

Van: "Victorien Koningsberger | MOOI Noord-Holland" <[redacted]@mooinoord-holland.nl>
Verzonden: vrijdag 29 augustus 2025 13:39
Aan: [redacted]@odijmond.nl; "Bouwen – ODIJmond" <[redacted]@odijmond.nl>
Cc: "Klaas Kingma" <info@kka-arch.nl>; "Peter Rutten" <info@prarchitectenburo.nl>; "Daniel Peters" <[redacted]@damastarchitects.nl>
Onderwerp: Re: AOK Zandvoort 26-08-2025
Bijlage(n): Adviezen AOK Zandvoort 26-08-2025 (intern).pdf
Categories: [redacted]

External sender <[redacted]@mooinoord-holland.nl>

Make sure you trust this sender before taking any actions.

Goedemiddag [redacted],

bijgaand vind je de adviezen van de AOK van afgelopen dinsdag.

Met vriendelijke groet,



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Victorien Koningsberger
commissiesecretaris
adviseur cultuurhistorie

T 072 52 04 459

M 06 [redacted]

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

www.mooinoord-holland.nl



From: Victorien Koningsberger | MOOI Noord-Holland <[redacted]@mooinoord-holland.nl>
Sent: Monday, August 25, 2025 10:13 AM
To: Klaas Kingma <info@kka-arch.nl>; Peter Rutten <info@prarchitectenburo.nl>; Daniel Peters <[redacted]@damastarchitects.nl>; [redacted] <smoushegh@odijmond.nl>
Subject: Re: AOK Zandvoort 26-08-2025

Goedemorgen allen,

er is een wijziging op de agenda van morgen.

De behandeling van de Haltestraat 26 (herhaalplan, van H2H) is extra erbij gekomen. Daniel, kan jij deze voorbereiden? En H2H sluit als bezoeker ook aan bij de [redacted] De vergadering zal daardoor iets langer duren.

Zie bijgevoegd de nieuwe uitdraai.

13:00-13:20 Voorbespreken plannen

Met bezoekers

Haltestraat 26 Herhaling - OV - het realiseren van negen woningen en een restaurant - tekenaar H2H [DP]



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering AOK Zandvoort

26-08-2025 13:00 - 15:30

Online

Details

Vergadering	AOK Zandvoort
Commissie	Zandvoort
Datum	26-08-2025
Begintijd	13:00
Eindtijd	15:30
Locatie	Online
Coördinator	Victorien Koningsberger (coördinator)
Aanwezigen	Klaas Kingma (voorzitter), Daniël Peters (architectlid), Peter Rutten (architectlid), Victorien Koningsberger (erfgoedsspecialist), [REDACTED] (zaaktoelichter Omgevingsdienst IJmond (ODIJmond)), Victorien Koningsberger (coördinator)

Bezoekers

[REDACTED]	[REDACTED]
Tekenaar	14:10 Haltestraat 26, 2042LN Zandvoort (24090190)
[REDACTED]	[REDACTED]

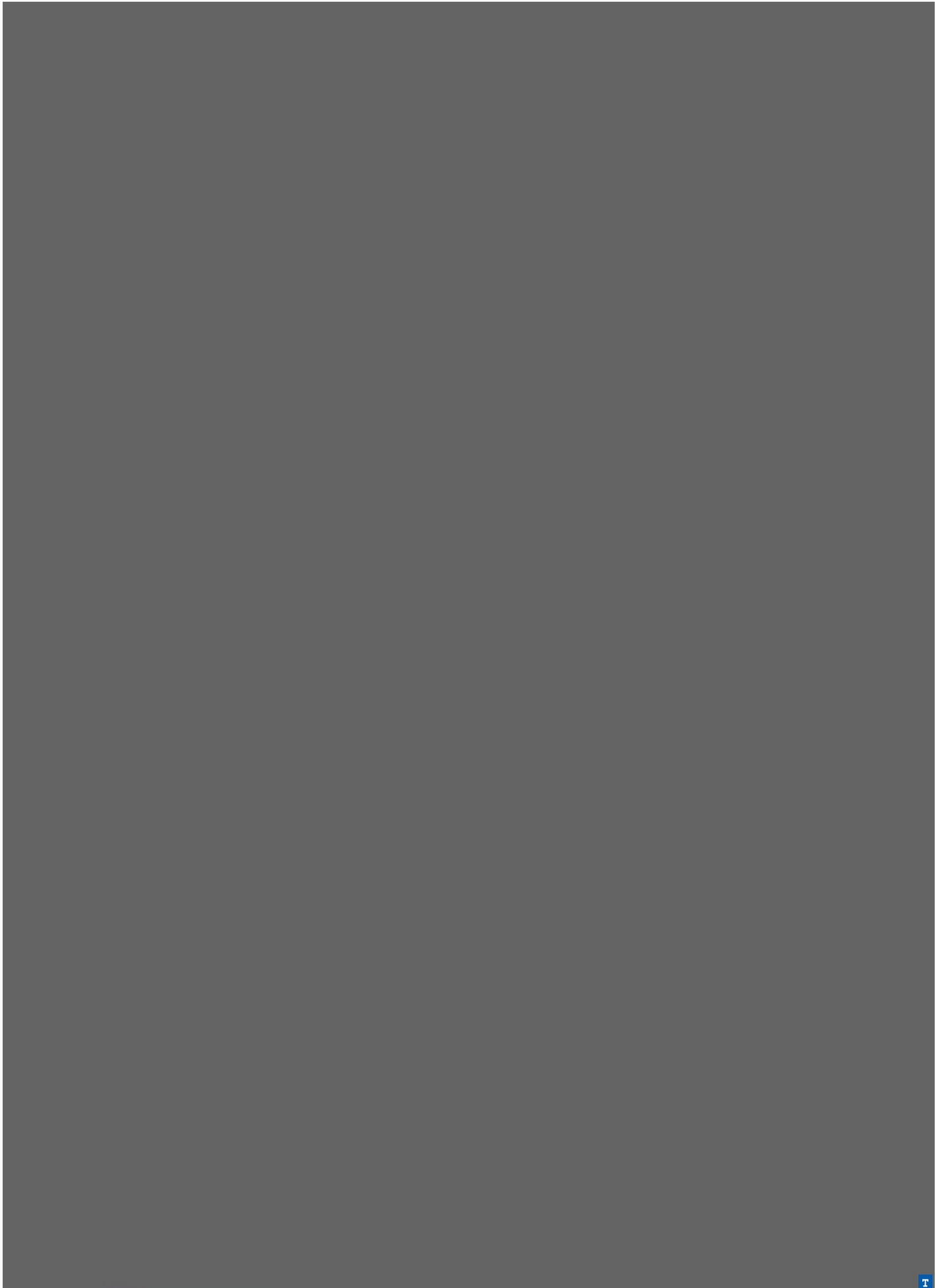
Zaken Zandvoort (5)

J

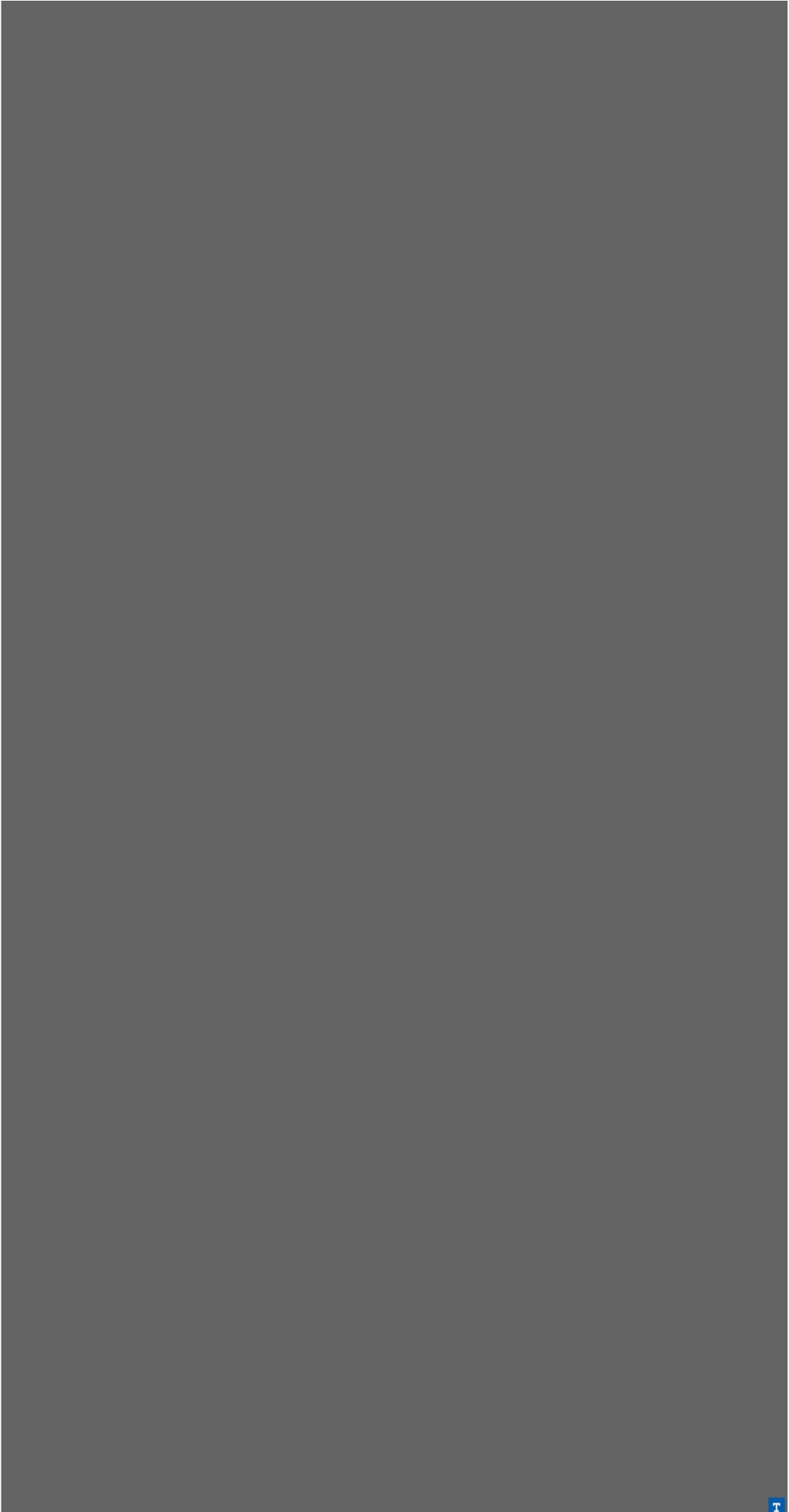


T













T





T

3. Haltestraat 26, 2042LN Zandvoort

MOOI nummer	24090190
Zaaknummer partij	2024DSOV0007
Omschrijving	het realiseren van negen woningen en een restaurant
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Bijzonder welstandsniveau, 7.2 Historisch centrum
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 26-08-2025

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>De architect en tekenaar zijn aanwezig voor een toelichting. Na de vorige behandeling is het ontwerp aangepast op onder andere de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none">· De balkonplaten zijn uitgelijnd met de rollagen, en aan de onderzijde bekleed met houten kraaldelen. Aan de voorzijde zijn reclame-uitingen aangebracht.· De hekwerken hebben naast houten balusters en balustrades een invulling van stalen spijlen gekregen.· De aansluiting van de appartementen en de twee-onder-eenkapper bij de goot is opgelost met een schoorsteen, die meteen een verticaal element vormt.· Het restaurant heeft op de hoek een toegangsdeur gekregen, en de woningentree van de appartementen is meer open van karakter.
-------------	--

Bevindingen

De commissie heeft bewondering voor de stappen die zijn gezet. Het is een complexe puzzel voor een dergelijk gebouw op deze plek. Er kan worden uitgezien naar een positief advies, maar zij ziet nog laatste punten die om aandacht vragen:

- De loggia aan het binnenhof is aan de bovenzijde voorzien van een dak. De commissie adviseert om het dak te laten vervallen of om een grote daksparring aan te brengen voor meer verblijfskwaliteit.
- De hekwerken met een combinatie van houten balusters en stalen spijlen zijn atypisch. Vanuit de bouwgeschiedenis een volledig smeedijzeren of een geheel houten hek meer logisch. Bij de keuze voor hout: zorg voor slanke balusters en spijlen. Dat de balkonplaten met houten kraaldelen zijn bekleed zorgt voor een klassiekere uitstraling, maar de uitvoering is wel kwetsbaar. Zorg ervoor dat het water goed wordt afgevoerd en niet in het plenum komt.
- Wat betreft de reclame-uitingen kan worden gekozen voor losse belettering, en in plaats van de balkonplaten is een meer passende plek het stucwerk in de bovengevel, onder de kozijnen op de eerste



verdieping. In dit geval adviseert de commissie af te wijken van het voorschrift in de welstandsnota (p. 67) geen reclame aan te brengen op bouwlagen met een woonbestemming. Reclame in de vorm van losse letters op de bovenlichten is eveneens denkbaar.

- De vlakke aluminium kozijnen worden bij deze architectuur gezien als een stijlbreuk. Ze zorgen voor een te moderne, industriële uitstraling. Voor de appartementen is hout een meer passende optie.
- Het omhoogtrekken van het natuursteen ter plaatse van de collectieve woningentree is passend. De commissie adviseert de naam van het gebouw weg te laten. Voor de invulling van de entree kan meer worden gerefereerd naar traditionele architectuur. Het bellentableau is nu een te abstract plat vlak. Te denken valt aan een verfijning in de vlakindeling en/of briefopeningen in natuursteen..
- De toegangsdeur van het restaurant is een goede toevoeging. Deze deur mag wel opener, en daarmee uitnodigender worden vormgegeven. Daarmee krijgt de toegang van de commerciële ruimte een opener karakter dan de entree naar de woningen.
- Voeg in de woningdeuren van de twee-onder-eenkapper een klassiek ruitje met eventueel een bossingpaneel of verticale plankenstructuur toe, en geen moderne verticale raamstrook.
- De schoorsteen is een goede oplossing, en wordt door de commissie gezien als interessant element. Daar waar vaak schoorstenen verdwenen in het dorpsbeeld, wordt er hier juist eentje toegevoegd. Bovendien neemt dit element de aandacht weg van het volume op het achtererf. Wel zou de schoorsteen zo'n 60 cm. kunnen worden verlaagd, en iets naar voren worden gebracht om de goot van de lage woningen er tegenaan te laten vallen.
- In de twee onder kap aan de Kanaalweg zijn twee kleuren baksteen toegepast. De commissie zou dit willen beperken tot één kleur.

Conclusie

De commissie adviseert nog niet met het plan akkoord te gaan, maar ziet een aangepast ontwerp graag nogmaals terug.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 12-08-2025

Bevindingen

Beschrijving

De architect en tekenaar zijn aanwezig voor een toelichting. Het ontwerp is aangepast aan de hand van het vorige advies, en verder uitgewerkt tot aanvraag omgevingsvergunning. Het betreft zodoende een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen: het realiseren van negen woningen en een restaurant. Het aangepaste plan wordt toegelicht door de architect:

- De topgevels worden benadrukt door ze te laten verspringen ten opzichte van naastgelegen gevelvlak. Er is gekozen voor een subtiele inspringing met een kop.
- Het hoekaccent is nader uitgewerkt: de dakranddetaillering is afgestemd op die van de topgevels. Een balkon op de eerste verdieping

en Frans balkon op de tweede verdieping zetten het hoekaccent meer aan.

- Er is een duidelijkere keuze gemaakt voor de architectonische taal die refereert naar de laat 19e eeuwse-begin 20e eeuwse stadsblokken voor de middenstand, o.a. in de aangepaste detaillering van de goot, dakranden en het hoekaccent.
- Ter plaatse van de collectieve woningentree, gelegen aan de Kanaalweg, springt de gevel in. Zodoende ontstaat er ruimte voor postvakken en een bellentableau. Door de gekozen positie aan de Kanaalweg concurreert de woningentree niet met de gevel van het horecagedeelte aan de Haltestraat.
- Aan de loggia-dakkapellen is een kozijn toegevoegd.
- Voor de twee-onder-eenkapper in de Kanaalstraat is bij de dakkapellen gekozen voor een klassiekere uitvoering in aansluiting op de buurpanden.

Beleid en regels

De commissie beoordeeld op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels in de Welstandsnota Zandvoort: de algemene welstandscriteria en de gebiedsgerichte criteria voor het gebied Historische kern (7.2) met bijzonder welstandsniveau.

Bevindingen

Er is goed gereageerd op het vorige advies door de voorgestelde aanpassingen door te voeren. In algemene zin is de commissie positief over het nieuwe ontwerp. De commissie geeft nog de volgende opmerkingen mee:

- De positie van de overgang tussen het schoon metselwerk en het gekeimde metselwerk leidt tot een ongelukkige overgang ter plaatse van de balkons. Welke hoogte is passend en waar komt de overgang tussen de plint en de bovenbouw? Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor reclame-uitingen door de horecaondernemer. Ontwerp dit mee in de nieuwe gevel en teken dit in de aanvraag.
- Besteed aandacht aan de onderzijde van de balkons (balkonplaten), die immers goed is te ervaren vanaf het terras op het maaiveld. Ontwerp deze mee. Als referentie wordt woontoren Opportuna van Winhov genoemd.
- Het houten hekwerk van de balkons oogt zwaar. Een stalen spijlenhek is ranker en daarmee meer passend bij deze architectuur.
- De collectieve woningentree aan de Kanaalstraat komt over als een zwart gat, en dreigt op deze manier overlast aan te trekken. Integreer de entree meer in de gevel en geef deze meer allure, bijvoorbeeld middels een subtiele luifel.
- De twee volumes van de appartementen en van de twee-onder-eenkapper botsen tegen elkaar ter hoogte van de goot: onderzoek of een visuele tussenruimte (osendrop) mogelijk is, waarbij twee-onder-een kapper ondergeschikt is aan het appartementengebouw.

Conclusie



De commissie kan nog niet akkoord gaan, en adviseert bovenstaande opmerkingen te verwerken in het ontwerp. Zij ziet de aanvraag graag nogmaals terug.

Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 11-03-2025

Bevindingen

Beschrijving

De tekenaar, architect, stedenbouwkundige van de afdeling Stedenbouw en planbehandelaar zijn aanwezig. Het betreft een overleg over een aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het realiseren van negen woningen en een restaurant. Er ligt een planaanpassing voor om te bespreken. De stedenbouwkundige licht toe welke stappen zijn gezet. Op verzoek is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd, en is er door de architect gereageerd op de aanbevelingen van zowel Stedenbouw als de commissie. Stedenbouw is op hoofdlijnen akkoord.

Wijzigingen ten opzichte van het eerdere plan:

- Er is afgestapt van het idee van een hoofdvolume met afgeknot mansardedak bekleed met grijze felsplaten. In plaats daarvan is gekozen voor een afgeknot dak met schuine dakschilden gedekt met rode pannen, dat zich voor doet als een klassiek zadeldak. Steekkappen in de vorm van zadeldaken met topgevels zorgen voor de gewenste verticale geleiding.
- De veranda is komen te vervallen; de balkons zijn als hangende balkons uitgevoerd.
- Er is op verzoek van Stedenbouw een hoekaccent aangebracht. Voor de vormgeving is gekeken naar de afgeschuinde hoek van het laat negentiende eeuwse pand schuin aan de overzijde van de straat.
- Wat betreft de materialisatie: er is gekozen voor baksteenarchitectuur met op de begane grond schoon metselwerk, de verdieping wit gestuukt of gekeimd en keramische dakpannen conform bestaand. De balustrades van de balkons en de daklijsten worden uitgevoerd in wit geschilderd hardhout. De kozijnen worden wit met zwartgrijze draaiende delen. De goten en hwa's zijn van gepatineerd zink.
- In het dak bevinden zich loggia-dakkapellen.
- Aan de Kanaalweg is het dakschild doorgetrokken waardoor de goot lager is komen te liggen. Hiermee is een meer soepele overgang naar het tweede, kleine volume (de eenlaagse twee-onder-eenkapper) bewerkstelligd. In het ontwerp is de in rooi- en gootlijn terugspringende eenlaagse twee-onder-eenkapper is vrijwel niet aangepast.

Bevindingen

Er is goed gereageerd op het advies van Stedenbouw en de commissie. De commissie ziet een meer overtuigend ontwerp ontstaan. Het voegt zich beter naar zijn omgeving. Zij acht op hoofdlijnen het plan voorstelbaar op deze plek. De volgende aandachtspunten voor een



verdere uitwerking zijn besproken:

- Het rode pannendak en de verticale geleding door de topgevels wordt als een enorme verbetering in het plan gezien. Het volume doet zich minder fors voor. De topgevels sluiten aan op de reeds bestaande topgevels in het bouwblok. Ze mogen in de architectonische uitwerking best meer benadrukt worden, door de topgevels minimaal een strek horizontaal uit te laten steken
- Een hoekaccent wordt gezien als een goede toevoeging. Zoals deze nu is vormgegeven overtuigt het nog niet. Ontwerp de hoek op een manier dat deze bij het vormidroom van de architectuur van het hele gebouw past.
- De architect wordt voor de verdere uitwerking uitgedaagd om een duidelijkere keuze te maken in de architectuur, die nu tussen drie architectuurstijlen hangt: de chaletstijl, de 'jaren dertig-stijl' en met het hoekaccent een laat negentiende eeuwse architectuur. Zorg voor een architectonische eenheid. Al gaat het om een moderne interpretatie is de detaillering horende bij een bepaalde architectuurstijl cruciaal voor een overtuigende architectuur. Denk bij de chaletstijl aan verfijnd vormgegeven windveren in de topgevels.
- De commissie is benieuwd naar de inpassing van de entree van de appartementen in de door de horecafunctie ingenomen plint.
- Omdat loggia-dakkapellen niet wenselijk zijn in het straatbeeld wordt als alternatief de suggestie gedaan deze te voorzien van een kozijn met naar binnen draaiende ramen, zodat de loggia zich voordoet als een dakkapel.
- Neem in het ontwerp de twee-onder-eenkapper in de Kanaalstraat mee. Deze hinkt nog te veel op twee gedachten. Zowel een historiserende als een eigentijdse aanpak zijn voorstelbaar, als er maar consequente ontwerpkeuzes worden gemaakt. Vermijd hierbij dat het grote en kleine volume een ensemble gaan vormen. Ook wordt aanbevolen een laag gemetseld muurtje met een stalen poortje als afscheiding mee te ontwerpen, vergelijkbaar met een gemetselde muurtje dat nu nog aanwezig is.

Conclusie

De commissie is vanuit het oogpunt van goede omgevingskwaliteit op hoofdlijnen positief over het plan, maar adviseert nog niet akkoord te gaan. Zij ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet. Voor een goede beoordeling is het goed ook plattegronden aan te leveren.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 10-09-2024

Bevindingen

Beschrijving

Het betreft een informele advisering over een aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: de bouw van een hotel. Gemeente Zandvoort, Afdeling Stedenbouw is aanwezig voor dit informele overleg. Het plan voldoet niet aan de



planologische eisen in het omgevingsplan, het is in ieder geval in strijd met de maximale goot- en bouwhoogte, van 4 en 8 meter. Het plan was eerder als principeverzoek ingediend, en ondanks het negatieve advies van Stedenbouw ligt er nu een aanvraag omgevingsvergunning voor. Het bouwterrein is gelegen aan de Haltestraat 26, hoek Kanaalweg. Het is een prominent locatie aan de Haltestraat, het huidige bouwvolume maakt deel uit van een bebouwingswand in dit deel van de historische kern. In het voorstel wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

- Bestaande bebouwing: deze bestaat uit twee delen, namelijk een horecagelegenheid aan de Haltestraat, en een eenlaagse twee-onder-eenkapper aan de Kanaalweg (nummer 3?). Het horecapand is oorspronkelijk in 1946 tot stand gekomen als woning met kleinschalig hotel (pension), en al in 1950 vergroot met het volume links met topgevel.
- Beoogde nieuwbouw: deze bestaat ook uit twee delen. Het hoofdvolume is een tweelaags volume onder een afgeknot mansardedak bekleed met grijze felsplaten, loggia-achtige dakkapellen, gevels van schoonmetselwerk (plint) afgewisseld met stucwerk (verdieping) en aan de voorzijde een vrijwel gevelbrede veranda met balkon (hoewel deze is opgeknipt in tweeën, om de illusie te wekken dat het twee panden betreft. Het tweede, kleine volume staat erachter aan de Kanaalweg, en is een in rooilijn terugspringende eenlaagse twee-onder-eenkapper die de schaa sprong maakt met de kleinschalige huizen in dit straatje.

Bevindingen

De commissie heeft in het gesprek de volgende opmerkingen gemaakt:

- Zij constateert om te beginnen dat de bestaande bebouwing goed past in het historische straatbeeld, als karakteristiek Zandvoorts pand in een vroeg-naoorlogse architectuur (Delftse school architectuur met als kenmerken een lage goot- en nokhoogte, rood pannendak, dakkapellen onder sleepdakjes, witgekeimde gemetselde muren, etc.), dat in volume, goot- en nokhoogte en architectuur overeen komt met omliggende bebouwing. Zo is er een bijvoorbeeld sterke ruimtelijke relatie met het pand aan de overzijde, de recent herontwikkelde horecagelegenheid op de hoek met de Pakveldstraat. Wil de commissie positief adviseren over een afwijking van de planologische eisen in het omgevingsplan dan zou aan een conceptontwerp een stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyse ten grondslag moeten liggen. Dat is op dit moment niet het geval aangezien elke vorm van toelichting en aanleiding ontbreekt. Als een dergelijke locatie wordt herontwikkeld is dat een ontwikkelopgave die vraagt om een onderbouwing, een morfologische studie, een concept en een hoogwaardig architectonisch ontwerp met aandacht voor de context, etc. De commissie heeft niet in detail gekeken naar het plan, maar maakt desalniettemin enkele opmerkingen over de architectuur. De architectuurmiddelen als de mansardedak en veranda is atypisch voor dit deel van Zandvoort, en detoneert in de omgeving. Een zadeldak is een meer passende dakvorm in het dakenlandschap. De aangebrachte geleiding zoals bij de veranda's en minimale verspringing in het voordakvlak overtuigt niet. Een sterkere opdeling in twee volumes zou de huidige korrelgrootte beter benaderen. Tenslotte adviseert de commissie om in de initiatieffase van een dergelijk project in de



historische kern ontwerpende kwaliteit in te zetten. Een bouwkundig bureau kan in een later stadium van meerwaarde zijn.

Conclusie

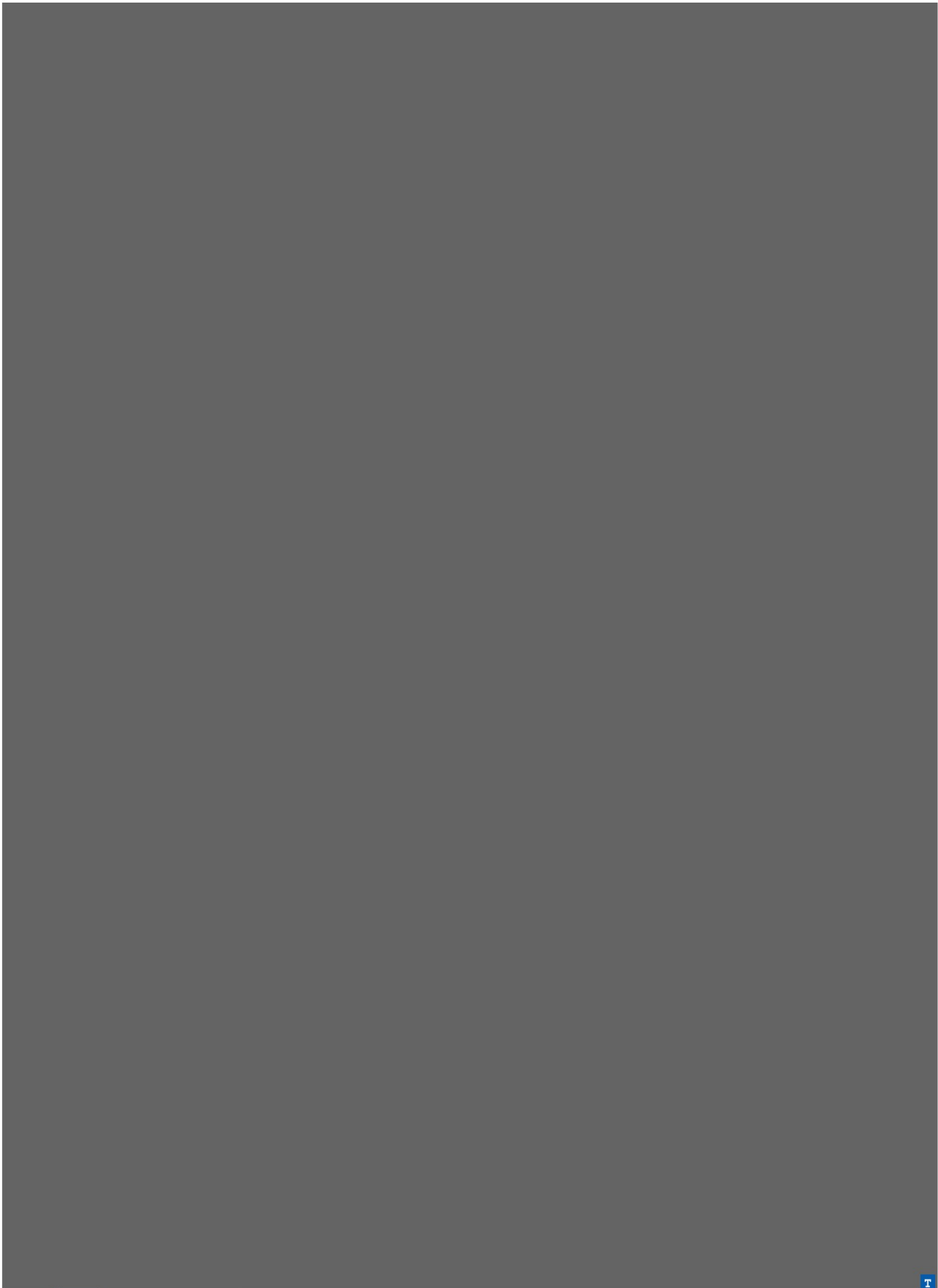
Concluderend is de commissie niet overtuigd dat moet worden afgeweken van de planologische eisen in het omgevingsplan, namelijk de maximale goot- en nokhoogte die bepalend zijn voor het historische straatbeeld in dit deel van Zandvoort. Met een ander, kwalitatief hoogwaardig ontwerp kan dit anders zijn.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Informeel advisering









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