

Stedenbouwkundig advies - Smidstraat 3 Egmond aan Zee

27 juni 2024 –

Accounthouder Vergunningen/Projectleider P&P:

Bekeken zijn de tekeningen: 2059 DO-901 2024-05-22

Vraagstelling

Een stedenbouwkundig advies met betrekking tot het bouwen van 10 recreatiewoningen.

Strijdigheden

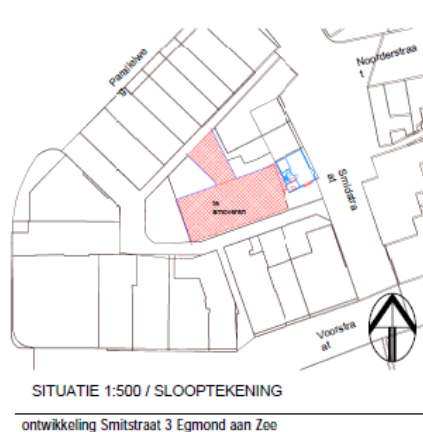
- Goothoogte bedraagt op hoogste punt 8,84 meter waar max 6.5 meter is toegestaan.
- Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

Analyse situatie

Het plan voor de locatie aan Smidstraat 3 in Egmond aan Zee, dat de bouw van 10 recreatiewoningen omvat, werd in 2022 en 2023 besproken in de commissie en uiteindelijk vergund. Echter, vanwege bezwaren van omwonenden is het plan gewijzigd. Het gebouw is minder groot door het iets lager en minder lang te maken.



Luchtfoto



Situatietekening



Nieuw voorstel

Overwegingen

Overschrijding van de maximale goothoogte

- Het plan omvat een overschrijding van de toegestane maximale goothoogte.
- De goothoogte bereikt op het hoogste punt 8,84 meter, doordat het dak plat is afgedekt.

Impact op straat- en bebouwingsbeeld

- In de directe omgeving zijn de meeste daken aan de straat voorzien van een nok. Er zijn echter ook enkele daken te zien die, net als het voorstel, in dezelfde stijl en hoogte met een plat dak zijn afgedekt.
- Bovendien is het complex verscholen en omsloten door omliggende bebouwing. Hierdoor is de impact van de verhoogde goothoogte op het straat- en bebouwingsbeeld minimaal.

Impact op naastgelegen percelen.

- Het complex heeft een afgeschuind, hellend dak met dakkapellen en staat op een afstand van ongeveer 3.2 meter van de bebouwing aan de zuidkant.
- De impact van de verhoogde goothoogte op de bezonning en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen is gering. Dit komt doordat het gebouw op het zuiden een afgeschuind, hellend dak heeft en omdat het lager blijft dan bij een ontwerp met een nok, waardoor de schaduwwerking minder is. Daar komt nog bij dat, uitgaande van de eerder vergunde aanvraag, het plan kleiner en lager geworden is, de impact op omliggende percelen is daarmee gereduceerd.

Overkapping

- De overkapping bij de ingang, waar de Nieuwe Klipper op staat, heeft nauwelijks tot geen impact op de omliggende percelen.
- Voor het straatbeeld zorgt de overkapping ervoor dat de verschillende onderdelen van het plan visueel verbonden worden tot een geheel.
- Stedenbouwkundig is de overkapping acceptabel.

Advies

Gezien de ruimtelijke impact van de verhoogde goothoogte op het straat- en bebouwingsbeeld en de naastgelegen percelen niet dusdanig is dat deze de aanwezige ruimtelijke kwaliteit onevenredig verstoort, kan er vanuit stedenbouwkundig perspectief medewerking worden verleend. De afwijking in goothoogte wordt hierdoor als acceptabel beschouwd.