



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering AOK Zandvoort

06-05-2025 13:00 - 16:45

Online

Details

Vergadering	AOK Zandvoort
Commissie	Zandvoort
Datum	06-05-2025
Begintijd	13:00
Eindtijd	16:45
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

Gemachtigde	13:30	Haarlemmerstraat [REDACTED] 2042NB Zandvoort (24040914)
Aanvrager		Haarlemmerstraat [REDACTED] 2042NB Zandvoort (24040914)

Zaken Zandvoort (14)

1. Haarlemmerstraat 2042NB Zandvoort

MOOI nummer	24040914
Zaaknummer partij	2023omgo543
Omschrijving	Oprichting recreatiewoning middels functiewijziging vrijstaand bijhorend bouwwerk.
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Bijzonder welstandsniveau, 7.3 Belangrijke Routes
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. Het aangepaste ontwerp voor een recreatiewoning op het achtererf ligt ter behandeling voor. Het plan is aangepast naar aanleiding van het vorige advies, en dat van de gemeentelijke afdeling Stedebouw. De recreatiewoning is nu links in de hoek in de lengte richting van het perceel gepositioneerd en is als rechthoekig volume uitgevoerd. De architectonische afwerking is min of meer gelijk gebleven.</p> <p>Bevindingen</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in het nieuwe voorstel voor een rechthoekig schuurachtig volume. Zij maakt nog een opmerking over de positionering pal langs de erfgrans, en vraagt of meer afstand t.o.v. de schuur van de burens mogelijk is. Er wordt aangegeven dat het perceel deze ruimte niet biedt.</p> <p>Conclusie</p> <p>De commissie constateert geen conflicten met de beoordelingsregels. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande zodoende akkoord te gaan.</p>
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 07-05-2024

Bevindingen	<p>Beschrijving</p> <p>De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. In 2023 is het initiatief door de commissie behandeld als vooroverleg; het</p>
-------------	--

bouwen van een recreatiewoning op de bestaande verdiepte garage in de achtertuin. Na de vorige behandeling is het plan uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het realiseren van een recreatiewoning op het achtererf. Van het idee om op de bestaande garage te bouwen is afgestapt. In plaats daarvan gaat het om een volume op maaiveldniveau, dat vanuit een L-vormige plattegrond als eenlaags volume met zadeldak is opgebouwd. De hoofdvorm en positionering is mede ingegeven door de behoefte aan privacy vanuit de achtertuin van de initiatiefnemer. De gevel wordt bekleed door zinken felsbanen. De transparante kopgevel aan de voorzijde bestaat uit houten kozijnen in een antracietachtige kleur, voor de andere meer gesloten kopgevel worden latten van Red Cedar hout toegepast. De voorgevel richt zich naar de Prinsesseweg. Het zicht op de recreatiewoning wordt deels vanaf de weg ontnomen door een hoge haag. De bestaande vliegdennen blijven staan. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden in het geding.

De commissie beoordeelt op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels in de Welstandsnota Zandvoort.

Bevindingen

De commissie geeft aan het jammer te vinden dat van het idee van een opbouw op de garage is afgestapt. Zij is minder te spreken over het voorstel dat nu voorligt, omdat het samengestelde volume op een L-vormige plattegrond relatief fors aan doet. Met deze samengestelde hoofdvorm wordt afgeweken van de typologie of karakter van een eenvoudig en ondergeschikt bijgebouw, zoals een rechthoekige schuur. De commissie adviseert dan ook om een rechthoekige recreatiewoning te ontwerpen. De architect geeft aan met de plantoetser te onderzoeken wat de mogelijkheid hiervan te zoeken binnen de bouwregels in het omgevingsplan. De commissie geeft aan dat de architectuurtaal van de gevels en de gekozen materialisering voorstelbaar zijn.

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande niet akkoord te gaan. Zij ziet met vertrouwen en belangstelling een aangepast ontwerp tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

het eind van de Thorbeckestraat, hoek Marisstraat, tegenover de monumentale watertoren. Het afsluiten van de zijkant van het perceel komt voort uit de behoefte om overlast door passanten te beperken. Het volgende wordt voorgesteld:

- het dichtmaken van de overkapping (carport) tegen de kopse gevel, middels een platgedekt sedumdak.
- de plaatsing van horizontale gepotdekselde zwartgeverfde houten delen bovenop de bestaande gemetselde muur die dient als erfafscheiding.
- Het vervangen van de bestaande poort met spijlen door een meer gesloten schuifpoort.

De roosters die op de tekening staan aangegeven komen te vervallen. Het plan voldoet niet aan het Omgevingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. In de praktijk wordt de 'aanbouw' niet als zodanig gezien, maar lijkt het meer op een schutting. De schutting en poort ernaast voldoen aan de regels uit het omgevingsplan, aan de achterzijde is deze vergunningsvrij.

Beleid en regels

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: de gebiedsgerichte criteria 7.1.1 Boulevard Zuid met bijzonder welstandsniveau.

Bevindingen

In algemene zin is de commissie positief over het ontwerp. Vanuit de behoefte aan minder overlast, een nettere uitstraling en vergroening zijn de wijzigingen goed voorstelbaar. Wel maakt de commissie enkele opmerkingen om tot een verfijningsslag in het ontwerp te komen:

- Het is een belangrijke hoek in dit deel van Zandvoort, dus een zorgvuldige uitvoering is van belang om een goede omgevingskwaliteit te waarborgen.
- Allereerst is er lof voor de vergroening. Een groen dak levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en de klimaatadaptie van dit vrij versteende deel van Zandvoort. Het grind is ook een goede keuze om het water door te laten.
- Om de gemetselde muur als voornaamste erfafscheiding duidelijk afleesbaar te houden wordt voorgesteld om de gepotdekselde zwartgeverfde houten delen iets terug te leggen. Minimaal op het midden van de muur.
- Door toepassing van verticale houten delen, in plaats van horizontale delen, zal de plaatsing in de praktijk beter uitpakken. Zo heeft de commissie bedenkingen of de ronding op de hoek kan worden gerealiseerd met horizontale planken. Ook kan beter worden aangesloten op de kantelen, die niet zijn ingetekend, maar de muur wel heeft en volgens de aanvrager ook behouden blijven.
- Breng voor een rustiger beeld de schuifpoort op dezelfde hoogte als de houten schutting op de muur.
- Op de visualisaties doet de erfafscheiding wat hermetisch gesloten over. Beoogde leibomen erachter zullen het beeld verzachten.



- De commissie verzoekt om detailtekeningen en een goede doorsnede over de muur

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie nog niet akkoord te gaan met het principeverzoek. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Niet akkoord
Grote commissie
Preadvies

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