



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

Arie Keppler Prijs 2024;
dé Noord-Hollandse prijs voor
omgevingskwaliteit.

www.mooinoord-holland.nl



Steunpunt
Cultureel
Erfgoed
Noord-Holland



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering AOK Zandvoort
08-10-2024 11:30 - 15:00
Gemeentehuis Zandvoort

Details

Vergadering	AOK Zandvoort
Commissie	Zandvoort
Datum	08-10-2024
Begintijd	11:30
Eindtijd	15:00
Locatie	Gemeentehuis Zandvoort
Coördinator	Victorien Koningsberger (coördinator)
Aanwezigen	Klaas Kingma (voorzitter), Daniël Peters (architectlid), Peter Rutten (architectlid), Victorien Koningsberger (erfgoed specialist), J (zaaktoelichter Omgevingsdienst IJmond (ODIJmond)), Victorien Koningsberger (coördinator)

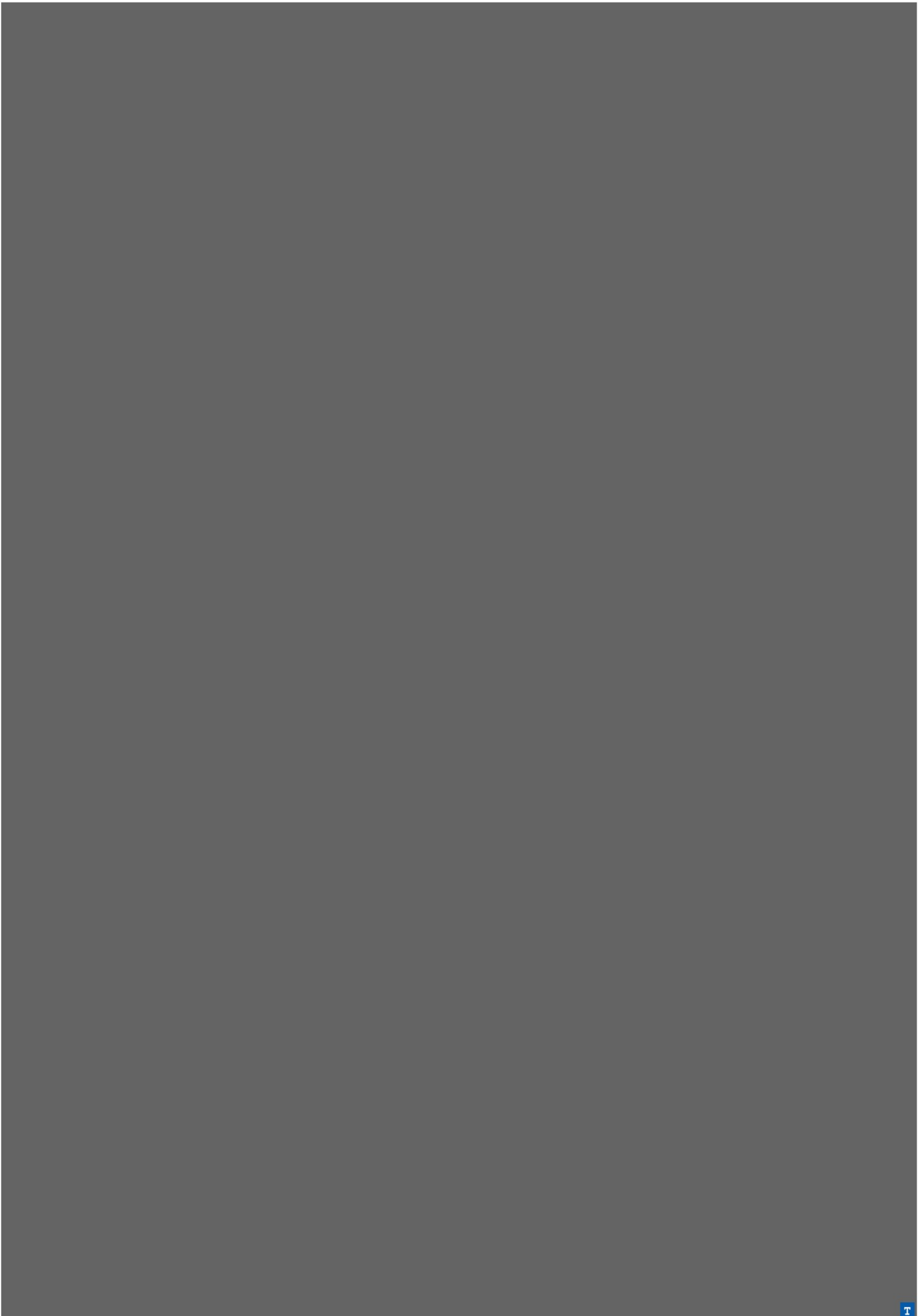
Bezoekers

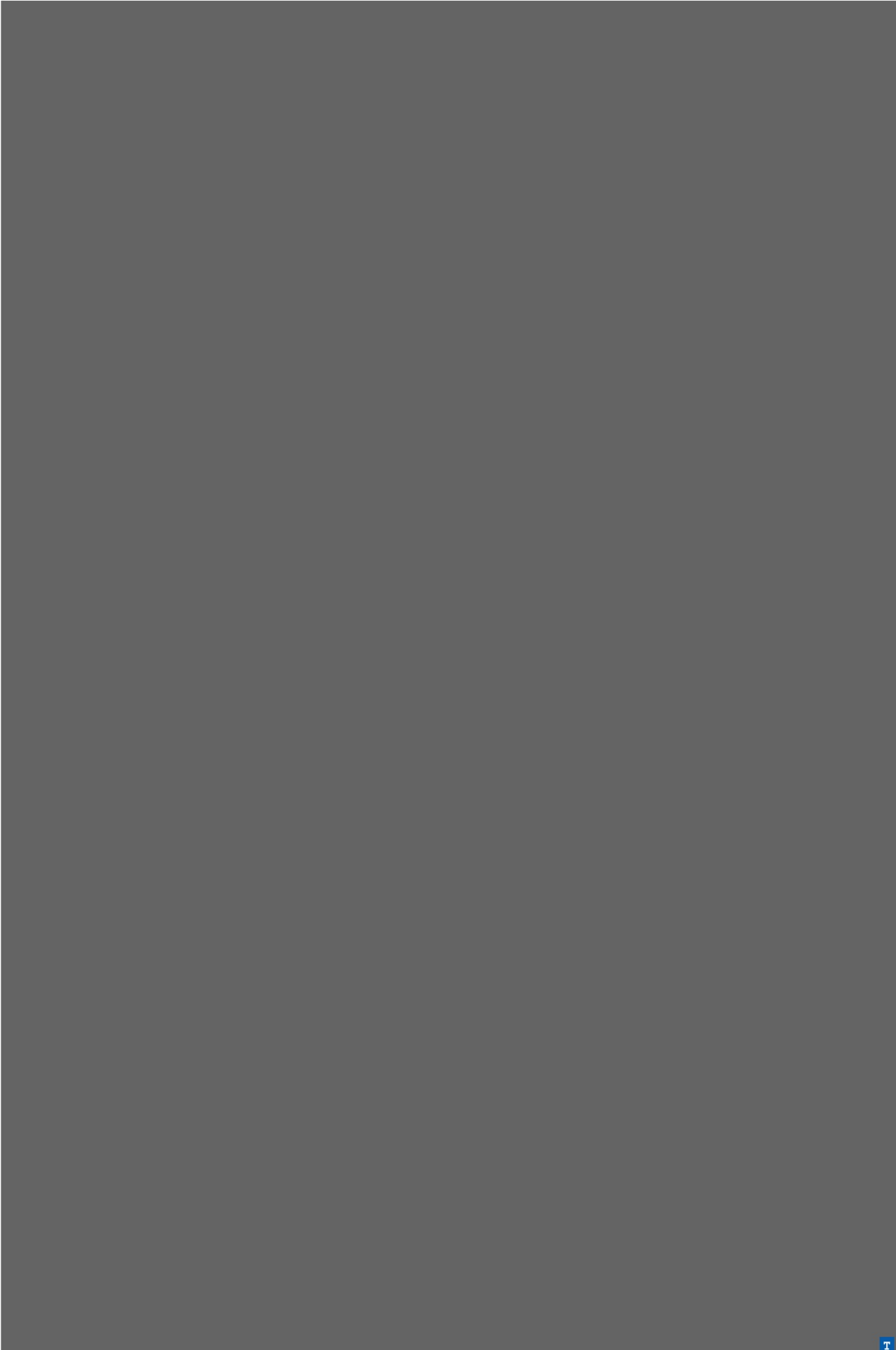
T
Gemachtigde 13:10 Swaluëstraat 7, 2042KA Zandvoort (24070023)

Zaken Zandvoort (5)

1.










T

2. Swaluëstraat 7, 2042KA Zandvoort

MOOI nummer	24070023
Zaaknummer partij	2024DSOV0264
Omschrijving	realiseren 3 woningen in een bestaande winkel
Aantal voorgaande behandelingen	2
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 08-10-2024

Bevindingen De tekenaars zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Beschrijving

Het ontwerp is aangepast aan de hand van het vorige advies. De voornaamste aanpassingen die zijn gedaan:

- 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 entreedeur is 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 dakkapellen zijn van sleepdakjes gewijzigd in reguliere dakkapellen met driedeling (en centraal dubbele stijlen) en platte daken.

Bevindingen

De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet, 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
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
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 overgangzone 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 entreedeur 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
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
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 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 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 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..

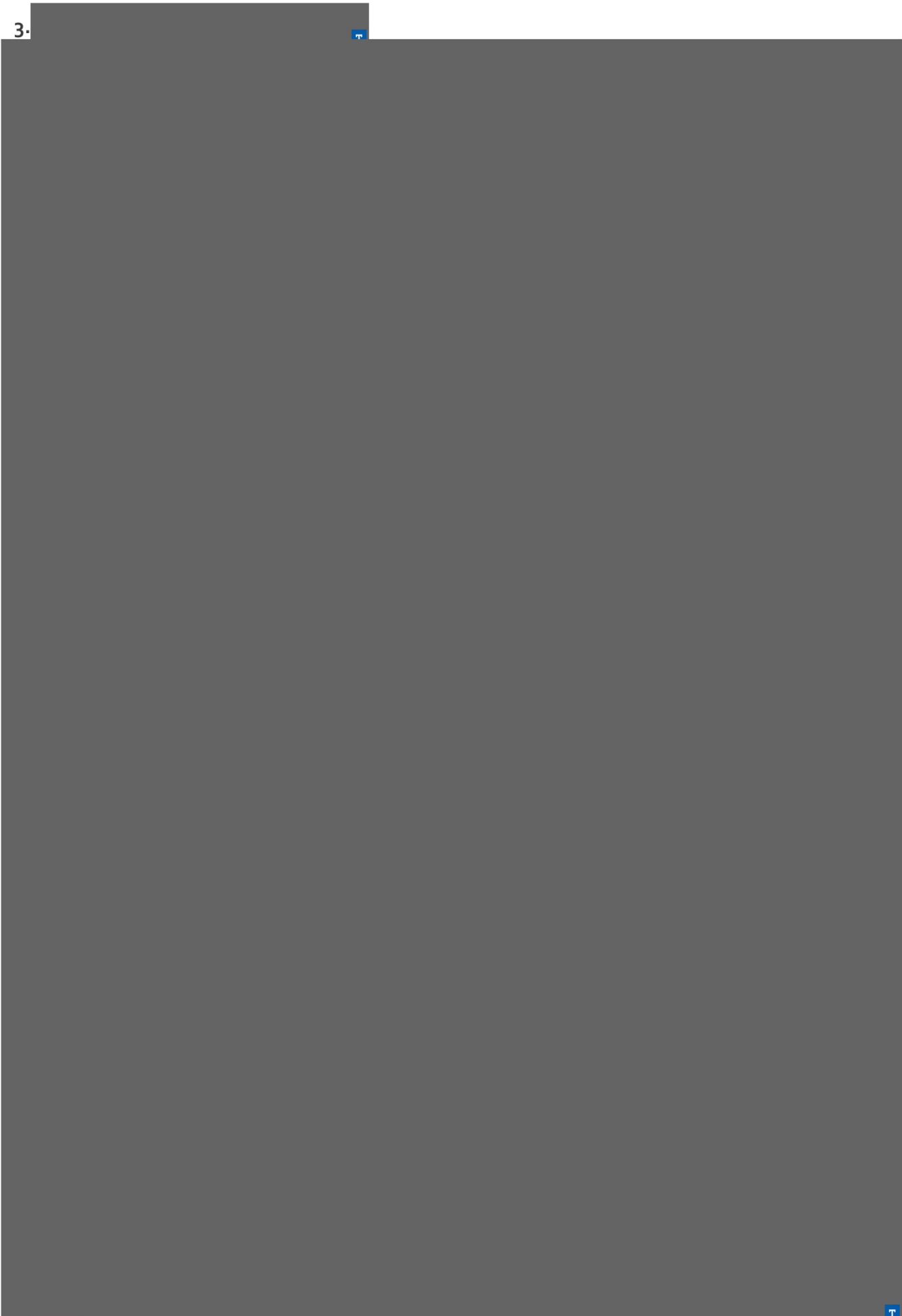
Conclusie

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

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

3.





T

4.

T



T



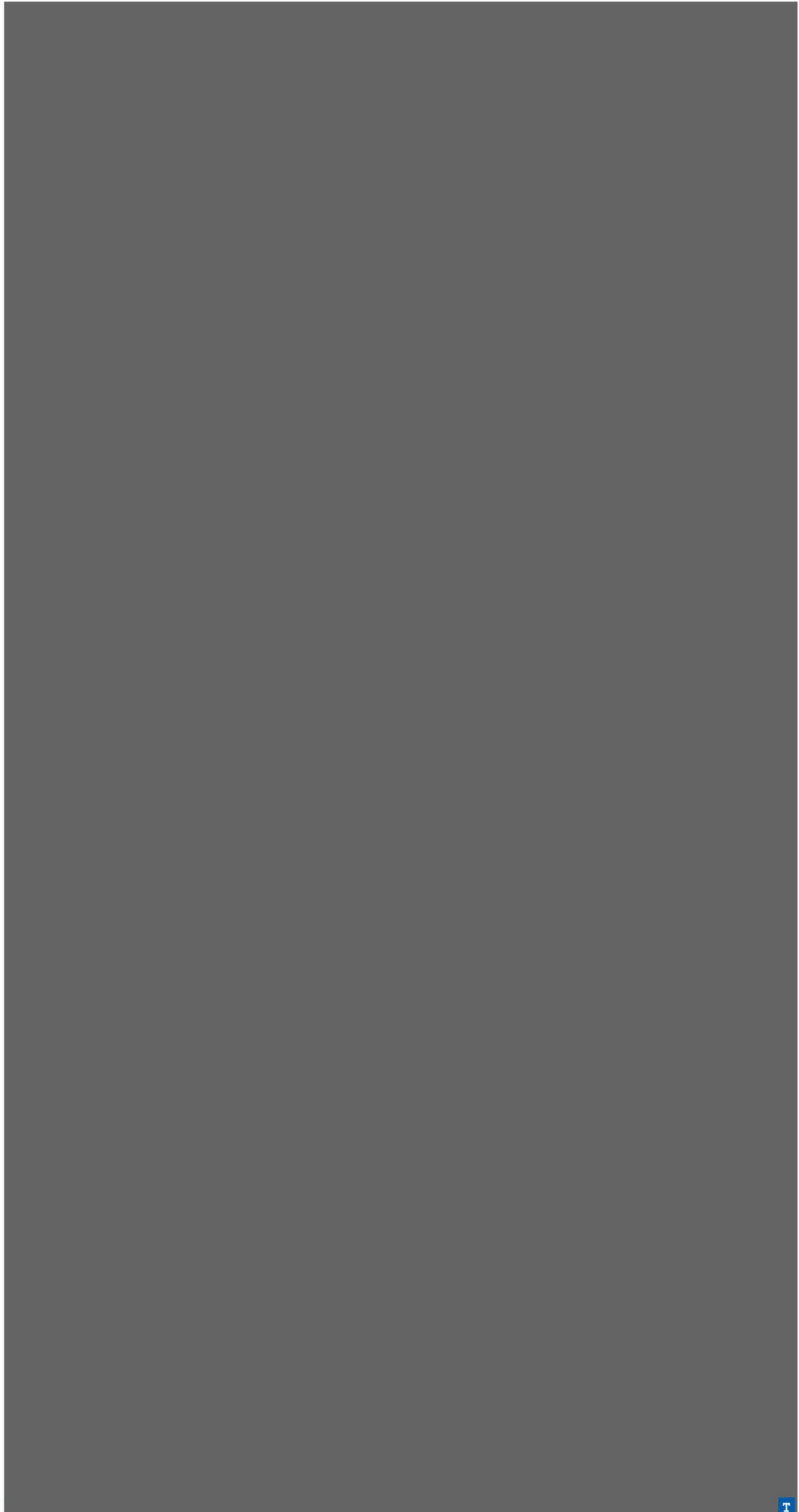




T

5.







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