



Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel	5
Omgevingswet en Adviescommissie	5
Werkwijze en Samenwerking	5
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de Toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	6
Uitgelicht plan: dakopbouw in hout.....	9
Zo werkt het.....	11
Even voorstellen	11
Werkwijze	13
Beoordelingskaders	14
Uitgelicht plan: Hotel Paradis	16
Cijfers	18
Aantal aanvragen en aanvraagsoorten	18
Adviezen	19
Bezoekers	19
Register van plaatsvervangers	20
Uitgelicht plan: extra bouwvolume en een kwaliteitsimpuls	21
De advisering	23
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling	24
Ondersteunende activiteiten	24
Uitgelicht plan: Station Zandvoort aan Zee.....	26
Evaluatie en aanbevelingen	28
Overige aanbevelingen door de commissie	29
Tot slot	30
Colofon	31

Nr.1 Boulevard Zandvoort. Foto Creative Commons.



Nr. 2 Leden van de AOK in vergadering
op het gemeentehuis van Zandvoort. Foto MOOI Noord-Holland

De voorzitter spreekt

Het afgelopen jaar was er één van verandering. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Dit is voor iedereen wennen, de vertrouwde term 'welstand' is vervangen voor 'omgevingskwaliteit'. De nieuwe wet betekent een geleidelijke verbreding van onze adviestaak om een goede omgevingskwaliteit te bereiken. Niet langer hoeven we ons te beperken tot het uiterlijke aanzien van bouwwerken, maar richten we ons op integrale omgevingskwaliteit. In de toekomst zal planologie én omgevingskwaliteit samen het beleid vormen. Een vroegtijdiger advisering kan hieraan bijdragen.

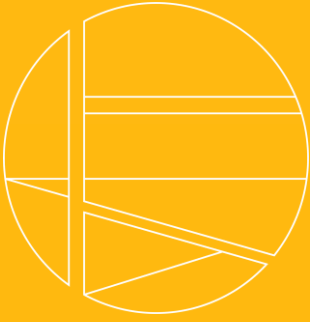
De verbreding is ook zichtbaar in de samenstelling van de commissie. De voormalige Commissie Welstand en Monumenten is verder gegaan als Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort. Hiervoor is samenwerking gezocht met MOOI Noord-Holland, een onafhankelijke adviesorganisatie die ondersteuning biedt bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. De bestaande leden zijn een nieuw termijn aangegaan. Cultuurhistorie is beter vertegenwoordigd met een aanvullend erfgoedlid met specialisme architectuur- en cultuurhistorie. Zij vervult ook de rol van commissiesecretaris. Vanuit de Omgevingsdienst IJmond wordt de commissie ondersteund door een vaste plantoelichter, die de brug slaat tussen de commissie en de planbehandelaars. Vanwege de kortere belisttermijnen voor vergunningsaanvragen is het vergaderritme veranderd van driewekelijks naar tweewekelijks. Zo dragen we bij aan een vlottere procedure.

Naast een vlotte behandeling en betaalbaarheid moet een plan ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. De commissie kan als onafhankelijk, deskundig en multidisciplinair team

bijdragen aan de zorgvuldige afweging van publieke en private belangen en deze proberen zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Zo wordt Zandvoort steeds mooier.

Klaas Kingma,

Voorzitter Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag, wettelijk voorgeschreven, wordt jaarlijks aangeleverd aan de gemeenteraad en dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in gemeente Zandvoort.

Omgevingswet en Adviescommissie

2024 markeerde een overgangsjaar voor de ruimtelijke ordening in Nederland, vooral door de invoering van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet brengt veranderingen in werkwijze en cultuur binnen gemeenten met zich mee. Wij ondersteunden de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit, worden ook nieuwe thema's zoals verduurzaming, fabrieksmatige bouw, klimaatadaptatie en natuurinclusief en biobased bouwen vaker een onderwerp aan onze gesprekstafel. Meestal, zo valt in dit verslag te lezen, leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

Werkwijze en Samenwerking

De commissie heeft een belangrijke taak in het bevorderen van omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-

Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis en bij de uitvoeringsdiensten te moderniseren, zijn vrijwel overal vergevorderd. Bij de advisering wordt meer integraal naar plannen gekeken en ook de kwaliteit van de leefomgeving wordt eerder bij planontwikkeling bespreekbaar gemaakt. Zo zijn er afgelopen jaar stappen gezet in de gemeente Zandvoort om aan te sluiten op deze transitie. De voormalige Commissie Welstand en Monumenten is verdergegaan als Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort. Om cultuurhistorie beter te borgen is er een deskundige op dat terrein opgenomen in de commissie. De bestaande leden zijn een nieuwe termijn aangegaan. Met ingang van 2024 is de gemeente een samenwerking aangegaan met MOOI Noord-Holland, de stichting die de Adviescommissie Omgevingskwaliteit faciliteert.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zal op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, Omgevingsplannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' als maatschappelijk kerndoel van de nieuwe wet gestalte. In de memorie van toelichting op de wet wordt 'goede omgevingskwaliteit' gekoppeld aan aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Ambities en kernwaarden

De komende periode gaan wij als adviescommissie ook graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal? Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten? De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet worden opgelost. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit speelt hierbij graag een constructieve en ondersteunende rol.

Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland

MOOI Noord-Holland heeft haar verbinding met de gemeenten in Noord-Holland versterkt door statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni werd voor het eerst een vergadering van aangesloten

gemeenten georganiseerd, waar ook uw portefeuillehouder bij uitgenodigd was. Deze nauwere betrokkenheid doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat de door de gemeenteraad benoemde commissieleden onafhankelijk kunnen blijven adviseren.



Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).

Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

1. Herkomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de herkomst, die de geschiedenis van een gebied herkenbaar houden. Het kan gaan om plekken met historische betekenis, zoals monumenten, maar het kan ook een persoonlijk verhaal zijn bij een bepaalde plek;
2. Belevingswaarde; kenmerken die samenhangen met de beleving, zoals het groen, het uiterlijk van de bebouwing, de geborgenheid, de afwisseling of juist de rust;
3. Gebruikswaarde; kenmerken die samenhangen met het gebruik van een gebied, zoals de verschillende functies, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid;
4. Toekomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de mogelijkheden voor de toekomst, zoals kansen voor groei, duurzaamheid, robuustheid, waardevastheid.



Uitgelicht plan: dakopbouw in hout

Da Costastraat 7, Zandvoort

Een bescheiden maar voorbeeldstellend project betrof de herbestemming van een bestaande garage tot woning met dakopbouw, waarvoor een principeaanvraag werd ingediend. De commissie was enthousiast over de functiewijziging, omdat de toevoeging van gevelkozijnen ter hoogte van de steeg naar de achtertuinen zorgt voor meer levendigheid.

Het plan vereiste wel een zorgvuldige inpassing binnen het ensemble uit 1928. Het volume neemt door haar ligging in de oksel van het ensemble een eigen positie in. Bestaande dakopbouwen met witte en grijze kunststof gevelbekleding voegen geen kwaliteit toe aan de omgeving. Daarom stond de commissie positief tegenover het voorstel om de nieuwe dakopbouw uit te voeren in verticale houten gevelbekleding. Voor een subtiel contrast met de bestaande bebouwing werd een hoogwaardige houtsoort en een donkere kleurstelling voor de kozijnen gevraagd. Ook vroeg de commissie aandacht voor de aansluitingen op het bestaande metselwerk. Om het nieuwe metselwerk harmonieus te laten overvloeien in het oude, stelde zij een bijzonder metselwerkverband voor, zoals een staand verband.

In de verdere uitwerking tot een Aanvraag Omgevingsvergunning zijn de adviezen verwerkt. De commissie verzocht tot slot om de kozijnen in de bestaande gevels wit uit te voeren, in lijn met de overige kozijnen binnen het ensemble. Dat zorgt voor een heldere visuele samenhang en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het complex. De commissie is te spreken over het resultaat.



Nr. 5 Huidige situatie Da Costastraat. Foto MOOI Noord-Holland



Nr. 6 Oorspronkelijk bouwplan uit 1928. Bouwarchief gemeente Zandvoort



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Zandvoort.

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een initiatief of plan vraagt kennis, ervaring en vakmanschap. De adviseurs zijn specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw, cultuurhistorie en architectuur en zij zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur. In 2024 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- ir. Klaas Kingma, voorzitter en architectlid
- ir. Daniël Peters, architectlid
- ir. Peter Rutten architectlid en erfgoedlid
- Victorien Koningsberger MA, erfgoedlid

De commissie werd ondersteund door:

- Victorien Koningsberger, secretaris
- Shant Moushegh, plantoelichter Omgevingsdienst IJmond

“De nieuwe Omgevingswet betekent een geleidelijke verbreding van onze adviestaak om een goede omgevingskwaliteit te bereiken.”

Klaas Kingma, voorzitter



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering, afwisselend fysiek en digitaal. Er wordt al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering ook bij de digitale vergaderingen in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om via een videoverbinding het initiatief toe te lichten. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen en worden dan toegelaten. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via [deze link](#).

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een vroeg(er) moment in het planproces en zo kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper.

Daarnaast worden niet alle plannen door de voltallige commissie behandeld. Plannen kunnen namelijk ook behandeld worden door gemandateerde commissieleden, bijvoorbeeld bij een planbespreking op locatie. Bij de grotere plannen is de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig om de commissie te informeren.



Nr. 7 De commissie op locatiebezoek in Groot Bentveld.
Foto MOOI Noord-Holland

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet het advies juridisch houdbaar zijn. De plantoelichter van Omgevingsdienst IJmond zorgt voor het versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden. Op termijn kunnen deze ook openbaar worden gemaakt via de gemeentelijke website.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De door de gemeenteraad in 2017 vastgestelde Welstandstandsnota is het belangrijkste kader. Via [deze link](#) kunt u de welstandsnota voor uw gemeente inzien. Via [deze link](#) kunt u lezen welk erfgoedbeleid uw gemeente voert. In veel gevallen is ook het tijdelijke omgevingsplan en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via [deze link](#) vinden.

De beoordelingskaders zijn naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar en dragen bij aan de constructieve dialoog die we voeren met initiatiefnemers. De kaders maken duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het kwaliteitsbeleid en bieden houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.



Nr. 8 Nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte
aan de Sophiaweg. Foto MOOI Noord-Holland

MOOI DARS

MOOI Noord-Holland werkt met het adviesregistratiesysteem MOOI DARS. In 2024 is hard gewerkt om een digitale koppeling tussen de gemeentelijke zaaksystemen en MOOI DARS tot stand te brengen. Via de digitale koppeling kan een deel van de zaakgegevens geautomatiseerd worden uitgewisseld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De innovatie is aan het einde van het jaar opgeleverd en met de gemeente Bloemendaal is een piloottraject gestart.

Of we met uw gemeente de koppeling tot stand kunnen brengen is afhankelijk van het gemeentelijk zaakstelsel waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaakstelsel vraagt om een maatwerkaansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. U heeft daar in het begin van 2025 een bericht over ontvangen.

Tegelijkertijd werken we – samen met onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem – verder aan het verbreden van de mogelijkheden in MOOI DARS, zoals ambtelijke advisering en advisering aan bijvoorbeeld omgevingstafels.



Uitgelicht plan: Hotel Paradis

Paradijsweg 1, Zandvoort

De nieuwbouw van hotel Paradis vormt een uitbreiding van het hotel aan de overzijde van de Paradijsweg. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwvolumes: een hoog volume van vijf lagen aan de Hogeweg en een kleiner volume van twee lagen met mansardekap. Er is aangesloten op de kleine korrel van de Paradijsweg en de grotere schaal van de bebouwing aan de Hogeweg, waar de nieuwbouw een formeler karakter krijgt. Het ontwerp roept met moderne middelen herinneringen op aan de grandeur van de vroegere badplaatsarchitectuur en voegt kwaliteit toe aan deze plek.

Naar aanleiding van het advies van de commissie zijn er aan de plint aan de Hogeweg openbare functies toegevoegd in de vorm van een extra entree en een lounge annex bibliotheek. Om de alzijdigheid en het bijzondere karakter van het hotel te benadrukken is het gebouw ook aan de zijkant van een setback voorzien. De commissie adviseerde het gebouw van een groen dak te voorzien en de overgangszone langs de straat groen in te richten. Beide ingrepen leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en de klimaatadaptie van dit vrij versteende deel van Zandvoort. Om de moderne vertaling van historische architectuur te doen slagen, vroeg de commissie ten slotte om een hoogwaardige detaillering. Na oplevering zal de nieuwbouw kwaliteit toevoegen op deze plek in Zandvoort.



Nr. 10 Ontwerp Hotel Paradis, gezien vanaf de Hogeweg.
Beeld Springtij Architecten



Nr. 11 Maquette van het ontwerp. Foto MOOI Noord-Holland



Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal behandelde plannen met ca. 36% is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Bij 54% van alle planbehandelingen was er een bezoeker aanwezig om het plan toe te lichten. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen en aanvraagsoorten

De commissie heeft verschillende type plannen in verschillende stadia ter beoordeling voorgelegd gekregen. In 2024 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort 112 aanvragen behandeld. Met de 83 herhaalplannen brengt dit het totaal op 195 behandelingen. Het aantal behandelingen ten opzicht van 2023 is met 12% iets gestegen. Opvallend is dat het aantal herhaalplannen ten opzichte van vorig jaar met 34% fors is toegenomen. Een verklaring kan zijn dat de commissie zich kritischer heeft opgesteld en dat de kwaliteit bij de eerste indiening vaak beter kan. Het advies van de commissie leidt in deze gevallen tot een kwaliteitsslag.

Naast aanvragen voor omgevingsvergunningen gaat het om preadviezen, in het stadium voorafgaand aan de omgevingsvergunning, en informele advisering, veelal een informeel overleg met afdeling Stedenbouw. In 2024 is slechts 15% van de plannen als preadvies aan de commissie voorgelegd. De commissie wordt graag al in een vroeg stadium betrokken, zeker als plannen complex zijn en maatwerk vergen. Dit is ook in lijn met het doel van de Omgevingswet en het biedt de commissie de gelegenheid om – in samenspraak met de betrokkenen – te sparren over kansen en mogelijkheden, en vanuit daar gericht te

adviseren. De ervaring leert ook dat de advisering soepeler verloopt als de commissie vroegtijdig wordt meegenomen in de plannen.

SOORT BEHANDELING	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	112	100	128
Herhalingen	83	28	32
Eindtotaal	195	128	160

AANVRAAGSOORT	AANTAL AANVRAGEN	HERHALING	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	84	74	160
Omgevingsvergunning monument	2	2	4
Preadvies	13	4	17
Informele advisering	12	1	13
Beleidsadvies	-	-	-
Behandeling centrale Erfgoedcommissie	1	-	1
Handhavingsverzoek	-	-	-
Aantal behandelingen	112	83	195

Adviezen

In een enkel geval kon de commissie direct adviseren akkoord te gaan. In de meeste gevallen had de commissie een of meerdere behandelingen nodig om tot een positief advies te komen. In een deel van de gevallen gaf de commissie akkoord met voorwaarde, om door de planbehandelaar ambtelijk afgehandeld te worden. In het geval van een vooroverleg gaf de commissie bij een positief oordeel akkoord op hoofdlijnen, waarna het plan kon worden uitgewerkt tot een Aanvraag Omgevingsvergunning.

Bezoekers

De commissie gaat graag in gesprek met initiatiefnemers en ontwerpers over de plannen die voorliggen. In 2024 waren er bij 54% van het totaal aantal planbehandelingen bezoekers aanwezig voor een toelichting of een overleg. Dit overleg is zeer waardevol en leidt tot een beter wederzijds begrip en daardoor een sneller advies en betere kwaliteit.

BEZOEK (PER ZAAK)	TOTAAL AANTAL BEHANDELINGEN	AANDEEL VAN HET TOTAAL AANTAL BEHANDELINGEN
106	195	54 %

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

De aan MOOI Noord-Holland verbonden adviseurs zijn opgenomen in het jaarlijks vast te stellen register van plaatsvervangers.

MOOI Noord-Holland voorziet bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de leden in vervanging door een gekwalificeerd commissielid, die zitting heeft in één van de onder MOOI Noord-Holland ressorterende adviescommissies.



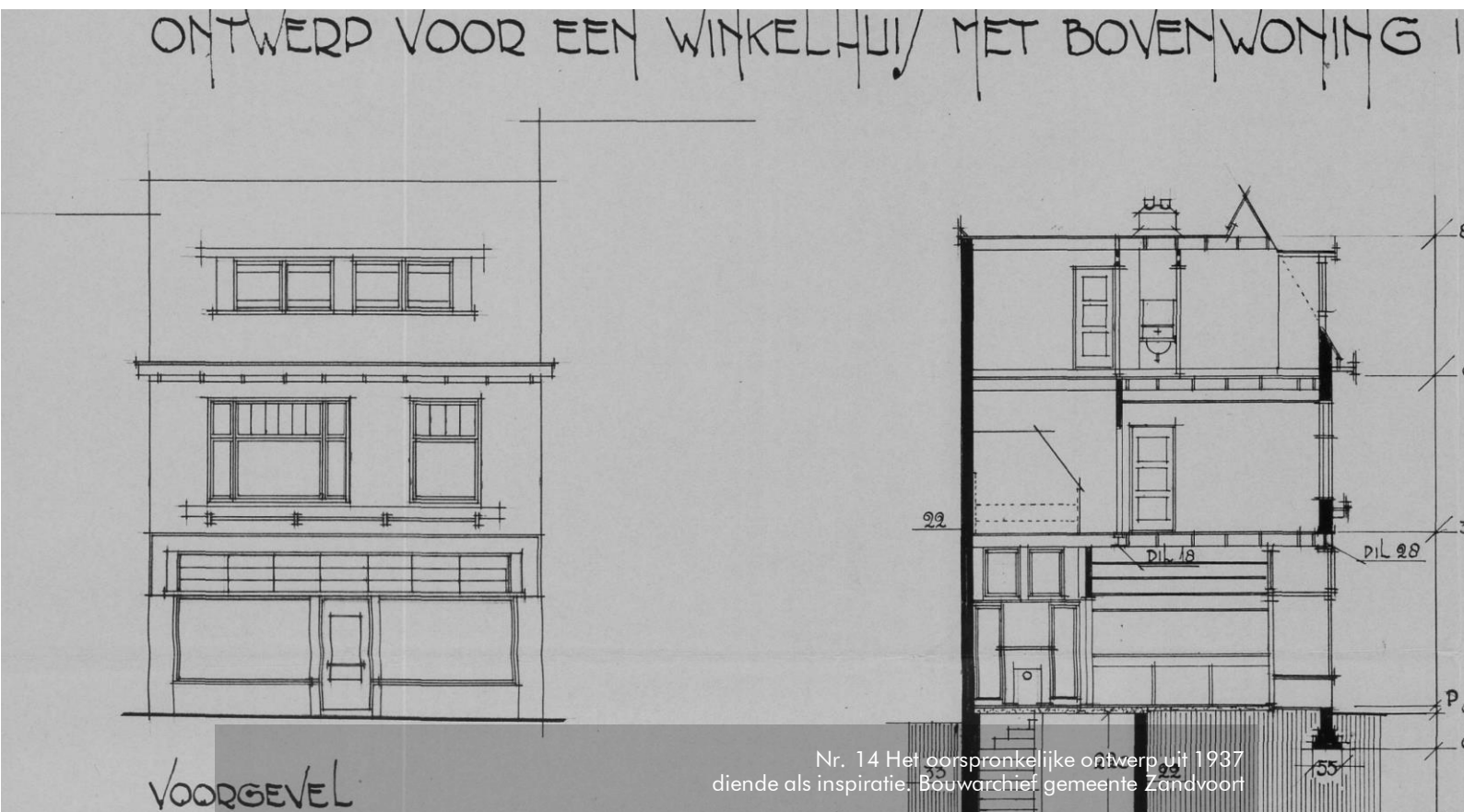
Uitgelicht plan: extra bouwvolume en een kwaliteitsimpuls

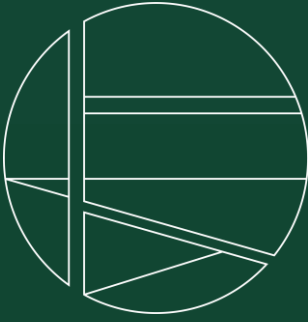
Kerkstraat 35, Zandvoort

De Kerkstraat is de belangrijkste winkelstraat van Zandvoort met aaneengesloten bebouwing uit verschillende bouwperiodes en in de plint winkels. Luifels, reclametoepassingen en nieuwe winkelpuien zorgen her en der voor een rommelig beeld. Op een prominente plek vlakbij het Kerkplein staat een pand dat in 1937 is gebouwd als winkel met bovenwoning, maar inmiddels een verschaalde indruk maakt. Het verbouwplan biedt de mogelijkheid voor een kwaliteitsimpuls op deze plek. Met een extra bouwlaag worden op de verdiepingen appartementen gerealiseerd, de gezamenlijke entree wordt in de vernieuwde pui geïntegreerd.

In het eerste ingediende ontwerp zaten stijlenmerken die refereerden naar negentiende-eeuwse architectuur. De commissie constateerde een stijlbreuk met de oorspronkelijke architectuur van het pand. Zij heeft gestuurd op een duidelijke keuze voor een type architectuur en een relatie tussen de boven- en onderbouw. Veel aandacht is besteed aan verfijning in het ontwerp.

Het uiteindelijke resultaat vormt een moderne interpretatie van de jaren dertig-architectuur, met details zoals liggende bovenlichten met horizontale roeden en bakstenen rollagen boven de verdiepingsvensters. De volumeopbouw en nieuwe gevel voegt zich goed in de gevelwand. De ontwerpers omarmden de gemaakte stappen als een kwaliteitsverbetering.





De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn vrijwel alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W. Het college is enkel contrair gegaan bij het legaliseren van de positionering van strandpaviljoen Strandafgang De Favauge 14. De commissie zag de voorgestelde verdraaiing van 45 graden als onwenselijke afwijking van de orthogonale positionering van alle strandpaviljoens. Hierdoor zag de commissie de samenhang in het ruimtelijk beeld in het geding komen. De commissie wilde geen precedent scheppen en soortgelijke toekomstige initiatieven voorkomen.

Het afgelopen jaar heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort veel verschillende plannen voorbij zien komen. Al ging het vaak om kleinschalige plannen op particulier initiatief. Sommige maken een architectonische ontwikkeling door, en komen dan ook meerdere malen bij de commissie langs. Omdat het beleid in Zandvoort erop is gericht dat woningen zich in haar omgeving voegen, adviseert de commissie geregeld om in massa, hoofdvorm en gevelkarakteristiek aan te sluiten op het bebouwingskarakter van de omgeving. Waar nodig stuurt de commissie in het adviestraject aan op een architectonische verbeterslag. Het streven is een plan dat een positieve bijdrage levert aan zowel de woon- en verblijfskwaliteit als ook de omgevingskwaliteit.

Soms kan externe expertise nodig zijn. In 2024 heeft de commissie bij twee plannen de kennis van een landschapsarchitect ingeschakeld: een ondergronds collectiegebouw bij de rijksmonumentale buitenplaats Groot Bentveld 1 en de uitbreiding van de woning in het duinlandschap aan Brederodestraat 205. Het heeft in beide gevallen geleid tot een meer

integrale benadering van de plannen, waarmee de commissie de inpassing in de groene omgeving als belangrijk uitgangspunt mee gaf. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort heeft de mogelijkheid om voor grootschalige, gevoelige en/of complexe erfgoedopgaven advies te vragen aan de Centrale Erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland. In 2024 is voor de herontwikkeling van de monumentale Mariaschool in Zandvoort in de preadvies-fase advies gevraagd aan de Centrale Erfgoedcommissie.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsgesprekken, procesbegeleiding, beleidsontwikkeling

In een collegiaal ontwerpoverleg met de gemeentelijke stedenbouwkundigen zijn afgelopen jaar enkele middelgrotere stedenbouwkundige plannen besproken. Bij grotere ruimtelijke plannen wordt de commissie nog onvoldoende betrokken.

De commissie adviseert niet alleen maar over gebouwen, maar ook over veranderingen in de omgeving. Denk hierbij aan het realiseren van een horecaterras, het realiseren van een sportplek met groenaanleg en het plaatsen van een fietsenstalling bij het treinstation. Deze ingrepen zijn relatief klein, maar wel zeer bepalend voor het beeld van de openbare ruimte. Een ander voorbeeld is neon lichtreclame en te grote belettering, beiden onvoldoende ondergeschikt aan de gevel van een hotel. Daarom maakt de commissie bij een dergelijke aanvraag een zorgvuldige afweging tussen functionaliteit en esthetiek, en houdt zowel rekening met de behoefte van de aanvrager alsook het belang van passanten en omwonenden. Een bijzonder voorbeeld was de aanvraag voor de plaatsing van vrijstaande reclamezuilen met daarop een lichtgevend LED scherm met 'Welkom in Zandvoort' en wisselende reclames. Dit initiatief van de gemeente ging om tijdelijke bouwwerken van 10 jaar, waarvoor een formeel advies van de commissie niet noodzakelijk bleek. Toch denkt de commissie graag mee over een goede inpassing van dit soort objecten in de openbare ruimte.

Ondersteunende activiteiten

De adviseurs van MOOI Noord-Holland doen meer dan hun werk in de gemeentelijke adviescommissies. Wij ondersteunen vrijwel alle gemeenten in Noord-Holland bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. Voorbeelden van ondersteunende activiteiten:

- Procesbegeleiding: supervisie, deelname aan een kwaliteitsteam, deelname aan een projectteam of werkgroep, ervenconsulent en stolpenconsulent
- Beleidsontwikkeling: ondersteuning in verschillende fasen van beleidsontwikkeling: agenderen, stimuleren, (ontwerpend) onderzoek, visievorming, regelgeving, beleidsnota's, opstellen van procedures, evaluatie en actualisatie.

Voor de gemeente Zandvoort hebben wij het afgelopen jaar nog geen ondersteunende activiteiten uitgevoerd. Wel is in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Duurzaamheid de oprichting van een Erfgoedloket Duurzaamheid in gang gezet.



Nr. 15 In Bentveld staan nieuw gerealiseerde villa's tussen de naoorlogse woonhuizen. Foto MOOI Noord-Holland



Nr. 16 Karakteristieke huizen aan de Zandvoortselaan. Foto MOOI Noord-Holland



Nr. 17 Visualisatie van het gerestaureerde stationsgebouw.
EJBouwadvies Erfgoed en Bouwprojecten

Uitgelicht plan: Station Zandvoort aan Zee

Stationplein, Zandvoort

In 2024 heeft de commissie intensief meegedacht over het restauratieplan voor Station Zandvoort aan Zee, een rijksmonument in de historische dorpskern. Het spoorwegstation met aanpalende perronoverkapping dateert uit 1908 en heeft grote cultuurhistorische waarde. De gevels en daken zijn toe aan restauratie. Ook maakt verduurzaming van het dak en gevelopeningen het gebouw meer toekomstbestendig. Het restauratieplan is een initiatief van de gebouweigenaren NS Stations en Prorail, die ook de intentie hebben om het historisch schilderwerk van de centrale ontvangsthall te reconstrueren.

In een vroeg stadium hebben NS stations en het restauratie adviesbureau verschillende partijen betrokken voor een vooroverleg op locatie. Met deze partijen en met experts van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort in overleg gegaan over de voorgestelde restauratieaanpak.

Vanuit de commissie waren er vragen en opmerkingen over de restauratievisie, bouwhistorische onderbouwing en de verduurzaming in relatie tot bouwfysica. Zij wilde beter verduidelijkt zien dat waardevolle onderdelen niet worden aangetast. De historische gelaagdheid van het monument vormt het vertrekpunt voor het herstel en verduurzaming. Er was behoefte aan een meer gedetailleerde toelichting op de ontwerpkeuzes. Het restauratievoorstel is na enkele overleggen uitgewerkt tot een Aanvraag Omgevingsvergunning, waar een positief advies op is gegeven. De commissie heeft waardering voor het zorgvuldig doorlopen proces; het plan is daarin een goed voorbeeld.



Nr. 18 De hoofdentree van Station Zandvoort
in de huidige situatie. Foto MOOI Noord-Holland



Nr. 19 Ansichtkaart uit 1908 met badgasten voor het station.
Beeld Noord-Hollands Archief



Evaluatie en aanbevelingen

Evaluatie en aanbevelingen

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op 25 augustus 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024. Hieronder zijn de belangrijkste uitkomsten van dat gesprek:

Het jaarverslag geeft een goed beeld van de werkzaamheden van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort en de ontwikkelingen die er momenteel spelen in Zandvoort, en ook de aanbevelingen worden ter zake doende geacht. Er wordt beaamd dat er kansen liggen voor bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit. Dit is met name het geval bij grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals het Badhuisplein en de Entree van Zandvoort, evenals de kwaliteitsslag in de inrichting van de openbare ruimte zoals aan de Noord Boulevard. Om (meer) betrokkenheid door de commissie te bewerkstelligen wordt afgesproken om het contact met de gemeenteambtenaren zoals projectleiders en stedenbouwers te intensiveren. Ook is het plan opgevat om de lokale politiek te enthousiasmeren voor stedenbouw en architectuur, en de raadsleden op een fietstocht mee te nemen door Zandvoort. De ruimtelijke groei en kenmerkende architectuur van hun kustdorp, evenals de knelpunten en kansen kunnen tijdens deze rondgang voor het voetlicht worden gebracht. De commissie juicht overigens de recente inzet toe om een toetsingskader voor verduurzaming van erfgoed vast te stellen. Ook wordt afgesproken dat de commissie zal meedenken over de subsidieregeling voor het herstel van winkelpuien om zo het historische aanzicht van het centrum te verbeteren.

Overige aanbevelingen door de commissie

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Met de invoering van de Omgevingswet is een bredere en vroegtijdigere advisering over omgevingskwaliteit een wezenlijk onderdeel van de cultuuromslag. De commissie heeft echter nog nauwelijks betrokkenheid bij grote (gebieds)ontwikkelingen in Zandvoort. Onder de Omgevingswet is dit nog belangrijker, omdat beslissingen in een vroeg stadium worden genomen. Als er wordt gewerkt aan Omgevingstafels haakt de commissie daar graag bij aan. Veel initiatiefnemers slaan vaak de stap van het vooroverleg over, terwijl uw gemeente hierop kan aansturen om later in het proces tijd te winnen. Het komt bovendien het gesprek over omgevingskwaliteit ten goede.
- De commissie is verheugd over het voornemen van de gemeente om het Omgevingsplan in eigen beheer te gaan opstellen. Zorg dat daarmee de huidige spanning tussen de bestemmingsplannen en de Welstandsnota tot het verleden zal gaan behoren, en laat planologie én omgevingskwaliteit hand en hand gaan. Hierin dienen belangrijke aspecten als cultuurhistorie niet over het hoofd te worden gezien.
- Het behoud van het karakter van het, van oorsprong, vissersdorp Zandvoort zal in het Omgevingsplan een belangrijke doelstelling zijn. Ook het erfgoed is onderdeel van het karakter. Het erfgoed uit de Wederopbouwperiode, hoewel de Zandvoorter dat nog onvoldoende waardeert, behoeft aandacht. In het Omgevingsplan kunnen regels worden opgenomen voor objecten en ensembles die in eerder cultuurhistorisch onderzoek als waardevol zijn aangemerkt. De commissie ziet graag de cultuurhistorische kernkwaliteiten van Zandvoort nader onderzocht. Als hulp op het vlak van beleid over erfgoed gewenst is, dan kan contact worden opgenomen met het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland.
- De behoefte naar meer woonruimte blijft onverminderd groot, dat leidt tot veel aanvragen voor uitbreiding van bestaande woningen. Te denken valt aan uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen. Als commissie proberen we te stimuleren dat de ingrepen passen bij de architectuur van het bouwblok en het straatbeeld. Het huidige beleidskader, de Welstandsnota, biedt een basis om op kwaliteit te sturen. Toch is het aan te bevelen om tot een visie op dergelijke ontwikkelingen op het dak te komen. Het daklandschap is cruciaal voor het karakter van de plek.
- Fabrieksmatige woningbouw is sterk in ontwikkeling en lijkt een veelbelovend antwoord om snel en betaalbaar woningen te bouwen. De Raad van Advies van *NH Bouwstroom*, waar MOOI Noord-Holland een rol in heeft, stimuleert het combineren van innovatie en goede omgevingskwaliteit. Fabrieksmatige vraagt om aandacht voor inpassing in de ruimtelijke context. Zodra dit onderwerp in Zandvoort vanwege de woningbouwopgave op de agenda staat denkt de commissie daar graag over mee.
- Verduurzaming en het klimaat zijn actuele thema's die steeds zichtbaarder en ingrijpender aanwezig zijn. Als gevolg van de energiecrisis merken we een toename van aanvragen voor verduurzaming, waaronder legplannen voor zonnepanelen, maar ook plannen om gevels en daken aan de buitenzijde te isoleren. Dit heeft een impact op de bebouwde omgeving. Hoewel het Beleidsplan Duurzaamheid Zandvoort 2023-2026 is opgesteld, zijn er voor dergelijke ingrepen op dit moment nog onvoldoende toetsingscriteria voor handen. De commissie adviseert om actief aan de slag te gaan en

na te denken over de gevolgen en inpasbaarheid van deze veranderingen bij het opstellen van bijvoorbeeld een nota. Uiteraard is de commissie bereid om mee te denken over het thema en waar mogelijk te ondersteunen.

- Doordat veel bebouwde plekken in Zandvoort zijn versteend is er extra hittevorming in de zomer en wateroverlast bij regenbuien. In de Omgevingsvisie Zandvoort uit 2021 is daarom de ambitie geformuleerd om Zandvoort klimaatadaptief in te richten, met minder verharding en meer ruimte voor groen en water. De commissie ziet hier nog weinig van gerealiseerd, en wil hier graag de aandacht op vestigen.
- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Binnen de commissie en MOOI Noord-Holland is er ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2024 (digitaal) bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Victorien Koningsberger, commissiesecretaris en Klaas Kingma, voorzitter Adviescommissie Omgevingskwaliteit Zandvoort

Met bijdragen van

Daniël Peters, architectlid, Peter Rutten architectlid en erfgoedlid

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Zandvoort, mei 2025

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH