erfafscheiding aan de ontsluitingen.</i>
	<i>Advies 03-07-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>

<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 17-07-2017</i>	<i>Een aangepast plan ligt ter tafel, waarin, naar mening van de commissie, nog onvoldoende tegemoet gekomen is aan haar vraag. Ze verwijst naar de criteria uit de welstandsnota en nodigt de ontwerper uit voor overleg.</i>
	<i>Advies 17-07-2017</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 28-08-2017</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezig, er ligt geen nieuw plan ter tafel. In het gesprek wat volgt geeft de architect inzicht in zijn ontwerp en duidt de commissie haar beoordeling nader. Aan de hand hiervan geeft de architect aan een aangepast plan in te zullen dienen.</i>
	<i>Advies 28-08-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>gemand.</i>	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezig en toont zijn aangepast plan, waarbij de oriëntatie van de woningen gelijk gebleven is. De gevelopeningen zijn meer in eenheid ontworpen en de woningen hebben een grotere alzijdigheid. Een nieuw element is de staande houten gevelbekleding bij de entree als terugkerend thema. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve bouwaanvraag met een uitwerking van de detaillering het kleur- en materiaalgebruik en de erfafscheidingen met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>gebiedsgericht</i>
<i>gemand.</i>	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
170094	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Sniplaan 8 Nederhorst den Berg Individuele woning vergroten woning J. van den Bosch M.V. de Jong gebied 3, regulier regiem 2017-0225DB Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 31-07-2017</i>	<i>De architect en aanvrager zijn voor overleg aanwezig en tonen hun plan voor de uitbreiding van een woonhuis uit 1987. Het is een woonhuis met een kenmerkende asymmetrische kap. Het uitgangspunt is een ecologisch verantwoorde aanbouw te maken met een uitwaaiende dakconstructie, vanuit de nok van de bestaande woning naar achter, met houten balken. Het dak is in hout gedacht, met een ruim overstek. De achtergevel zal grotendeels transparant worden, met aandacht voor het uitzicht naar het achterliggend landschap. Vraag is hoe de overgang van de bestaande woning naar de aanbouw te ontwerpen. De commissie vindt het een veelbelovend concept en is benieuwd naar de volgende stap in het ontwerp.</i>
	<i>Advies 31-07-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>gemand.</i>	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>De aanvrager is aanwezig en toont een uitgewerkte vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De commissie heeft waardering voor het ontwerp, maar constateert dat de detaillering van de overgang van de bestaande woning naar de aanbouw door een glasstrook onvoldoende is uitgewerkt. Ze is van mening dat deze uitwerking voor het uiteindelijke beeld van belang is en houdt het plan in afwachting van deze details.</i>
	<i>Welstandscriteria</i>	<i>gebiedsgericht</i>
<i>gemand.</i>	Advies	Aanhouden

3	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170122	Bouwadres Soort bouwwerk	Spinaker 2 te Loosdrecht Kleine bouwwerken bij woningen

	Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	bouwen van een botenhuis H.A.M. Pijnaker Building Design gebied 2, bijzonder regiem 2017-0355TM Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 23-10-2017	Het betreft een aanvraag voor het oprichten van een boothuis bij een woning, opgetrokken in zwart houten rabat met een rieten kap. Het boothuis is goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, sneltoetscriteria
gemand.	Advies	Akkoord

4	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170119	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Herenweg 85 te Ankeveen Individuele woning plaatsen van een dakkapel G. Klarenbeek MRBA gebied 3, regulier regiem 2017-0486MvD Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 23-10-2017	De ontwerper is voor overleg aanwezig en toont haar plan voor het realiseren van een dakkapel op het voordak van een woning, onderdeel van een rij. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De dakkapel is gelijk qua ontwerp, grootte en plaatsing in het dakvlak aan de dakkapel op het aanliggende buurpand, maar breder dan in de sneltoetscriteria wordt aangegeven (4,80cm ipv 4,08cm). Gezien de aanwezigheid van de dakkapel op het aanliggend dakvlak, kan de commissie in dit specifieke geval akkoord gaan met de aangevraagde dakkapel, indien deze hieraan gelijk is. De aangevraagde dakkapel wijkt af in kleur en materialisering. Het plan voldoet daarmee, naar mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij gelijk uitgevoerd aan de dakkapel van het aanliggend buurpand.
	Welstandscriteria	sneltoets
gemand.	Advies	Akkoord

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170118	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Kortenhoefsedijk 95 te Kortenhoef Niet van Toepassing vervangen van een brug M.F.C. Pauw H&E Architecten gebied 2, bijzonder regiem 2017-0509TM Voldoet aan bestemmingsplan
gemand.	Bevindingen 23-10-2017	Voor ligt een aanvraag voor het vervangen van een houten brug voor een houten brug. De nieuwe brug is met een breedte van 1,60m. breder dan bestaand. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.
	Welstandscriteria	gebiedsgericht

gemand.	Advies	Akkoord
---------	---------------	---------

6	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170120	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 166 te Loosdrecht Niet van Toepassing plaatsen van een berging/technische ruimte Maatschappij Heineke H&E Architecten gebied 2, bijzonder regiem 2017-0524DB Anders
gemand.	Bevindingen 23-10-2017	Het betreft een aanvraag voor het plaatsen van een berging op een reeds bestaande betonplaat. De commissie heeft vragen bij de beoordelingscriteria en houdt het plan aan in afwachting van een antwoord hierop.
	Welstandscriteria	
gemand.	Advies	aanhouden

7	Preadvies (monument en welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170123	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Oud-Loosdrechtsedijk 238 te Loosdrecht Niet van Toepassing <i>Gemeentelijk monument</i> verbouwen van het pand G.G.F. van Dijkhuizen gebied 2, bijzonder regiem 9999999TM Anders
	Bevindingen 23-10-2017	De architect is aanwezig voor overleg en toont de schetsen voor het verbouwen van een voormalige horecagelegenheid tot woning met b&b. Het pand staat al geruime tijd leeg en het interieur is grotendeels verdwenen. Besproken wordt de restauratieve aanpak. Het uitgangspunt is de bestaande details te behouden en nieuwe inpassingen te spiegelen aan bestaand. Het voorstel is om de voorzijde terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie, evenals de dakkapellen. Dit is mogelijk mits goed onderbouwd met historische gegevens. In de schuurdeur aan de rechterzijde wordt een stolpstel voorzien van ramen geplaatst. De schuur aan de achterzijde met een parallel geplaatst dwarskap wordt aan twee zijden voorzien van een dakopbouw, aan de achterzijde voorzien van openslaande deuren richting dakterras. Het voorstel is de daken aan de buitenzijde te isoleren. De commissie kan zich vinden in de restauratieve houding, maar heeft aandachtspunten. Ze vraagt het dakvlak met haar detaillering in tact te laten en aan de binnenzijde te isoleren. Verder heeft zij bezwaar tegen de dakopbouwen op het dakvlak van de schuur. Ze kan zich een dakopbouw aan de achterzijde voorstellen, mits van beperkte maat en afgestemd op het historisch beeld (melkmeisje?). Ze ziet de volgende stap in de planvorming met belangstelling tegemoet, met wellicht een aantal principedetails (glastoepassing?).
	Welstandscriteria	gebiedsgericht
	Advies	Collegiaal overleg
	Mon. advies	Collegiaal overleg

8	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
160046	Bouwadres Soort bouwwerk	Oud-Loosdrechtsedijk (Dorpscentrum) Loosdrecht Woningcomplex

	Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	woningen (16 app. + 2 won.) Heijmans gebied 2, bijzonder regime 20169999MvD Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 25-04-2016</i>	<i>Het betreft een preadvies aanvraag voor het bouwen van appartementen en woningen aan de Oud-Loosdrechtsedijk in een bijzonder welstandsgebied. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. De bebouwing staat haaks op de Oud-Loosdrechtsedijk en bestaat uit twee rijen woningen met appartementengebouwen op de kop, aan beide zijden van een watergang. De ontsluiting vindt plaats aan de beide buitenzijden. De bouwmassa's zijn gedifferentieerd, de appartementengebouwen bestaan uit 5 lagen voorzien van een kap en de woningen in de rij variëren van 3 tot 5 lagen voorzien van een (dwars)kap. Het geheel is voorzien van gevels die een vrije interpretatie zijn van een oudhollandse stijl. De commissie staat positief tegenover het voorgestelde plan, maar constateert dat het grote invloed op de openbare ruimte heeft en zou het op prijs stellen met de ontwerper hierover van gedachten te wisselen. Vooruitlopend hierop heeft zij een aantal vragen, bv: De welstandsnota vraagt een streekeigen bebouwing, in hoeverre is het ontwerp hier een antwoord op? Hoe verhoudt de voorgestelde bouwmassa zich tot de omliggende bebouwing en het zicht vanaf het water, past de bebouwing qua maat in de omgeving? De differentiatie in bouwhoogte draagt bij aan de kwaliteit van het ontwerp, maar hoe wordt dit geborgd? De woningen staan met de achterzijde naar de watergang, wat is de kwaliteit van het voorerfgebied? Waar landt in het ontwerp het achtererfgebruik als opslag etc. en bevinden zich de vergunningvrije mogelijkheden? Het plan wordt aangehouden in afwachting van nader overleg.</i>
	<i>Advies 25-04-2016</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 09-05-2016</i>	<i>De architect en stedenbouwkundige zijn voor overleg aanwezig en presenteren het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. De architect geeft een toelichting bij de plannen aan de hand van een concept versie voor het beeldkwaliteitplan waarin de vragen van de commissie beantwoord kunnen worden. Het betreft een vooronderzoek nav van een 'best value' projectaanbesteding waarin de opdrachtnemer het plan ontwikkelt in samenspraak met betrokken stakeholders, waaronder de omgeving. Het ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling is uitgewerkt en heeft ter visie gelegen maar voldoet nog niet aan het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de planlocatie uit te breiden met bebouwing aan de overzijde van de Oud-loosdrechtsedijk waarmee een verblijfsplek in het lint gecreëerd kan worden. Onderdeel van dit plan is het toevoegen van een alzijdig paviljoenachtig volume aan de dijk, de kop van het plangebied. De bouwhoogtes van de verschillende gebouwen variëren in de plannen, een sterke voorkeur gaat uit naar het realiseren van een 5 laags statig volume aan weerszijde van deze verblijfsplek. Deze ivormen dan tevens de beëindiging van de langerekte bouwvolumes, langs de haven die bestaan uit grondgebonden woningen met 3/4/5 bouwlagen, ter weerszijde van het water voorzien van een terrasvormige plint waarin bedrijfsfuncties zijn ondergebracht en een levendig straatbeeld kan ontstaan. De typologische invulling vraagt nog nader onderzoek. De voorgevelzijden van de woningen liggen aan de buitenzijden van het plan, de voorzijden van bedrijfsfuncties aan de binnenzijden van het plan. Dit geeft de mogelijkheid de rij twee voorzijden te geven. De ontsluitingszijde van de woningen is in dit stadium nog niet uitgewerkt. De beeldkwaliteit, de architectuur en openbare inrichting worden nog nader uitgewerkt en aan de commissie voorgelegd. De conceptversie is voorzien van referentiebeelden voor de voorgestelde bebouwing. De commissie geeft nogmaals aan dat zij positief staat tov de voorgesteld ontwikkeling maar dat zij vragen heeft over de voorgestelde bouwhoogte. Een 5 laagse bebouwing komt ter plaatse niet voor, met uitzondering van de kerk, in de directe omgeving, en zal zich door haar massa sterk onderscheiden, zowel aan het lint als vanaf het water. De bestaande bebouwing langs de oever in Loosdrecht gaat een relatie aan met het groen, de voorgesteld bebouwing zal zich met een dergelijke hoogte door de bijna stedelijke afmetingen zich hiervan vervreemden. Overigens geven de van toepassing zijnde referentiebeelden voor deze bebouwing ook lagere bouwvolumes aan. Ze adviseert het huidige bestemmingsplan te volgen bij de uitwerking. De commissie kan zich goed vinden in het voornemen het plangebied uit te breiden over het lint heen, in het creëren van een verblijfsplek op deze locatie. Zij ziet het 1-laagse paviljoenachtige volume tussen de beide eyecatchers aan de dijk, als een goede aanvulling en een passende</i>

		<i>overgang tussen de schaal van de dijk, de jachthaven en die van het open water. Ze vraagt bij een verdere uitwerking van de plannen de differentiatie in bouwhoogte en parcellering van het bouwblok te borgen en aandacht te besteden aan het ontwerp van de beide als voorkant vormgegeven, achterkanten van het plan en daarin ook de ontsluitingen, parkeervoorzieningen en de inrichting van de grens van het plangebied mee te nemen. Verder is zij benieuwd naar het onderzoek naar het streekeigen type. Ze ziet een verder uitgewerkte versie van de aanzet tot te komen tot een beeldkwaliteitplan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 09-05-2016</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 15-08-2016</i>	<i>De architect is voor overleg aanwezig en presenteert een aangepast plan, de stand van zaken, waarin grotendeels tegemoetgekomen is aan de vraag van de commissie. De hoogte van de bebouwing blijft beperkt tot 3 lagen met kap. De appartementen gebouwen aan de koppen zijn nu verder uitgewerkt, er wordt gezocht naar verschil binnen een familie. De grondgebonden woningen zijn nu gelijk van hoogte getekend, maar de architect geeft aan dat bij de uitwerking hier meer differentiatie in ontworpen zal worden. De voor- en achterzijden zijn nu meer uitgewerkt, waarbij de gevel aan de entreezijde een meer representatief karakter krijgt oa door de toevoeging van een veranda. De opstelplaats (tevens voortuin) van de auto(s) zal worden afgezet met een haag. De commissie kan zich vinden in de evolutie van het plan, maar handhaaft in grote lijnen haar advies wbt de bouwhoogtes en parcellering van de bebouwing en is benieuwd naar het onderzoek naar het streekeigen type. Het voorstel de appartementen gebouwen aan de kop als een 3 laags blok met kap te ontwerpen is naar haar mening een verbetering, maar ze vraagt de gootlijn en de kap van beide blokken kenbaar te laten zijn. Ze ziet een verder uitgewerkte versie van de aanzet tot te komen tot een beeldkwaliteitplan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 15-08-2016</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-02-2017</i>	<i>Het plan ligt ongewijzigd nogmaals voor voorzien van een begeleidend schrijven van de architect. De commissie ziet naar aanleiding hiervan geen reden af te wijken van haar eerder gegeven advies.</i>
	<i>Advies 27-02-2017</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 13-03-2017</i>	<i>(opmerking Mike: Op de tekeningen van 8 maart zijn er hoge volumes ingediend ten opzichte van het 2de en 3de overleg) De architecten zijn voor overleg aanwezig en tonen een aangepast plan en een uitgebreide type studie, voorzien van referentiebeelden, materialen en kleuren. De appartementengebouwen aan de koppen zijn in hoogte afgestemd op de omgeving en terughoudender uitgewerkt. De kappen zijn meer kenbaar door beperkte ingrepen in het dakvlak. Van de woningen aan de kade worden nu alleen de eerste vier besproken ivm. het gefaseerd uitvoeren van het project. De woningen zijn geparcelleerd en de gevels binnen een opvatting verschillend uitgewerkt. De commissie vindt het een mooi plan geworden en kan op hoofdlijnen akkoord gaan met het ontwerp. Ze ziet een uitgewerkte versie voorzien van de definitieve details en materialen met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 13-03-2017</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 23-10-2017</i>	<i>Voor ligt een vergunningaanvraag van een eerder door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan. De aanvraag betreft deel van het schetsplan, een appartementengebouw aan de kop en de eerste 4 woningen van de rij aan de Porcelainhaven. Eea is nagenoeg uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan. Materialen en details liggen voor. De commissie kan zich vinden in de plannen, maar constateert tussen de bnr 8 /9 en 10 / 11 een verbinding die weliswaar terug ligt, maar hoog in het dakvlak aangrijpt en daarmee prominent aanwezig is. Ze vraagt deze verbinding meer ondergeschikt uit te voeren. 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 verbinding tussen bnr 8 /9 en 10 / 11 meer ondergeschikt wordt uitgevoerd.</i>
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, algemeen
	Advies	Niet akkoord, tenzij

9	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170121	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	J.H. Burgerlaan 20 te 's-Graveland Kleine bouwwerken bij woningen plaatsen van een dakopbouw, erker en een bijgebouw M. Wallenburg gebied 1, beschermd regiem 2017-0505MvD Anders
	Bevindingen 23-10-2017	De aanvragers zijn aanwezig voor overleg. Het betreft een preadvies aanvraag voor het plaatsen van een dakopbouw, erker en een bijgebouw. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich op hoofdlijnen (massa en plaatsing) vinden in de aanvraag voor de erker en bijgebouw maar heeft aan de hand van deze criteria bezwaar tegen de dakopbouw. Deze is volgens de criteria niet mogelijk. Ze adviseert een nokverlegging naar de achterzijde. Een dergelijke oplossing is in de buurt meer uitgevoerd. Vooralsnog gaat ze daarom niet akkoord met de aanvraag en ziet een aangepast voorstel tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht, sneltoets
	Advies	Niet akkoord