

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 14-05-2024 15:56  
**Aan:** [REDACTED]@haarlem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Haarlemmerstraat 31

---

Hoi [REDACTED]

Deze aanvraag wordt beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening om buitenplans te kunnen afwijken. Het aangevraagde gebruik is strijdig, dus op basis hiervan wordt buitenplans gekeken of er afgeweken kan worden. Voor nu is er vanuit milieu extra onderzoek nodig en ook welstand is niet akkoord, zie bijgevoegde notulen.

[REDACTED]

Initiatiefnemer denkt er dan aan om de recreatiewoning in een rechthoekige vorm uit te voeren (zie bijlage 'alternatieve opzet Haarlemmerstraat 31' voor de plaatsing en 'gevels en doorsneden' voor een eerste indicatie van het ontwerp), waarbij zij graag gebruik zouden maken van de bouw- en goothoogtes van 3 en 5 meter welke in het bestemmingsplan zijn omschreven i.c.m. met het maximale oppervlakte van 50 m2 (bijvoorbeeld 4,5x11 meter).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker omgevingsrecht



E: [REDACTED]

T: 0251-263 852

M: 06-2527 0250

**Aanwezig:** ma (9-13:30), di (9-13:30), wo (9-13:30), do (9-13:30), vr (9-13:30)

**Bezoekadres:** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

**Bezoekadres:** Koetserstraat 2A, 1531 NX, Wormer

**Postadres:** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

**Telefoonnummer:** 0251-263 863



---

**Van:** [redacted] [redacted]@haarlem.nl>

---

**Verzonden:** maandag 6 mei 2024 08:57

---

**Aan:** [redacted]

---

**Onderwerp:** Haarlemmerstraat 31

Hoi [redacted]

Wat is de status van de Haarlemmerstraat 31? Ik zie dat deze op de agenda staat voor welstand

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundig ontwerper

*Gemeente Haarlem en Zandvoort*

*Gedempte Oude Gracht 2*

*Postbus 511*

*2003 PB Haarlem*

tel. 023-5114299

mob. [REDACTED]

[REDACTED]@haarlem.nl

(aanwezig maandag t/m donderdag. Vrijdagmiddag)

---

**Van:** Victorien Koningsberger | MOOI Noord-Holland <[v.koningsberger@mooinoord-holland.nl](mailto:v.koningsberger@mooinoord-holland.nl)>

**Datum:** vrijdag 3 mei 2024 om 12:28

---

**Aan:** Liza Beenke [REDACTED]@haarlem.nl>, [REDACTED] [REDACTED]@haarlem.nl>, [REDACTED]

[REDACTED]@haarlem.nl>, [REDACTED] [REDACTED]@haarlem.nl>, [REDACTED]

[REDACTED]@haarlem.nl>, Denzel Tensen [REDACTED]@haarlem.nl>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED]@odijmond.nl>

---

**Onderwerp:** Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort

Dag Team Zandvoort,

de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) Zandvoort zou graag meer uitwisseling willen met jullie als ambtelijk betrokkenen bij het omgevingsbeleid van Zandvoort. Als commissiesecretaris zal ik jullie als Team Zandvoort in het vervolg op de hoogte houden van de agenda en schriftelijke adviezen. Om op deze manier beter op de hoogte te zijn van de plannen die worden ingebracht, en de adviezen die de commissie uitbrengt. Zie bijgaand de openbare agenda van de AOK Zandvoort van 7 mei.

Voor wie ons nog niet kent: de commissie vergadert op dinsdag in de oneven weken online of in het raadhuis van Zandvoort (zaal 4), Swaluëstraat 2 te Zandvoort. Samenstelling commissie:

ir. Klaas Kingma, architect, voorzitter

ir. Peter Rutten, architect

ir. Daniël Peters, architect

ir. Victorien Koningsberger, architectuurhistoricus/erfgoedlid

Ik ben tevens commissiesecretaris. We hebben - anders dan in Haarlem - geen ambtelijk secretaris, maar

als plantoelichter Shant Moushegh vanuit de Omgevingsdienst IJmond (cc).

En we hopen jullie in de toekomst vaker in de vergadering te verwelkomen voor collegiale overleggen, kleine of grote plannen, in een pril stadium of al uitgewerkt.

Met vriendelijke groet,

Victorien Koningsberger



**Victorien Koningsberger**

secretaris - adviseur cultuurhistorie

T 072 52 04 459

**DOE MEE!**

Zend in voor de **Arie Keppler Prijs 2024**;  
dé Noord-Hollandse prijs voor omgevingskwaliteit.

**[www.mooinoord-holland.nl](http://www.mooinoord-holland.nl)**



Vergadering AOK Zandvoort  
07-05-2024 12:30 - 15:00  
Online

## Details

---

Vergadering	AOK Zandvoort
Commissie	Zandvoort
Datum	07-05-2024
Begintijd	12:30
Eindtijd	15:00
Locatie	Online
Coördinator	Victorien Koningsberger (coördinator)
Aanwezigen	Klaas Kingma (voorzitter), Daniël Peters (architectlid), Peter Rutten (architectlid), Victorien Koningsberger (erfgoedsspecialist), Moushegh (zaaktoelichter Omgevingsdienst IJmond (ODIJmond)), Victorien Koningsberger (coördinator)

## Bezoekers

---

Architect	13:00	Kostverlorenstraat 52, 2042PH Zandvoort (24040732)
Architect	13:40	Zuidlaan 37, 2116GA Bentveld (24030171)
Gemachtigde	14:00	Haarlemmerstraat 31, 2042NB Zandvoort (24040914)
Aanvrager		Haarlemmerstraat 31, 2042NB Zandvoort (24040914)

## Zaken Zandvoort

Kostverlorenstraat 52, 2042PH Zandvoort

[illegible]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

[Redacted text block]

**Zuidlaan 37, 2116GA Bentveld**

Category	Item	Value
Category 1	Item 1.1	10
	Item 1.2	20
	Item 1.3	30
	Item 1.4	40
Category 2	Item 2.1	50
	Item 2.2	60
	Item 2.3	70
	Item 2.4	80
Category 3	Item 3.1	90
	Item 3.2	100
	Item 3.3	110
	Item 3.4	120
Category 4	Item 4.1	130
	Item 4.2	140
	Item 4.3	150
	Item 4.4	160
Category 5	Item 5.1	170
	Item 5.2	180
	Item 5.3	190
	Item 5.4	200
Category 6	Item 6.1	210
	Item 6.2	220
	Item 6.3	230
	Item 6.4	240
Category 7	Item 7.1	250
	Item 7.2	260
	Item 7.3	270
	Item 7.4	280
Category 8	Item 8.1	290
	Item 8.2	300
	Item 8.3	310
	Item 8.4	320
Category 9	Item 9.1	330
	Item 9.2	340
	Item 9.3	350
	Item 9.4	360
Category 10	Item 10.1	370
	Item 10.2	380
	Item 10.3	390
	Item 10.4	400

## Haarlemmerstraat 31, 2042NB Zandvoort

---

MOOI nummer	24040914
Zaaknummer partij	2023omgo543
Omschrijving	oprichten recreatie-woning middels functiewijziging vrijstaand bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	Starre
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Bijzonder welstandsniveau, 7.3 Belangrijke Routes
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

## Behandeling 07-05-2024

---

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

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

Leeuwerikenstraat 7, 2042CP Zandvoort

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

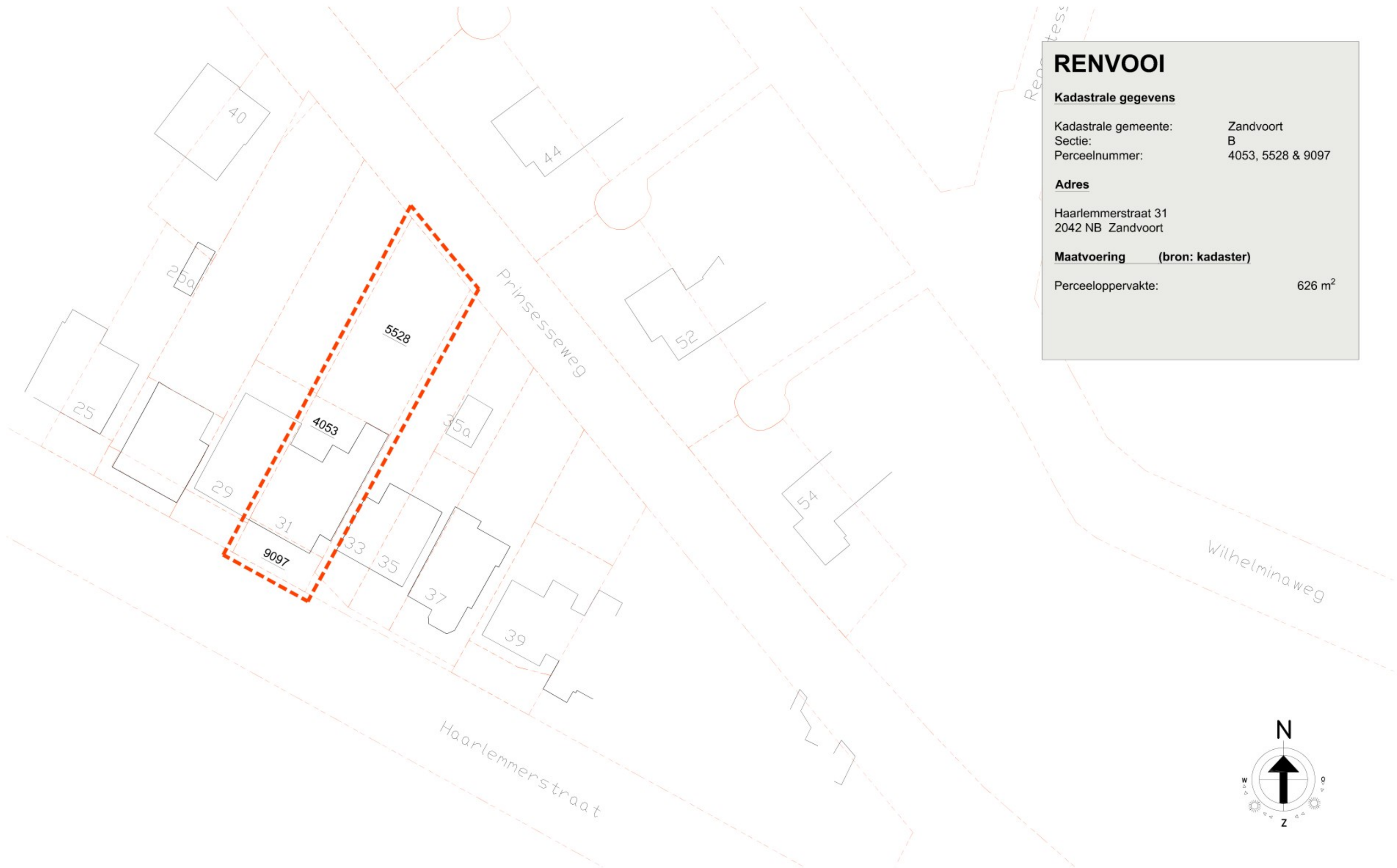
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



# RENVOOI

## Kadastrale gegevens

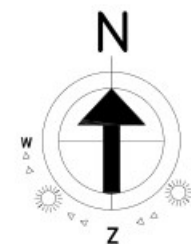
Kadastrale gemeente: Zandvoort  
Sectie: B  
Perceelnummer: 4053, 5528 & 9097

## Adres

Haarlemmerstraat 31  
2042 NB Zandvoort

## Maatvoering (bron: kadaster)

Perceeloppervakte: 626 m²



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 20 421 1111



MACOBOUW  
Burg. van Fenemapplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

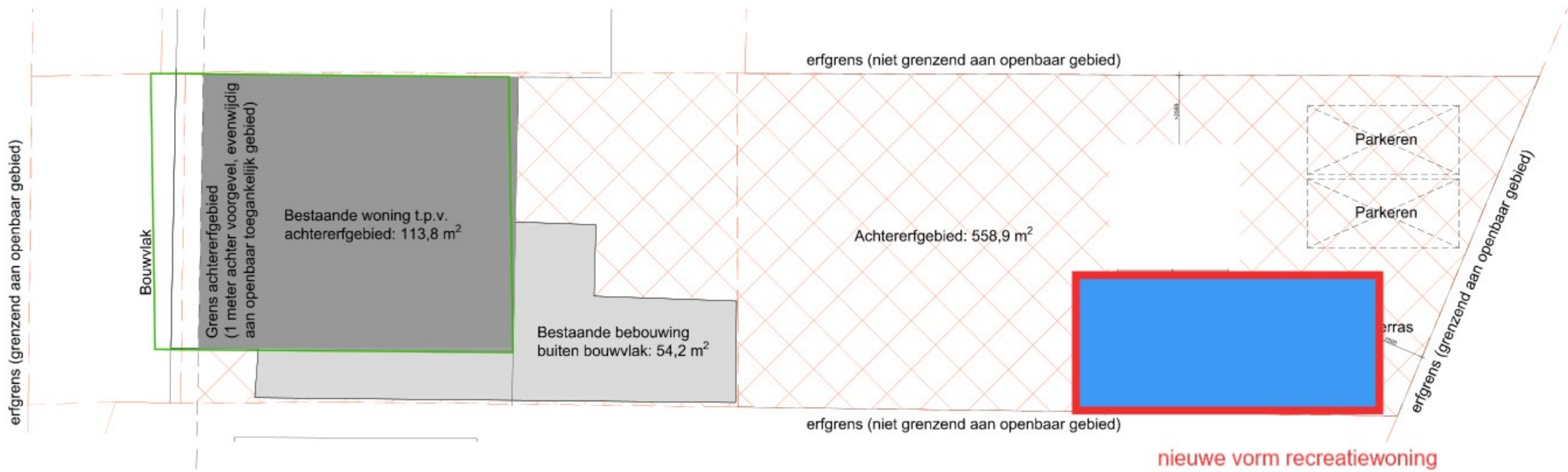
Project	Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie	Kadastrale gegevens
Projectfase	Definitief Ontwerp

Werknr.	23-40
Schaal	1:500
Datum	21-12-2023

A   -
B   -
C   -

Formaat	A3
teknr.	DO-0k





Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0)20 480 0000



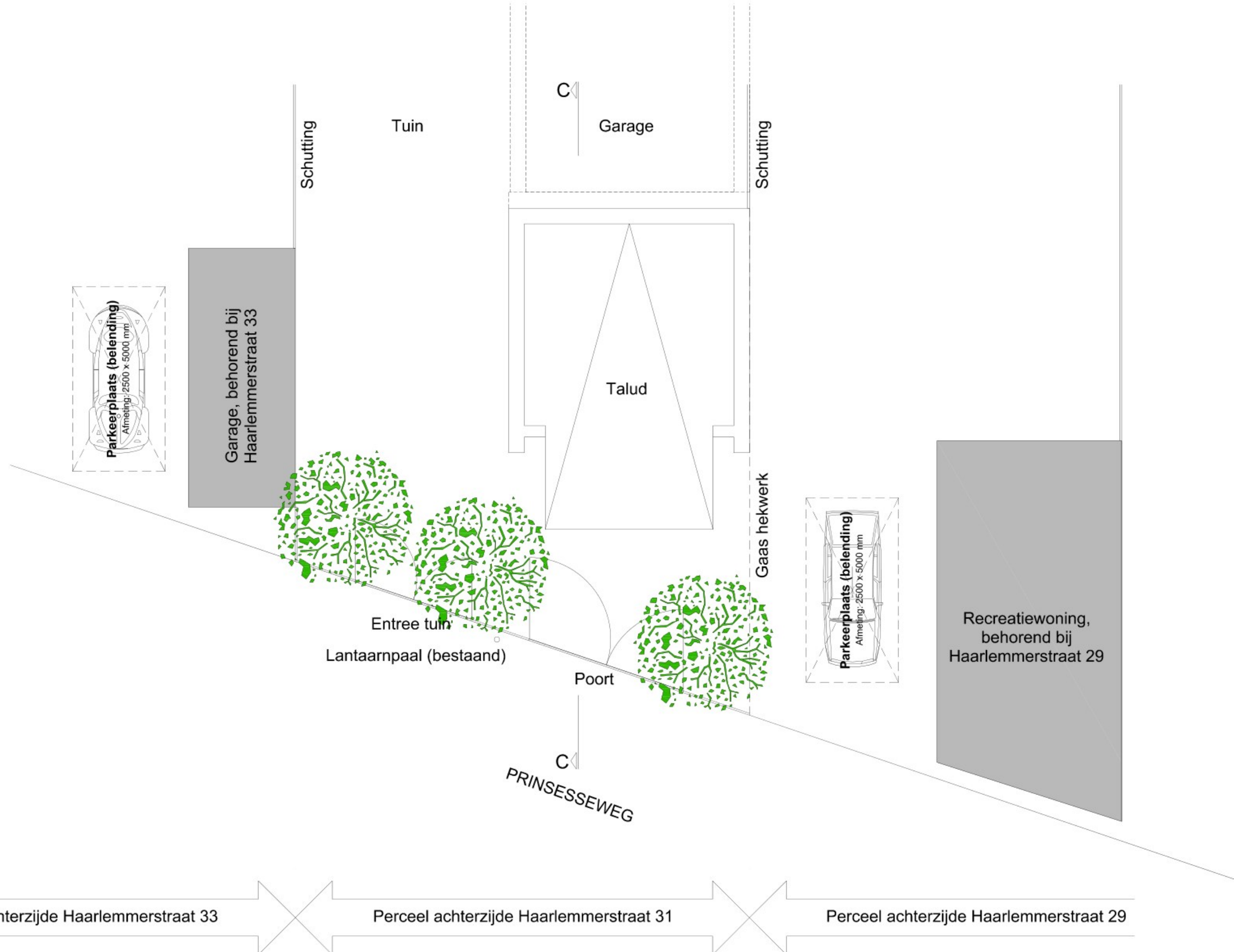
MACOBOUW  
Burg. van Fenemapplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
Specificatie Situatie perceel  
Projectfase Voorlopig Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:200  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-0p



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0)20 420 4200



MACOBOUW  
Burg. van Fenemapplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

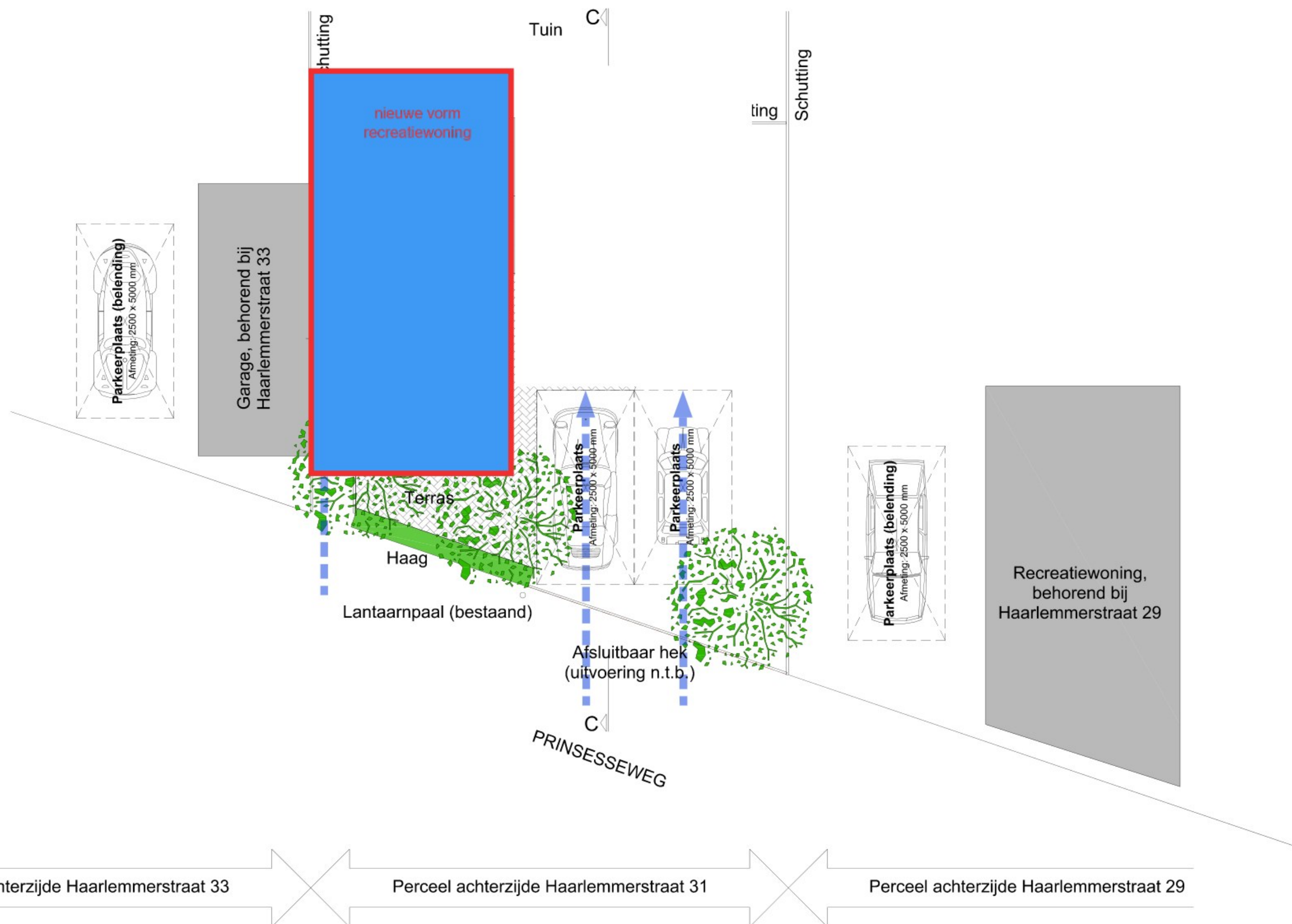
Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
Specificatie Perceel t.p.v. bijgebouw, oude situatie  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-05





Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0)20 420 1000  
info@designhouse8.nl



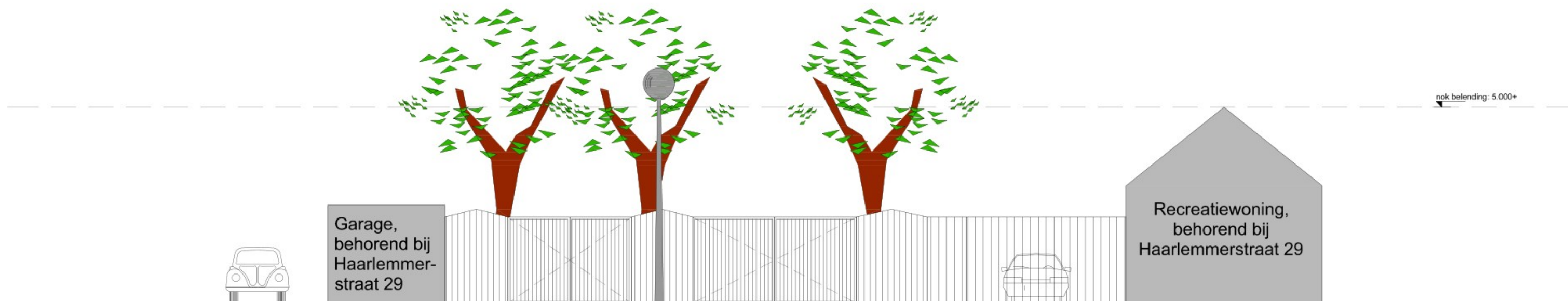
MACOBOUW  
Burg. van Fenemapplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
Specificatie Perceel t.p.v. bijgebouw, (in uitvoering)  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-06



Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 33

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 31

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 29

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0)20 421 1111



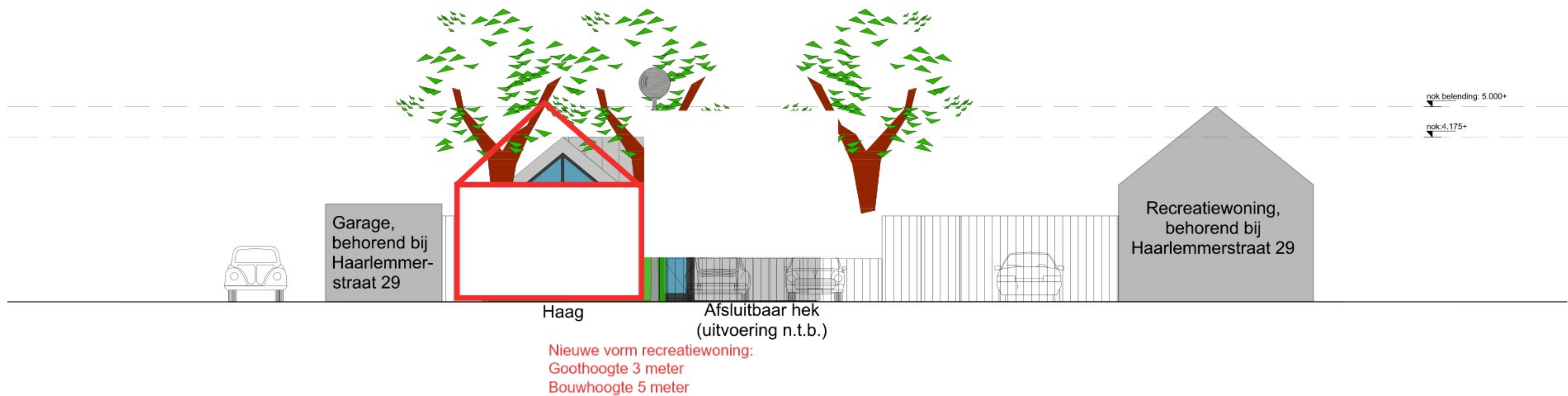
MACOBOUW  
Burg. van Fenemapplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
Specificatie Straatbeeld, oorspronkelijke situatie  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | -  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-07



Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 33

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 31

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 29

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0)20 421 1111



MACOBOUW  
Burg. van Fenemapein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
Specificatie Straatbeeld, (in uitvoering)  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-08



#### Kleuren en materialen

Gevelbekleding: Zink, kleur n.t.b.  
 Buitenwand afwerking: Zink, kleur n.t.b.  
 Kozijnen: Materiaal en kleur n.t.b.  
 Ventilatieopeningen: Type en kleur n.t.b.

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
 Brugstraat 8  
 2042 LG Zandvoort  
 +31 (0)20 421 1111



MACOBOUW  
 Burg. van Fenemapein 4F1  
 2042 KS Zandvoort  
 info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat 31, Zandvoort  
 Specificatie: Gevelaanzichten & doorsneden  
 Projectfase: Definitief Ontwerp

Werknr.: 23-40  
 Schaal: 1:100  
 Datum: xx-xx-2023

A | -  
 B | -  
 C | -

Formaat: A3  
 tek.nr.: DO-01