

Van: "Victorien Koningsberger | MOOI Noord-Holland" <[redacted]@mooinoord-holland.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 13:36
Aan: "[redacted]" <[redacted]@odijmond.nl>; "Wabo – ODIJmond" <wabo@odijmond.nl>
Cc: "info@KKA-arch.nl" <info@kka-arch.nl>; "info@prarchitectenburo.nl" <info@prarchitectenburo.nl>; "[redacted]@damastarchitects.nl" <[redacted]@damastarchitects.nl>
Onderwerp: Adviezen AOK 19-11-2024
Bijlage(n): Adviezen AOK Zandvoort 19-11-2024 (intern).pdf
Categories: [redacted]

External sender <[redacted]@mooinoord-holland.nl>
Make sure you trust this sender before taking any actions.

Dag [redacted],

hierbij de interne adviezen van de AOK.

In de cc ook aan de commissieleden.

groet,



Victorien Koningsberger
secretaris - adviseur cultuurhistorie

T 072 52 04 459

*Dit zijn de winnaars van de
Arie Keppler Prijs 2024;
dé Noord-Hollandse prijs voor
omgevingskwaliteit.*

www.mooinoord-holland.nl





MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering AOK Zandvoort

19-11-2024 12:30 - 15:00

Online

Details

Vergadering	AOK Zandvoort
Commissie	Zandvoort
Datum	19-11-2024
Begintijd	12:30
Eindtijd	15:00
Locatie	Online
Coördinator	Victorien Koningsberger (coördinator)
Aanwezigen	Klaas Kingma (voorzitter), Daniël Peters (architectlid), Peter Rutten (architectlid), Victorien Koningsberger (erfgoed specialist), [REDACTED] (zaaktoelichter Omgevingsdienst IJmond (ODIJmond)), Victorien Koningsberger (coördinator)

Bezoekers

Zaken Zandvoort (9)

1. [REDACTED] [REDACTED] Bentveld

MOOI nummer	24050344
Zaaknummer partij	2023omgo512
Omschrijving	het realiseren van extra ruimte en faciliteiten voor het onderbrengen van de kunstcollectie van de eigenaar
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	[REDACTED]
Objecttype	Individuele woning
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Erfgoedstatus omgeving	Gelegen in (de omgeving van) een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument
Beoordelingskader	Bijzonder welstandsniveau, 7.4 Verweving landschap - Bentveld
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 19-11-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>Er vindt een constructief gesprek plaats met [REDACTED] namens de RCE. Hij licht zijn beweegredenen toe op het negatieve advies m.b.t. de nadere uitwerking van de doorbraak van de tuinmuur bij de entree van EVA (Optie 2). Een wat grotere doorbraak is wat hem betreft akkoord, maar hij uit zijn bezwaar tegen de stalen ligger als oneigenlijke toepassing in de gemetselde tuinmuur. Zijns inziens is het toevoegen van nieuw materiaal niet passend bij het historische karakter van de muur, en ziet liever het palet aan materialen te beperken. Hij ziet het tevens als afbreuk aan het ontwerp van de letters 'EVA' waarop de focus moet liggen. Het heeft zijn voorkeur het constructieve element onzichtbaar weg te werken.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie dankt voor de duidelijke onderbouwing, maar geeft aan nog altijd meer te zien in het eerlijk laten zien van de nieuwe, moderne ingreep. Het verbindt het historische, monumentale deel met de gedurfde nieuwe laag van 'EVA'. In het overleg worden het alternatief van een rollaag als beëindiging besproken, maar dat is atypisch op zo'n plek in een historische muur. Ook een betonnen latei wordt genoemd, maar dat voorgestel wordt verworpen omdat het te veel onderdeel van de betonnen letters wordt. Uiteindelijk geeft [REDACTED] aan dat bereid is mee te gaan met het idee van de stalen ligger.</p> <p>Conclusie</p> <p>De RCE en de commissie komen tot een consensus, en er wordt besloten vast te houden aan de voorgestelde stalen ligger.</p>
-------------	---

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 05-11-2024

Bevindingen

Beschrijving

Na de laatste behandeling heeft de RCE advies uitgebracht en daarin aangegeven niet akkoord te zijn met de nadere uitwerking van de doorbraak van de tuinmuur bij de entree van EVA (Optie 2). De RCE adviseert om vast te houden aan het oorspronkelijke ontwerp. Er wordt over gezegd 'dat wellicht iets meer ruimte gerealiseerd kan worden tussen het bestaande metselwerk en de nieuwe entree. Het toevoegen van nieuwe materialen zoals stalen liggers is niet wenselijk. Dit doet afbreuk aan de eenvoud en afleesbaarheid van de ingreep en is niet passend binnen een historische tuinmuur.' Het advies is informeel aan de commissie voorgelegd.

Bevindingen

De commissie heeft kennis genomen van het advies van de RCE en begrijpt het bezwaar met betrekking tot de muurdoorbraak, maar blijft de voorkeur houden voor optie 2 als meest heldere ingreep. Zoals eerder aangegeven is zij van mening dat dit zorgt voor een logische en afleesbare relatie tussen zowel vorm en functie als tussen historisch materiaal en de nieuwe ingreep. De commissie wisselt in een gesprek met de RCE graag van gedachten over dit specifieke planonderdeel.

Conclusie

De commissie wacht een verder gesprek af.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Collegiaal overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 02-07-2024

Bevindingen

De commissie is op locatie, in aanwezigheid van de aanvrager en architect.

Als extra commissielid is ook [REDACTED] aanwezig.

Beschrijving

Er is gereageerd op de opmerkingen van de commissie.

· Op verzoek van de commissie is de context verduidelijkt, middels een beknopte ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed en een toelichting op de aanleiding voor de te realiseren ruimtes. Het landgoed is een organisch gegroeid geheel, waar na 2000 uit de behoefte van de eigenaar de nieuwe laag van kunst aan is toegevoegd. Dit is door de gemeente Zandvoort en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gefaciliteerd. Daarnaast is het concept van de ingreep 'EVA' duidelijker beschreven en verbeeld. Het terrein was altijd één geheel, tot de kassen



met bijbehorende L- vormige tuinmuur voor een scheiding zorgde tussen het sociale en economische gedeelte. De ingreep 'EVA' moet weer voor een verbinding zorgen:

- Naar aanleiding van de opmerking van de commissie om voor de muuropening te kiezen voor krachtiger en uitgesproken gebaar, zijn twee voorstellen gedaan voor het doorbreken van de tuinmuur. Optie 1 is een grotere opening omkaderd met een rand, waarbij de constructie in het zicht is gelaten. Optie 2 is een bredere opening met een stalen ligger tussen twee gemetselde penanten waarbij er onder de ligger iets meer doorzicht is.
- In een opgevraagde notitie van het betrokken ingenieurbureau wordt toegelicht hoe tijdens de bouw de risico's voor de monumentale tuinmuur worden geminimaliseerd, onder meer door een tijdelijke grondkering in de vorm van een verankerde Berliner wand. In de definitieve situatie is de betonnen kelderwand van het ontwerp de grondkering. Externe adviseurs en de RCE benadrukken de slechte staat van de 20e-eeuwse tuinmuur en adviseren deze te demonteren en opnieuw op te bouwen. Een bijkomend voordeel is, door het verplaatsen van de kelderwand, dat de tuinmuur, bij het opnieuw opbouwen op de kelderwand gefundeerd kan worden. De muur wordt gedemonteerd en opnieuw opgebouwd.
- Om de toekomstige toegankelijkheid te waarborgen, is er een hellingbaan naar de entree van het depot toegevoegd. De geplande goederenlift wordt vervangen door een lift die ook geschikt is voor personenvervoer.
- Naar aanleiding van het advies van de commissie zullen er vier bomen (*Quercus petraea*/Wintereik) worden aangeplant in de omgeving van de west- en zuidgevel. Deze bomen zullen zorgen voor schaduw op de gevel, wat bevorderlijk is voor de groei van mosbeton.
- Er wordt inzicht gegeven in het masterplan voor de buitenruimte. Met een tuin- en landschapsarchitect is eerder het beheer van het voormalige kassengebied ter hand genomen met als doel het terugbrengen van de biodiversiteit in deze duinen, onder meer door herinrichting, verschraling en vernatting, en meer in het bijzonder, het verwijderen van de voedingsrijke grond ter plaatse van de voormalige kassen. Er is sprake van enig hoogteverschil. Ten oosten van het ven ligt het hoogste deel van het terrein dat is ontstaan door het storten van grond die vrijkwam bij het verschralen en de vergroting van het ven. Het verschralen van de grond gebeurt . elk jaar door het maaibeheer en het afvoeren van het maaisel naar een centrale composthoop achterin de tuin. Het ven is door de recente extreme regenval op natuurlijke wijze vergroot. De historische watergang, die voor de ontwatering van het gebied zorgde, wordt pas na 2030 door de gemeente/provincie hersteld. De lindenlaan is hersteld, het enige inrichtingselement in dit deel van de tuin dat van concrete tuinhistorische waarde is. Uit de aanvullende tuinhistorische deelverkenning van de tuin ter plaatse van de voormalige kassen, wordt duidelijk dat de tuininrichting ter plaatse van het voormalige kassencomplex vrijwel geheel van na 1998 is. Bij het realiseren van de nieuwe kelderbak van EVA zal zand afgevoerd worden. Dit zand wordt verplaatst naar het zuidelijk deel van het landgoed waar vroeger de kassen hebben gestaan. De afgelopen jaren is



op deze plek het peil door meerdere afgravingen en de aanleg van de tennisbanen gezakt. Door het verplaatsen van het zand naar deze locatie wordt het peil hier weer teruggebracht richting de oorspronkelijke hoogte.

Bevindingen

De commissie geeft aan met het locatiebezoek en de presentatie meer inzicht te hebben gekregen in het plan. Ze constateert dat de eerdere opmerkingen zijn verwerkt in een aangepast plan hetzij onderbouwd door middel van aanvullende rapportages. De aanvrager en architect worden gecompimenteerd met het ontwerp en de zorgvuldige aanpak. De commissie is voldoende overtuigt van de kwaliteit van het plan. Er worden wel nog enkele opmerkingen meegegeven:

- De commissie spreekt inzake de doorbreking van de muur de voorkeur uit voor optie 2 als meest heldere ingreep. Het zorgt voor een logische en afleesbare relatie tussen zowel vorm en functie als tussen historisch materiaal en de nieuwe ingreep.
- Met de bouwtechnische onderbouwing voor het minimaliseren van schade aan het hoog monumentale 17e eeuwse muurdeel is bij de commissie zorg weggenomen. De commissie acht het bovendien gunstig dat de kelderbak zal zorgen voor een meer solide muur aan de westzijde. Omdat het 17e eeuwse muurdeel parallel aan het hoofdhuis op zand zal blijven staan, zal wel gezorgd moeten worden voor een dilatatie op de hoek. Daarnaast wordt door de commissie benadrukt dat bij het demonteren en opnieuw opbouwen moet worden gegarandeerd dat de huidige muur met de huidige metselwerkverbanden en beëindigingen wordt gereconstrueerd.
- De commissie is positief over het planten van vier wintereiken, wat haar betreft mogen ze in een losse groepering worden geplaatst. Voor de uitvoerbaarheid en het aanslaan van de bomen wordt geadviseerd in droge perioden te werken met een irrigatiesysteem gevoed doorgrondwater.
- De commissie is van mening dat een interessante combinatie tussen natuur en cultuur is bewerkstelligd, die door het plan 'EVA' verder zal worden versterkt. Er is lof voor de eerdere herinrichting en het beheerplan waardoor een grotere biodiversiteit is bereikt. Het maaibeheer en de verschraling is cruciaal. Er wordt de suggestie gedaan voor een landschappelijke inpassing van EVA: door het ven op meanderende wijze te verlengen in de vorm van een duinrel, kan EVA visueel worden verbonden met de verhoging waarop zich het kunstwerk van J bevindt. Met als belangrijk bijkomend voordeel de verdere versterking van biodiversiteit (libellen, juffers etc.) en vernatting door het vasthouden en langzaam laten inzigen van hemelwater. In de omgeving worden duinrellen bewust herstelt om zo regenwater af te voeren of vast te houden (met stuwtdjes) in de binnenduinrand, naar gelang de omstandigheden. Een andere suggestie: nestkasten ophangen voor vleermuizen die in populatie zijn afgenomen. Een plek kan zijn tussen de twee nieuw te bouwen 'schuren'.
- Tot slot benadrukt de commissie het belang van betrokkenheid van de architect bij de verdere technische engineering ten behoeve van de technische uitvoerbaarheid. Zoals eerder aangegeven is er nog enige

zorg met betrekking tot de de randdetailleringen ter plaatse van het maaiveld. De aanvrager geeft aan de architect in het hele proces betrokken te houden.

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 21-05-2024

Bevindingen De architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Beschrijving

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding op het perceel van de rijksmonumentale buitenplaats Groot Bentveld: realiseren van een ondergrondse ruimte en een dubbele schuur die zullen worden gebruikt voor de opslag/preservatie/presentatie van de kunstcollectie van de eigenaar-bewoner van de buitenplaats. De te realiseren ruimtes vormen daarmee een uitbreiding van het reeds bestaande landhuis. Het ondergrondse volume zal bereikbaar zijn via een doorgang welke de tuinmuur gedeeltelijk doorbreekt en op maaiveld niveau zichtbaar zijn vanwege het glazen dak met betonnen banden in de vorm van de letters EVA. Specifiek in dit tuindeel zijn geen tuinhistorische waarden geconstateerd, wel is het hele perceel onderdeel van het monument. Ook de tuinmuur.

De commissie beoordeeld op grond van de Welstandsnota Zandvoort: algemene criteria voor het gebied 7.4 Verweving landschap – Bentveld met bijzonder welstandsniveau. Ook heeft de commissie in haar beoordeling de monumentale waarden meegewogen.

Gezien het Rijksmonumentale karakter van het landhuis en de groenaanleg, en het hoge ambitieniveau heeft de commissie beroep gedaan op artikel 10 van de Verordening adviescommissie omgevingskwaliteit en landschapsarchitect [REDACTED] gevraagd om vanuit zijn expertise zijn bevindingen te delen.

Bevindingen

De commissie heeft met interesse kennis genomen van voorliggende plan en is in algemene zin positief over het ontwerp en over het getoonde ambitieniveau. De commissie gaat op de meeste punten mee in het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Wel heeft de commissie de volgende opmerkingen:

- De commissie is in principe te spreken over de inpassing van de eigentijdse ingreep op het perceel, grotendeels verscholen achter de L-vormige tuinmuur, waardoor de beleving van het sobere 18e eeuwse landhuis wordt gerespecteerd

- Wel heeft de commissie twijfels over de aansluiting op het huis en het doorbreken van de tuinmuur. Zij ziet de bouwtechnische noodzaak van het opnieuw op metselen van muurdeel uit 1906- 1934. Maar de commissie hecht waarde aan de symbolische betekenis van de L-vormige muur, waaraan de afleesbaarheid van het complex is af te lezen. Hierachter vonden lange tijd agrarische activiteiten plaats die aan het zicht werden onttrokken. De commissie zoekt naar een legitimatie van het doorprikken van de muur. Als deze te legitimeren is, vindt de commissie een krachtiger en uitgesproken gebaar denkbaar. Het voorgestelde toegangsluik oogt wat vreemd en is weinig gebruiksvriendelijk.
- De commissie mist in de aanvraag de aanleiding voor de te realiseren ruimtes. Zij zou graag een beknopte cultuurhistorische context zien van de nieuwe tijdslaag die de huidige eigenaar aan de buitenplaats toevoegt: de artistieke ingrepen die de afgelopen decennia zijn gedaan, ten behoeve van de kunstverzameling van de eigenaar. Dit verhaal vormt een nieuw hoofdstuk in de gebruiks- en bewoningsgeschiedenis van Groot Bentveld. De cultuurhistorische context dient als aanvulling op de bouwhistorische onderzoeken en als motivatie voor de ingreep die voor ligt.
- Bij een dergelijke ingreep verwacht de commissie een masterplan voor de buitenruimte, een integraal plan voor met name de zuidzijde van het landgoed. Met als directe aanleiding de verplaatsing van de grond. In het plan kan wellicht de historie van het kassencomplex als inspiratiebron dienen.
- Het aspect water ontbreekt nog. Vanuit de historie is sprake geweest van water op de buitenplaats in de vorm van een gracht rondom het hoofdgebouw en het begin van een duinrel op het landgoed . Juist in deze tijd van klimaatverandering en klimaatadaptatie is een uitspraak over het watersysteem zeer gewenst. Het herstel van de duinrel kan een positieve invloed hebben op het grondwatersysteem en het versterken van de biodiversiteit.
- De commissie raad aan voorzichtig te zijn met nachtelijke verlichting vanwege vleermuizen e.d. De aanvrager geeft aan zich hier bewust van te zijn en de verlichting het s'avonds niet aan staat.
- Er zijn zorgen bij de commissie over eventuele schade aan het hoog monumentale 17e eeuwse muurdeel, waar de damwand voor de kelder langsscheert. De commissie vraagt een bouwtechnische onderbouwing hoe de hoog monumentale muur tijdens de werkzaamheden wordt beschermd. En hoe de zettingen van de grond door de aanleg van de kelder voor de monumentale muur worden voorkomen.
- De commissie is benieuwd naar de bewezen uitvoerbaarheid van het mosbeton op een dergelijke plek op de zuid- en westgevels . Er wordt toegelicht dat universitair onderzoek uitwijst dat de uitvoerbaarheid is te garanderen, mede door een coating die wordt aangebracht. De commissie geeft als overweging mee om eventueel bomen te planten voor schaduwwerking.
- De commissie vraagt om aandacht voor de detaillering van het glazen dak met betonnen banden en een goede afstemming met de aannemer. Zij waarschuwt voor de kwetsbaarheid van het detail vanwege vervuiling (door bijvoorbeeld bladeren van bomen), en de kit



vanwege lekkage. Zorg ervoor dat bij lekwater bij poreus kitwerk naar buiten wordt afgevoerd. Ook suggereert zij om de segmentering van de glazen, afneembare panelen door te zetten in het beton.

· Tot slot vraagt de commissie om na te denken over de (toekomstige) toegankelijkheid van de te realiseren ruimtes, om te beginnen in praktische zin: het omzetten van de goederenlift naar een personenlift en het aanbrengen van een hellingbaan. Vanuit het idee van inclusiviteit kan worden gedacht aan (incidentele) openstelling voor het publiek, in de vorm van Open Monumentendagen en Open Kunstroutes.

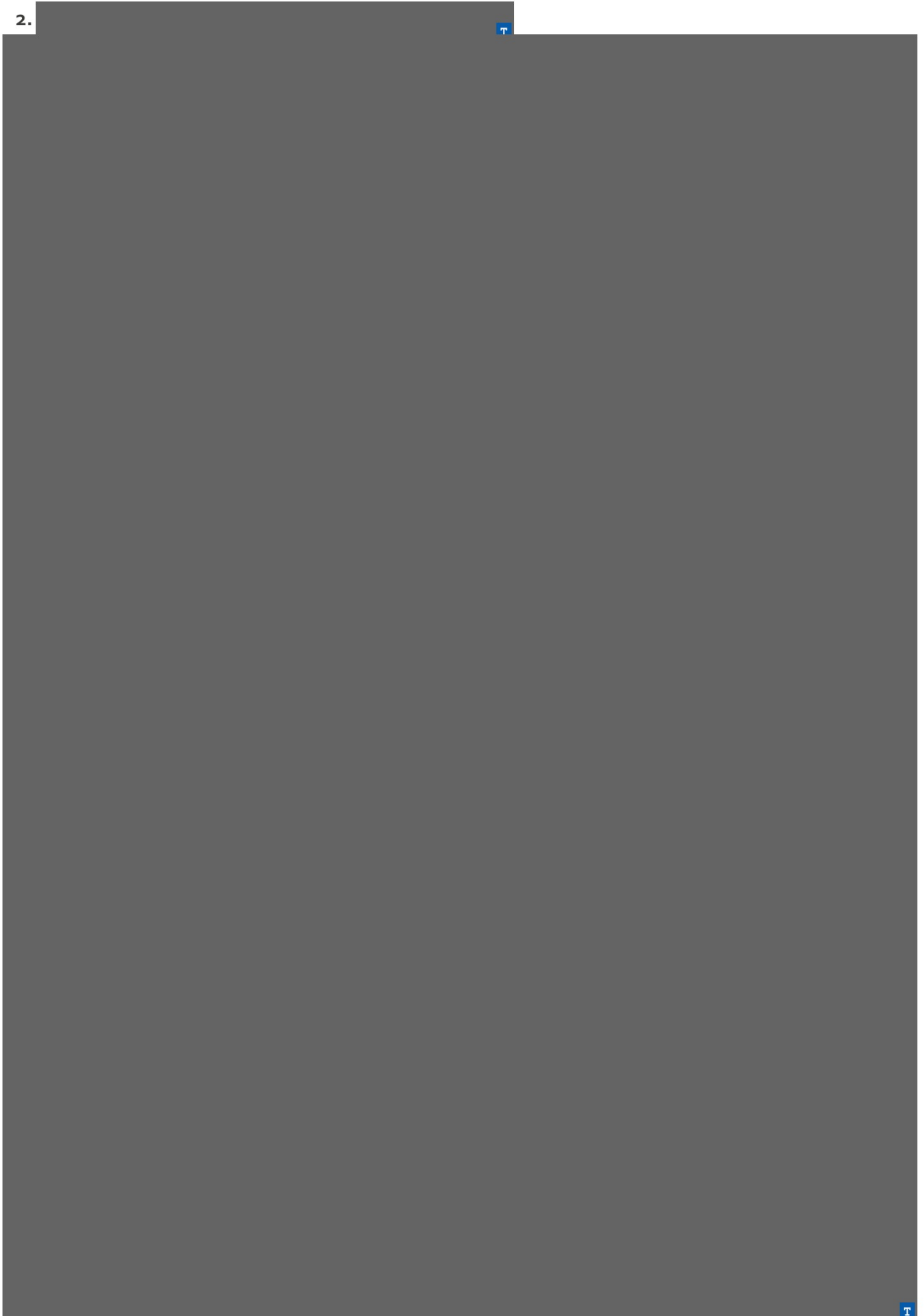
Conclusie

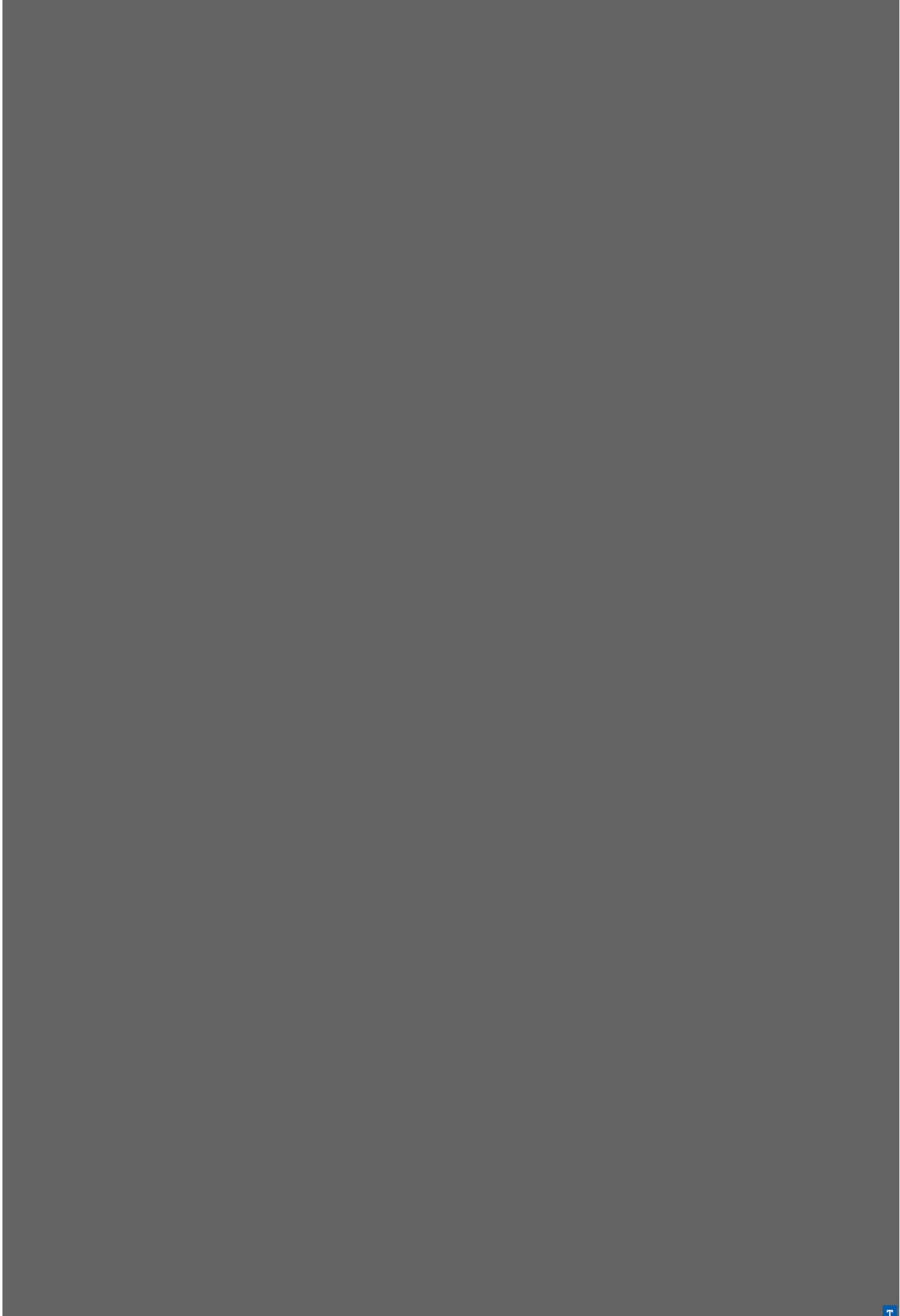
De commissie adviseert het plan aan te houden. Afsproken is om de locatie ter plaatse te bezoeken voor een juiste interpretatie van de ingreep.

Welstandsadvies
Erfgoedadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Aanhouden
Grote commissie
Omgevingsvergunning

2.

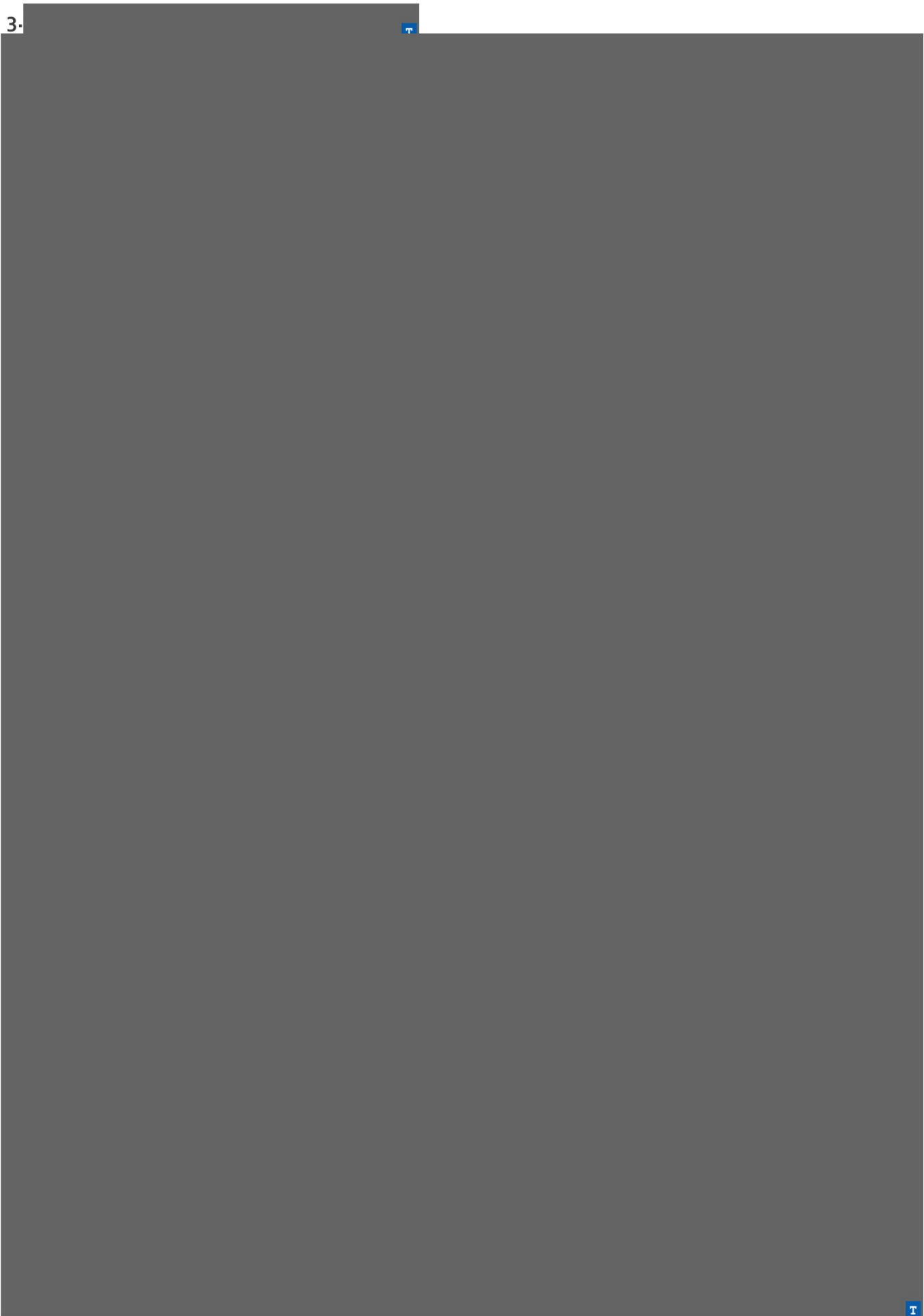




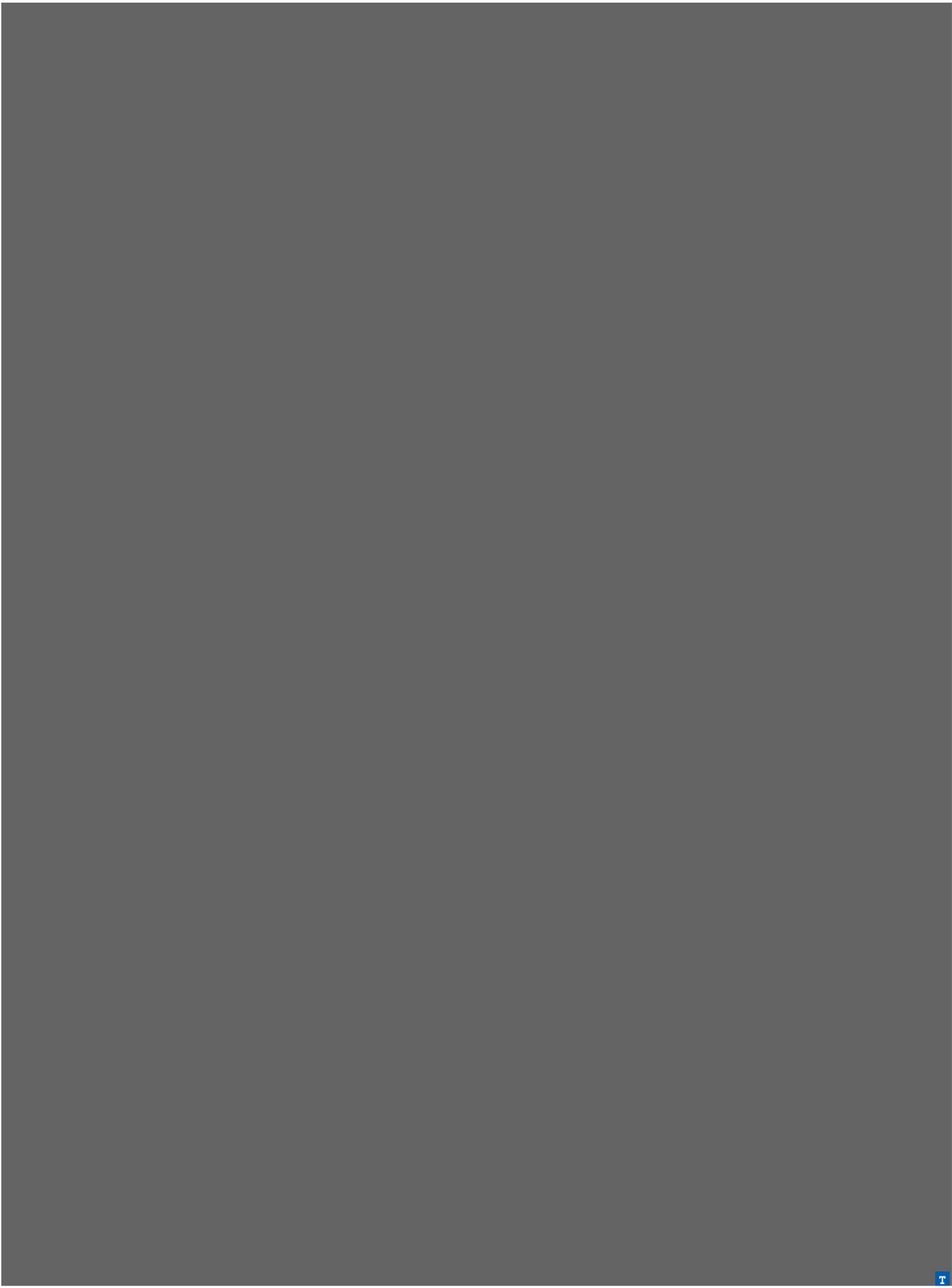


T

3.












T



4. Swaluëstraat 7, 2042KA Zandvoort

MOOI nummer	24070023
Zaaknummer partij	2024DSOV0264
Omschrijving	realiseren 3 woningen in een bestaande winkel
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Bijzonder Welstandsniveau, 7.2 Historisch kern
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 19-11-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>In het aangepaste plan zijn de terugliggende delen in de nisjes als volgt aangepast: de deuren zijn naar links verschoven, en rechts zijn vensters tot aan de grond gekomen. Dit witte, gesloten geveldelen zijn hiermee komen te vervallen. De kleurstelling is donkergroen met wit.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie ziet de aanpassingen als een flinke verbetering en is blij met het getoonde resultaat. Het heeft geleid tot meer architectonisch kwaliteit door de rust in het gevelbeeld én meer woonkwaliteit door het vergroten van het glazen venster.</p> <p>Conclusie</p> <p>De commissie concludeert dat het plan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving voldoende bijdraagt aan goede omgevingskwaliteit. De commissie adviseert het plan goed te keuren.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 08-10-2024

Bevindingen	<p>De tekenaars zijn aanwezig om een toelichting te geven.</p> <p>Beschrijving</p> <p>Het ontwerp is aangepast aan de hand van het vorige advies. De voornaamste aanpassingen die zijn gedaan:</p> <ul style="list-style-type: none">· De deuren van de bergingen zijn weggewerkt in geveldelen van horizontale houten latten, uitgevoerd in de kleur monumentengroen.· De woningen hebben ondiepe loggia's (nisjes) gekregen, volgens het
-------------	--

jaren zeventig principe van een bufferzone tussen de woning en de straat. De nisjes hebben hardstenen stoepen.

- De entreedeuuren zijn gevat in houten deurkozijnen met bovenlichten en zijlichten waarin ook de brievenbussen.
- Het staande raamkozijn, dat doorliep tot aan de grond, is komen te vervallen.
- De dakkappellen zijn van sleepdakjes gewijzigd in reguliere dakkapellen met driedeling (en centraal dubbele stijlen) en platte daken.

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet, maar ziet dat het plan nog een ontwerpslag nodig heeft. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

- De aanpassingen aan de voorgevel zijn nog onvoldoende als eenduidige ingreep ontworpen. Het zijn nog te veel losse middelen die geen relatie met elkaar aan gaan. Het is positief dat de bergingsdeuren onopvallend zijn weggewerkt, maar de geveldelen van horizontale houten latten vormen relatief grote blinde vlakken. Door het beperkte glasoppervlak in de terugliggende kozijnen is er te weinig relatie met de openbare ruimte. Zij geeft ook aan terughoudend te zijn met kleurcontrasten, evenals met verschil in breedte van de gemetselde penanten. Een oplossingsrichting kan zijn om tussen gemetselde penanten van gelijke breedte gebruik te maken van kaders, waarbinnen de bergingsdeuren, woningentrees, glaspartij en brievenbussen zijn opgenomen.
- De nisjes kunnen meer verblijfskwaliteit krijgen zonder ze heel diep te maken, waarbij glas en eventueel een mee-ontworpen bankje middelen zijn. Met eigentijdse middelen kan een informele ruimte worden gemaakt.

Conclusie

De commissie adviseert nog niet met het plan akkoord te gaan, en ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 30-07-2024

Bevindingen De gemachtigden zijn aanwezig om het eerdere advies van de commissie te bespreken, alvorens een planaanpassing te doen.

Beschrijving en bevindingen

De commissie geeft een toelichting op het eerdere advies. Daarnaast is het volgende onder meer besproken:

- de gemachtigden geven aan twijfels te hebben of een Delftse stoep past binnen de mogelijkheden die het Omgevingsplan biedt. De commissie geeft aan op een andere, creatieve wijze een overgangszone van privé naar openbaar te onderzoeken. Denk aan de architectonische middelen waarmee die overgang tussen openbaar en privé door de

structuralisten in de jaren zeventig werd vormgegeven, of hedendaagse ontwerpen die zowel voor de behoefte aan privacy als voor ontmoeting een oplossing zoeken. Dat kan ook door de pui gedeeltelijk dieper in het vlak te plaatsen.

- pas op met vensters die doorlopen tot aan het maaiveld, omdat deze om privacy redenen vaak door bewoners worden geblindeerd.
- de commissie benadrukt: minimaliseer de veelheid aan ingrepen omwille van rust in de gevel. Combineer de bergingsdeur, woonkamerraam en entree deur bijvoorbeeld in één element. Bijvoorbeeld door de bergingen weg te werken middels een lattenstructuur.
- de dakkapellen met sleepdakjes zijn voorstelbaar, maar neem deze wel nog mee in het ontwerp als het architectonische concept wijzigt.

Conclusie

De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting van een aangepast plan.

Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 16-07-2024

Bevindingen

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 bouw tijd 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 5 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 entree deur 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.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

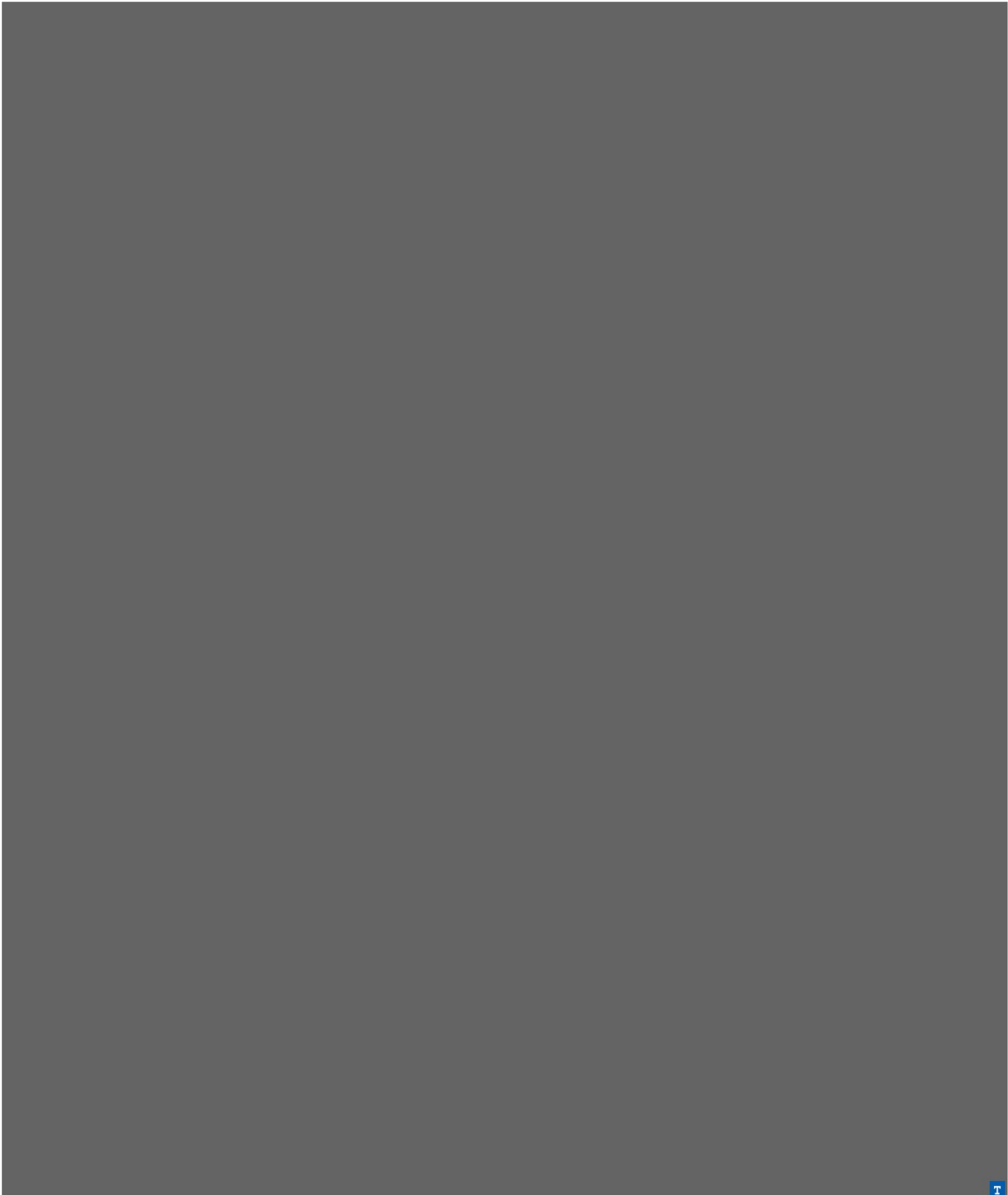


5.

T

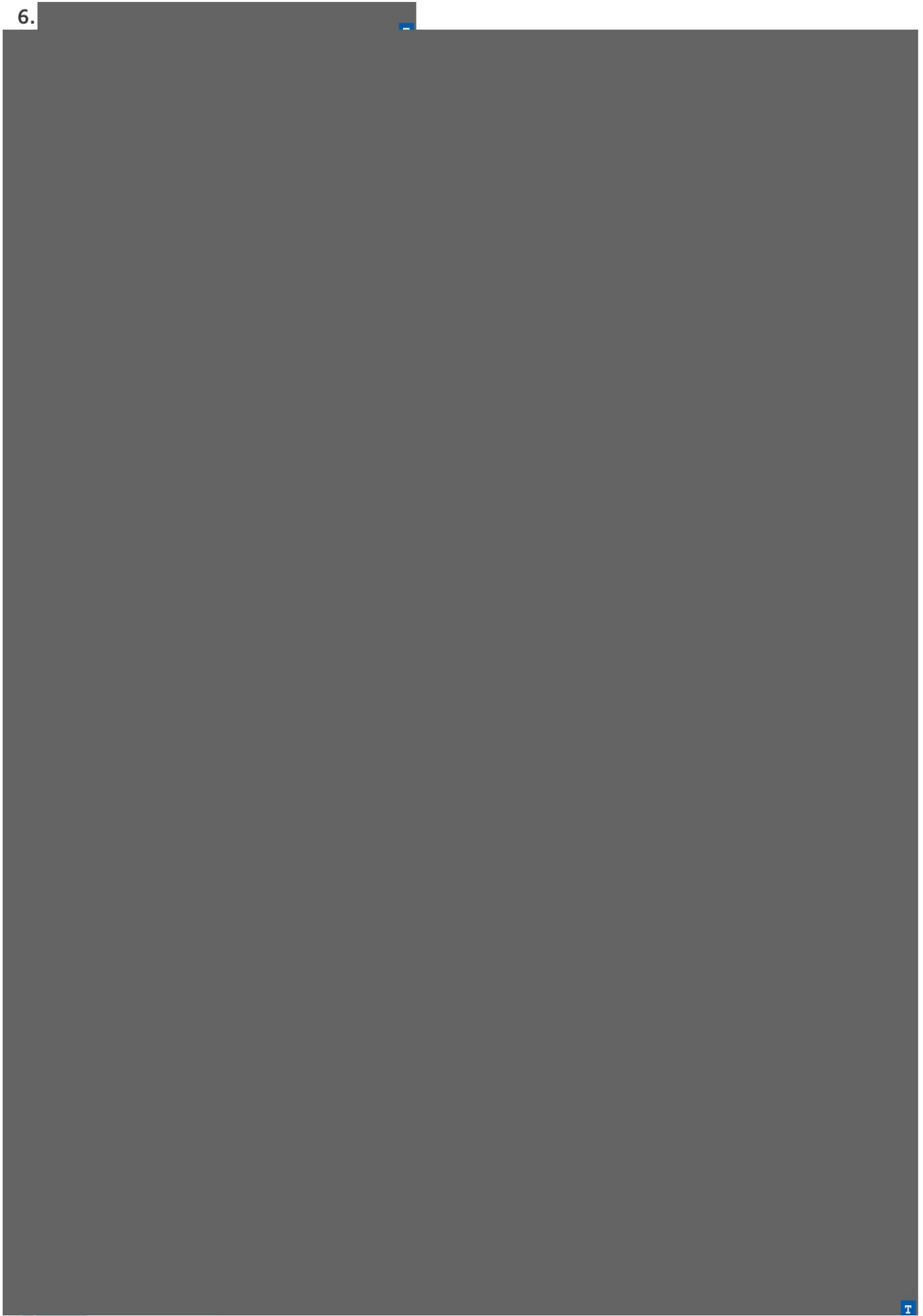


T



T

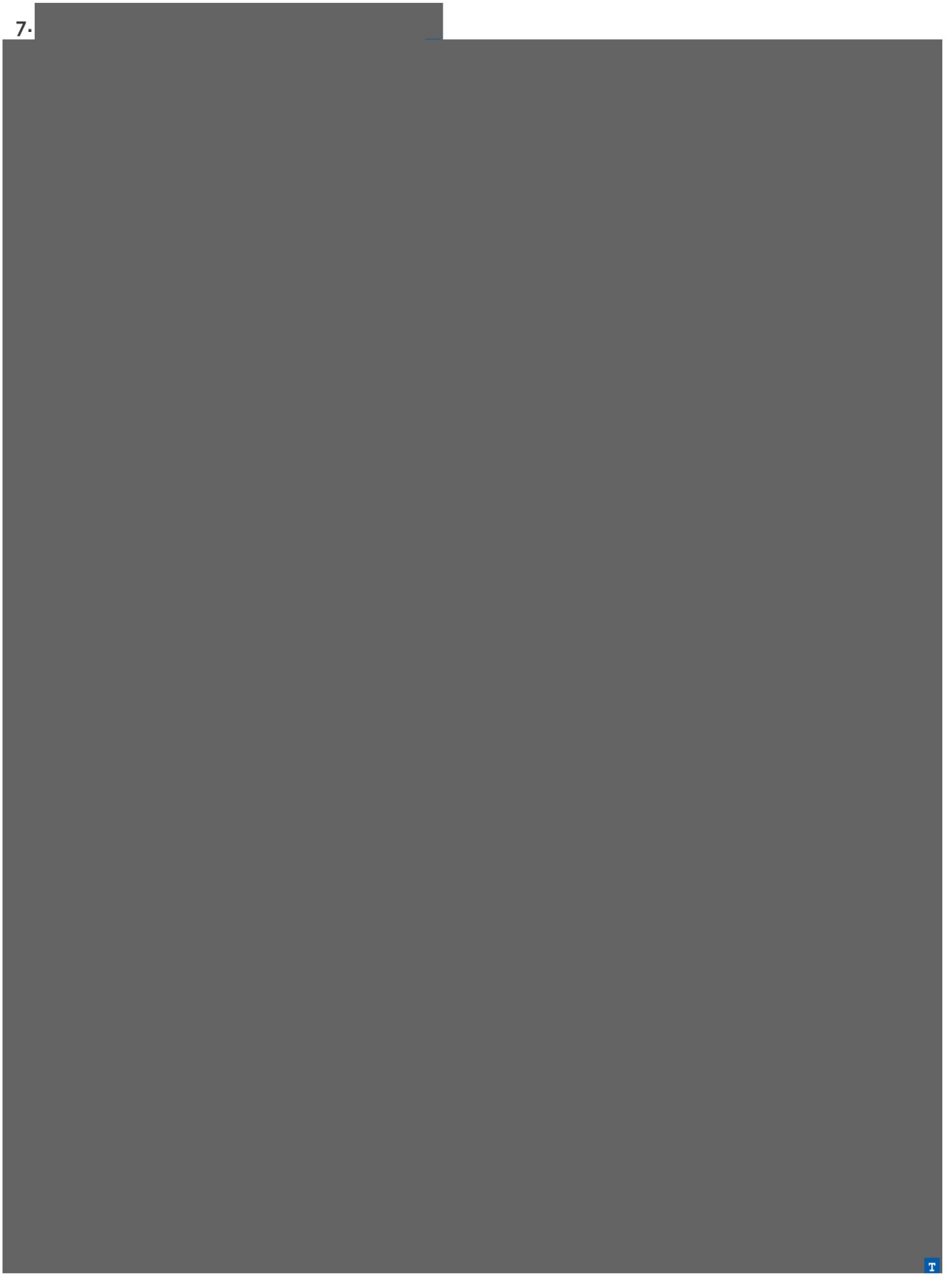
6.





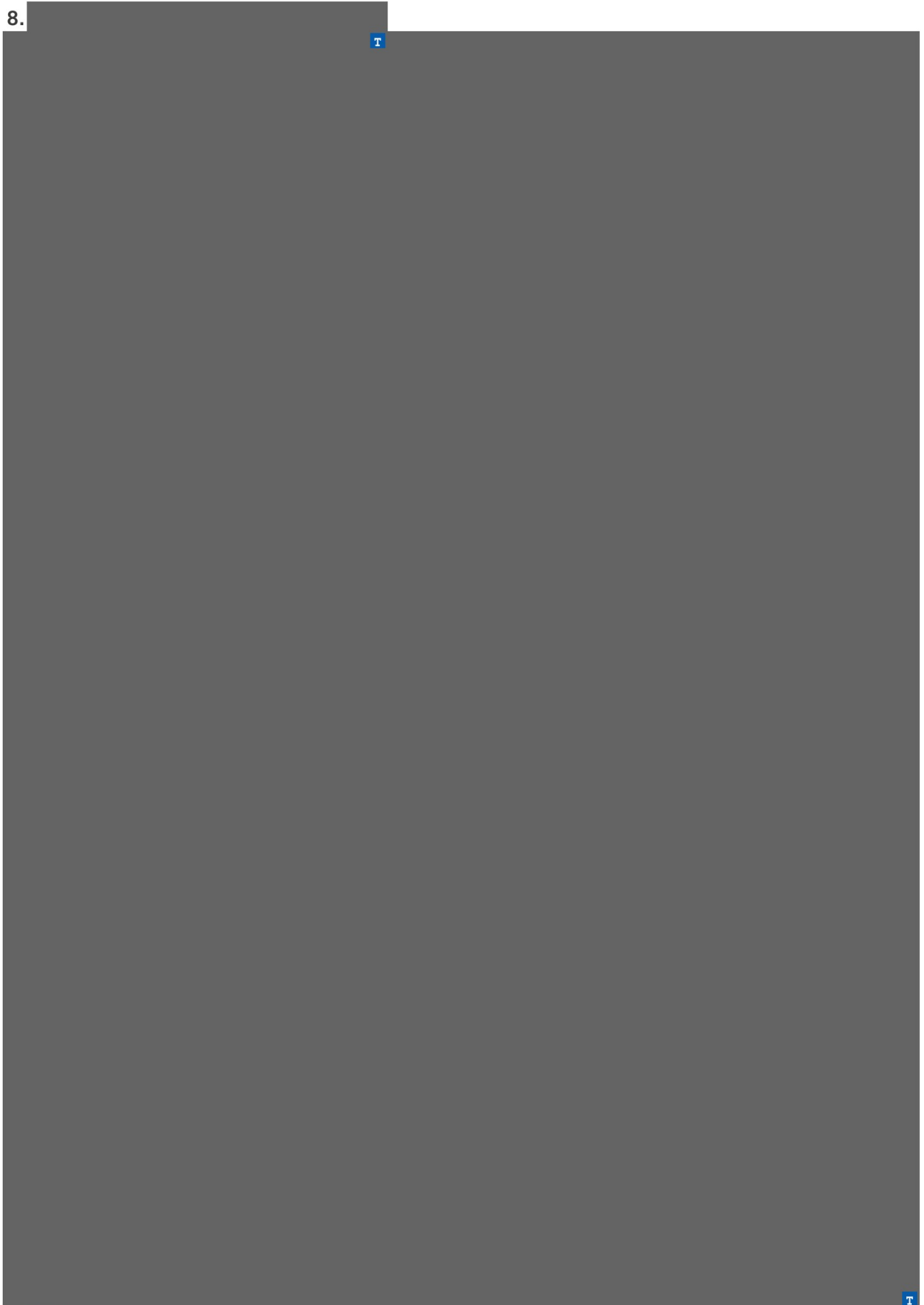
T

7.



T

8.





9.

T



T

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

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek