

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@h2hontwikkeling.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 14:45
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odijmond.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Dag [REDACTED],

Hierbij mijn verzoek de beslistermijn met 6 weken op te rekken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



H2H ontwikkeling

06 [REDACTED]

www.h2hontwikkeling.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odijmond.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 14:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@h2hontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Beste [REDACTED]

We hebben nog 4 dagen dus het beste even met 6 weken rekken ajb. Als Welstand akkoord is dan kan het meteen verlenen.

Het gaat me niet om die 6 weken maar elke keer als we handelingen moeten verrichten, kost ons dat onnodige tijd. Ik wil dit dossier namelijk ook graag zsm tot een goede einde brengen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker omgevingsrecht



E: [REDACTED]@odijmond.nl

T: [REDACTED]

Aanwezig: ma (9-17), di (9-17), wo (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 836



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@h2hontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 9 september 2024 14:39

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odijmond.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Hoi [REDACTED],

Wij zijn met de aanpassing van welstand bezig. Kan jij aangeven wat de termijn is en of we deze moeten oprekken?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



H2H ontwikkeling

06 [Redacted]

www.h2hontwikkeling.nl

Van: [Redacted] <[Redacted]@odijmond.nl>

Verzonden: maandag 29 juli 2024 14:02

Aan: [Redacted] <[Redacted]@h2hontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Ik denk dat het tijdens de behandelingen of direct na die 2 dossiers van jou zullen plaatsvinden

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker omgevingsrecht



E: [Redacted]@odijmond.nl

T: [Redacted]

Aanwezig: ma (9-17), di (9-17), wo (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetsersstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 836



Van: [Redacted] <[Redacted]@h2hontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 29 juli 2024 13:29

Aan: [Redacted] <[Redacted]@odijmond.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Goed nieuws, weet je al hoe laat?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Vanaf 5 augustus tot en met 25 augustus zijn wij ivm vakantie gesloten



H2H ontwikkeling

06 [Redacted]

www.h2hontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Verzonden: maandag 29 juli 2024 10:16
Aan: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swaluestraat 7

Hoi [redacted],

Ik heb zojuist contact gehad en het is akkoord!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker omgevingsrecht



E: [redacted]@odijmond.nl
T: [redacted]

Aanwezig: ma (9-17), di (9-17), wo (9-17), vr (9-17)
Per e-mail alle dagen bereikbaar
Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk
Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer
Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk
Telefoonnummer: 0251-263 836



Van: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>
Verzonden: maandag 29 juli 2024 09:45
Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swaluestraat 7

Hoi [redacted],

Staan we nu op de agenda voor morgen hiermee?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vanaf 5 augustus tot en met 25 augustus zijn wij ivm vakantie gesloten



H2H ontwikkeling
06 [redacted]
www.h2hontwikkeling.nl

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Verzonden: vrijdag 26 juli 2024 12:05
Aan: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swaluestraat 7

Hoi [redacted],

Zie onderstaande, ik heb het meteen geagendeerd dus moet goed komen.

Beschrijving

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het realiseren drie woningen in een bestaande winkel aan de Swaluëstraat 7. Het gaat om een winkelpand (doe-het-zelf winkel) uit 1977

met een voor de bouwtijd typische architectuur. Het is een rechthoekig onderkelderd volume van één bouwlaag onder een zadeldak, met verschillende dakkapellen en gevelopeningen. Zoals gangbaar in de jaren zeventig werd op eigentijdse wijze aangesloten op het historische karakter van de omgeving door de toepassing van gemetselde gevels, de archetypische dakvorm, en elementen als roedevensters met rollagen. Wie de originele bouwtekening bekijkt ziet oorspronkelijke elementen als de hijsbalk en hoge 'luiken' om lading in en uit te laden, die het pand een pakhuisachtige uitstraling gaven. Het pand op nummer [redacted] is een beeldbepalende (niet meer geheel oorspronkelijke) visserswoning uit circa 1900. In het voorstel dat nu voor ligt wordt het winkelpand getransformeerd tot drie woningen. Het casco, gevels en kap blijven grotendeels gehandhaafd. Wijzigingen in het exterieur betreffen onder andere het wit keimen van de gevels, en nieuwe gevelopeningen: voor elke woning een deur voor de berging, een groot staand kozijn en een entreedeur met zijlicht. De kozijnen zijn van hout, in de kleuren monumentengroen en wit geschilderd, en zijn voorzien van een hardstenen lekdorpel. Verder onder andere een houten, witgeschilderde goot en als dakrand een zinken kraal. In het voordakvlak komen drie dakkapellen met sleepdakjes.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels in de Welstandsnota Zandvoort (Bijzonder welstandsniveau, 7.2. Historische kern).

Bevindingen

De commissie vindt de bestemmingswijziging voorstelbaar, en heeft waardering voor het hergebruik van casco en deel van het exterieur. Zij ziet echter kansen om tot een betere omgevingskwaliteit te komen. De opmerkingen die tijdens de behandeling zijn gemaakt:

- Het is de commissie niet duidelijk wat het architectonische concept is. Is er gekozen voor een traditionalistisch ontwerp (monumentengroen) of nadrukkelijk een eigentijdse uitstraling (kozijnen tot aan de grond, atypisch in de historische kern)? Wat maakt het nieuwe pand typisch Zandvoorts? Dat lijkt wat generiek te worden, bijvoorbeeld door de standaard kozijnen. Gezien de beeldbepalende ligging in de historische kern vraagt de transformatie om een architectonische opgave. Er kan worden gezocht naar Zandvoortse referenties, maar inspiratie uit de jaren zeventig architectuur van het bestaande pand is ook denkbaar.
- De commissie acht het van grote waarde om verblijfskwaliteit en privacy toe te voegen. Zij roept op om te onderzoeken of een bufferzone tussen de woning en de straat, als overgang van privé naar openbaar mogelijk is. Denk aan de 'Delftse stoep' met mee-ontworpen bankjes of een loggia.
- Er wordt alvast een denkbare verbetering voorgesteld: de nieuwe gevelopeningen niet als losse elementen vormgeven, maar hier meer samenhang in te brengen, waarbij de nadruk ligt op de entree en een groot kozijn waarin de deur van de berging onopvallend wordt geïntegreerd..

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie niet akkoord te gaan. De commissie nodigt de ontwerper uit om het plan te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker omgevingsrecht



E: [redacted]@odijmond.nl
T: [redacted]

Aanwezig: ma (9-17), di (9-17), wo (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 836



Van: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>

Verzonden: woensdag 22 mei 2024 09:47

Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Hoi [redacted],

Had je hier nog naar kunnen kijken?

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 9 mei 2024 15:45

Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Dag [redacted],

Naar aanleiding van ons gesprek eerder vandaag, hierbij per mail.

1. We zetten het principeverzoek niet meer door, maar zullen de aanvraag indienen als omgevingsplan activiteit;
2. "De actualisatie spelregels" noemt bij de spelregels dat:
 - a. "Projecten waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden" niet aan het uitgangspunt 30-35-15-20 hoeven te voldoen (Spelregels 2)
Het project kan binnen het vigerende bestemmingsplan gebouwd worden;
 - b. "Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk)."
We zijn het project gestart op 8-11-2022 (hier is documentatie van) en het verzoek is ingediend op 8-5-2023. Hiermee betreft dit een "lopend project" voor de ingangsdatum van de actualisatie.

Zou je dit voor mij kunnen bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

Verzonden: vrijdag 29 december 2023 10:00

Aan: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Swalvestraat 7

Goedemorgen [redacted],

Ik hoop dat je mooie kerstdagen hebt gehad.

Ik weet niet of ik hier al op gereageerd maar de status is als volgt. Er moet een andere parkeerberekening worden aangeleverd. Hieronder is het advies van parkeren. Ik wilde het in de eindbrief opnemen maar nu je er toch om vraagt, kan ik het net zo goed meteen delen en kun je het oplossen/beantwoorden.

Advies parkeren:

In de aangeleverde memo met betrekking tot parkeren zijn voor de bestaande situatie verkeerde normen gehanteerd. De aanvrager maakt gebruik van de normen voor "full-service supermarkt" in het centrum van Zandvoort. Het bestaande gebruik lijkt beter te passen bij de functie "bouwmarkt". Ook wordt het kantoor dat onderdeel is van de winkel als aparte functie benoemd. In het geval dat dit kantoor behoort bij de winkel valt dit kantoor onder het BVO van de winkel.

Belangrijker is dat er geen rekening is gehouden met de verschillende piekmomenten van de parkeerbehoeftes. De piek van de parkeervraag bij een bouwmarkt ligt overdag waarbij de piek bij woningen juist 's avonds en 's nachts is. Om deze reden mag er niet één op één gesaldeerd worden. Indien de aanvrager alsnog deels wenst te salderen, zal een berekening aan de hand van de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies aangeleverd moeten worden.

Wellicht dat er ook elders iets te huren valt? (tip van een van de collega's)

En daarnaast moet er ook worden voldaan aan de compensatieregeling.

- Actualisatie Spelregels voor nieuwbouw sociale huur en middensegment:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694672/1>

- Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten:

Mocht ik je niet meer spreken; alvast een mooie uiteinde en een voorspoedig 2024!

Met vriendelijke groet,


Medewerker omgevingsrecht



E: @odijmond.nl
T: 

Aanwezig: ma (9-17), wo (9-17), do (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 836



Van:  <@h2hontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 11:05
Aan:  <@odijmond.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swaluestraat 7

Hoi ,

Wat is nu de status van de Swaluestraat 7?
Hoor het graag

Met vriendelijke groet,



Van:  <@odijmond.nl>
Verzonden: woensdag 25 oktober 2023 17:45
Aan:  <@h2hontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Swaluestraat 7

Beste ,

Ik kom morgen uiterlijk vrijdag terug op de Kostverlorenstraat. De betreffende collega was helaas niet bij het overleg, anders had ik je nu het een en ander al kunnen mededelen.

Voor Swaluestraat 7: hij is voor de bp akkoord, voldoet toch wel qua gebruik want er is niet aangegeven hoeveel het er maximaal mogen zijn en dus is het akkoord bij deze. Ik moet het wel alleen even nog voorleggen aan de Welstandscommissie en dit wordt gegendereerd voor de eerstvolgende vergadering.

Met vriendelijke groet,


Medewerker omgevingsrecht



E: @odijmond.nl
T: 

Aanwezig: ma (9-17), wo (9-17), do (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 863



Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 12:48

Aan: [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>

Onderwerp: Vooroverleg Swaluestraat 7

Geachte [redacted]

Zoals zojuist besproken, zie onderstaande eerst mijn toets en daarna die van de stedenbouwkundige:

Mijn toets:

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag;

b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking; Er worden 3 woningen gerealiseerd. In de begripsbepalingen staat het volgende:

1.73 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding. Volgens mij mag je er maar 1 woning bouwen.

Stedenbouwkundige:

- Niet passend in de huidige bestemming – **Artikel 16, lid b:** Het artikel staat wonen toe op de locatie middels een specifieke aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is dus wel opgenomen op dit perceel, echter zou dit volgens de begripsbepaling (artikel 1.73) betekenen dat er enkel één woning gerealiseerd kan worden.

Overigens is parkeren ook strijdig werd er gezegd maar dat was op te lossen was de conclusie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker omgevingsrecht



OMGEVINGSDIENST IJMOND

E: [redacted]@odijmond.nl

T: [redacted]

Aanwezig: ma (9-17), wo (9-17), do (9-17), vr (9-17)

Per e-mail alle dagen bereikbaar

Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer

Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 863



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen