

Informatieavond Badhuisplein Zandvoort 11 november 2019

Stedenbouwkundige visie

Welkomstwoord – Ellen Verheij

Wethouder Ellen Verheij heet iedereen van harte welkom. Het is al enige tijd geleden dat de laatste informatieavond over het Badhuisplein plaatsvond, op 6 maart 2018. Vanavond informeren wij u over de nieuwe visie, maar ook horen we graag uw mening daarover. De leiding van de avond is in handen van Arjan Kaashoek van bureau De Wijde Blik.

Stand van zaken – Marjolein Thon

Marjolein Thon is de nieuwe projectleider van het Badhuisplein. Zij licht toe waar we nu staan. Vorig jaar is er een studie door Springtij Architecten gemaakt en aan u gepresenteerd. Mede naar aanleiding van uw reacties heeft de gemeente kritisch naar die studie gekeken en daarin een aantal zaken aangepast tot de huidige visie.

Vanavond ligt er dus een concept visie op tafel. De visie is bedoeld om met elkaar op hoofdlijnen te bekijken wat voor invulling we willen geven aan het gebied. De uitwerking van de visie volgt later in een stedenbouwkundig plan. Een visie is dus nog niet tot in detail uitgewerkt. Wij horen graag van u hoe u over de visie denkt. Dat kan door u vanavond te laten horen, maar ook door de komende weken een reactie(formulier) in te sturen.

De gemeenteraad neemt uw reactie mee in haar overwegingen en neemt daarop een besluit over de visie. Daarna wordt de visie uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

Vragen naar aanleiding van het proces

Vraag: Er liggen meerdere plannen voor de Boulevard en voor Zandvoort als geheel. Wat is de samenhang daartussen? En wat is het achterliggende doel, wat willen we nu eigenlijk in Zandvoort?

Antwoord: De opwaardering van de boulevard was ooit één groot project, dat bleek niet goed te werken. Daarom is het opgeknipt in meerdere deelprojecten, waaronder het Badhuisplein. We zorgen uiteraard voor samenhang tussen die deelprojecten. De gemeente begrijpt dat u vindt dat er veel plannen tegelijkertijd lopen. Daarom zal er aandacht zijn voor duidelijke communicatie over deze verschillende projecten, zodat het hopelijk voor iedereen duidelijk genoeg is waarover je wanneer mee kunt praten.

Toelichting nieuwe visie – Ricsi van Beek

De stedenbouwkundige van de gemeente licht de concept visie toe aan de aanwezigen. De concept visie is te downloaden op de website.

Vervolgproces – Arjan Kaashoek

Gespreksleider Kaashoek geeft tot slot een doorkijk naar het vervolgproces (zie ook de presentatie op de website). Naast vanavond heeft iedereen nog tot 9 december de tijd om een reactie in te dienen bij de gemeente. Vervolgens neemt de gemeenteraad een besluit over de visie. Daarop worden een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze twee plannen en de visie vormen dan het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Vervolgens is er een nieuw Bestemmingsplan nodig om de ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Tegen die tijd zijn ook projectontwikkelaars bij het project betrokken. De omgeving wordt zowel door de gemeente als de ontwikkelaars betrokken bij het verdere proces. Al met al zijn daadwerkelijke bouwactiviteiten niet voor de zomer van 2023 te verwachten.

Vragen over de nieuwe visie en het vervolgproces

Vraag: Ik begreep dat er onderhandelingen zijn met Corendon, zitten hun plannen al in deze visie en zo nee, zijn zij gehouden aan deze visie?

Antwoord: Deze visie geeft randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gehele Badhuisplein, ongeacht wie het gaat doen. De gemeente is eigenaar van een deel van het Badhuisplein. Een ander deel is eigendom van ontwikkelpartij Venster aan Zee en er is ook

deel eigendom van het Holland Casino. Venster aan Zee is momenteel in gesprek met Corendon, die inderdaad interesse heeft in deze plek. Wij zijn als gemeente hiervan op de hoogte omdat ook Corendon, mocht zij partij worden, zich aan deze visie zal moeten houden.

Vraag: Ons wordt gevraagd iets te zeggen over deze visie, die binnenkort ter besluitvorming naar de raad gaat. Maar wat is nu een visie, wat wordt hierin bepaald en wat komt pas later aan de orde? Met andere woorden, waar kunnen we nu iets over zeggen?

Antwoord: U kunt alles zeggen wat u belangrijk vindt voor het Badhuisplein. Een deel van uw opmerkingen kunnen we verwerken in deze visie. Andere opmerkingen zijn misschien al heel gedetailleerd en worden later pas uitgewerkt. Die noteren we evengoed in ons verslag en nemen we later mee. Een visie is in feite nog vrij globaal en gaat over hoe we met elkaar op hoofdlijnen het gebied willen ontwikkelen. Het zegt iets over de grootte van een plein, of je wel of geen hoogbouw wil en waar je bouwblokken voorziet. Later wordt nader uitgewerkt hoe dit plan precies functioneert en hoe bijvoorbeeld de verkeersstromen lopen, waar het parkeren precies zit en wat voor architectuur het wordt. Die uitwerking wordt zichtbaar in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Vraag: Waarom wordt het hotel niet net zo hoog als de Rotondeflat (14 hoog)?

Antwoord: Elk plein aan de Boulevard is anders en verdient een eigen sfeer. Het Badhuisplein onderscheidt zich doordat het dé schakel is naar de oude dorpskern. Daar past een kleinere schaal bij.

Vraag: Er staat nu veel wind op het plein, waarom maken we geen plein dat meer beschut ligt? Een soort binnenplein.

Antwoord: Het plein wordt aanzienlijk minder open dan nu, juist omdat je er nu wat verloren kan voelen. In de stedenbouwkundige visie blijft het wel een plein met een gezicht aan de zee maar wordt dit plein intiemer. De bebouwing langs de randen van het plein moeten zorgen voor een aangename verblijfsplek maar het uitnodigende gezicht vanaf het oude dorp is daarbij belangrijk.

Vraag: De bebouwing langs het plein wordt wel aardig wat hoger dan de bebouwing in de Kerkstraat. Ik ben bang dat dit teveel zon gaat wegnemen. U tekent terrassen in, maar is dat wel realistisch met de schaduwwerking en wind? Dat geldt ook voor open arcades, waar de wind juist kan versnellen.

Antwoord: Er komt nog een bezonningsstudie, maar nu is al duidelijk dat het overgrote deel van het plein in de zomer veel zon heeft. Een deel van het plein zal wel vaker dan nu het geval is in de schaduw vallen. Dat kan ook niet anders als je kijkt hoe het Badhuisplein nu is en hoe het verandert als je er gebouwen neer zet. Daar zullen we inderdaad rekening mee moeten houden als het gaat over de plek van de terrassen. Wat de wind betreft: ook dit wordt onderzocht, maar de wind is ook een reden waarom we gekozen hebben voor 'gesloten arcades': plinten van gebouwen die een open, transparante uitstraling hebben en afgesloten kunnen worden. Het zijn architectonische arcades in de gevel. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden wind- en bezonningsstudies uitgevoerd. Daar kunnen we in die fase dus meer over zeggen.

Vraag: Komt de Rotondeflat in de schaduw te staan?

Antwoord: Dat geldt op sommige momenten alleen voor een deel van de onderste verdiepingen. Per seizoen, afhankelijk van de zonstand kunnen hier verschillen in optreden.

Vraag: Er moet uiteindelijk nog een Bestemmingsplan worden opgesteld. Zal dit gelden voor het Badhuisplein of ook voor het De Favaugeplein?

Antwoord: Het Bestemmingsplan gaat niet over het De Favaugeplein zelf, maar wel waar het om de gevels van het Badhuisplein gaat die uitkijken op het De Favaugeplein. Dat geldt ook voor de doorgang die nu is bedacht tussen het Badhuisplein en het De Favaugeplein.

Vraag: Hoe wordt er rekening gehouden met het veranderend uitzicht richting het Noorden vanuit de flat aan de Seinpostweg gezien?

Antwoord: Het Badhuisplein verschuift in feite van plek, het komt meer aan zee te liggen. De directe omgeving van het Casino is nu op hoofdlijnen aangegeven, maar is nog niet echt meegenomen in deze visie, omdat er momenteel geen ontwikkelingen worden voorzien rondom het Casino.

Vraag: Ik vind het wel een relevante vraag, want in de visie is er naast het Casino nu tot 8 verdiepingen ingetekend. Kan dit betekenen dat de toekomstige bebouwing ter plaatse van het Casino ook 8 bouwlagen wordt?

Antwoord: Wij weten dit nog niet, en daarom zit het ook niet in de visie verwerkt. In de visie is nu een schets opgenomen die laat zien dat er op langere termijn een bouwblok gemaakt kan worden op de locatie van het Casino, maar de exacte ligging en ook de hoogte hiervan zijn op dit moment niet bekend. De gemeente is met betrekking tot deze grond ook geen eigenaar dus zal hiervoor in de toekomst met het Casino in gesprek moeten.

Vraag: Ik begrijp dat het Casino geen grondgebied van de gemeente is, maar in de vorige studie is dit gebied wel meegenomen en nu niet. Ik mis nu de samenhang met dat gedeelte in het plan.

Antwoord: De gemeente kan niet bepalen wat er gebeurt aan ontwikkelingen die plaatsvinden op grond van het Casino. We hebben daarom nu slechts een globale uitwerking aangegeven in de visie voor het geval het Casinogebied wel kan worden herontwikkeld.

Vraag: Pas er wel voor op dat het niet te rommelig wordt wanneer je als gemeente alleen je eigen stukje doet.

Antwoord: Het is een bewuste keuze om niet op alles te gaan wachten, de gemeente wil de kwalitatieve doorontwikkeling van het Badhuisplein uitvoeren en moet een eerste stap zetten. We zijn nog wel even bezig om deze visie uit te werken in concretere plannen, hopelijk is de ontwikkeling rond het Casino dan ook een stap verder en kunnen we alsnog meer samen optrekken. Maar als alles op alles wacht, komen we niet verder. We streven ernaar dat we met deze visie en de realisatie daarvan een zeker kwaliteitsniveau neerzetten dat anderen verleidt om mee te gaan.

Vraag: We hebben behoefte aan meer visie voor heel Zandvoort. Dan weten we waar we naar toe werken, wat we willen bereiken en hoe deze ontwikkeling daarbinnen past. Denk aan culturele doelen, maar ook financiële doelen. Ik begrijp dat er veel beleidsstukken liggen voor verschillende onderdelen, maar zou er een avond kunnen komen die puur gaat over de toekomstvisie voor Zandvoort en hier meer samenhang in aanbrengt? Zo komen we er beter uit wat voor bijzonders we hier willen maken, het moet echt onderscheidend worden.

Antwoord: Uiteraard zit er een heldere visie achter het Badhuisplein, denk aan de gewenste programmering, de functie van het Badhuisplein in Zandvoort. Maar naar aanleiding van uw reactie begrijpen we dat die achterliggende visie wellicht nog te weinig in het stuk is verwoord. We zullen dit nog toevoegen, dank.

We hebben weliswaar een Structuurvisie, Toeristische visie en Woonvisie, maar uw punt is helder dat er behoefte is aan meer samenhang en uitleg hierover.

Vraag: Kunt u inschatten wanneer de eerste sloop start?

Antwoord: De gemeente is bezig met het aankopen van woningen op het Badhuisplein. Het merendeel van de woningen is inmiddels in gemeentelijk bezit en zodra alle woningen zijn verworven, kan gestart met de sloop van dit woonblok. Als duidelijk is wanneer deze sloop kan starten dan worden bewoners hier als eerste over geïnformeerd, dat zal ruim van tevoren zijn.

Vraag: Wij hebben een plan ingediend voor een autosportmuseum en zijn al lange tijd op zoek naar een plek voor dit museum. Is er ruimte voor het museum op het Badhuisplein?

Antwoord: Voor het Badhuisplein kijken we nu vooral naar de indeling en vorm van het gebied, maar kunnen wij de toekomstige invulling van de gebouwen, dus de programmering, nu nog niet vastleggen. De gemeente krijgt veel initiatieven aangeboden. Dat is op zichzelf erg mooi, maar op dit moment kunnen we nog geen concrete invulling geven aan de locatie of toezeggingen doen.

Vraag: Eerder in dit proces is voorgesteld om een klankbordgroep voor het Badhuisplein samen te stellen. Dat lijkt me nog altijd een goed idee.

Antwoord: Er is inderdaad nog geen klankbordgroep gevormd, maar de gemeente gaat kijken in welke fase van het proces dit mogelijk is en wat het doel van een dergelijke klankbordgroep is.

Vraag: Vanaf welk punt zie je de kerk wanneer je op het plein loopt? Ik vraag me af of de impressie klopt.

Antwoord: Het model is uitgewerkt in een 3D-model en daarin zie je de kerk goed vanaf het plein en het begin van de verlengde Kerkstraat. Wanneer je vervolgens de Kerkstraat inloopt, zal de kerk langzaam weer uit beeld verdwijnen tot je er vlak voor staat, maar vanaf het Badhuisplein zal de kerktoren straks daadwerkelijk de weg naar het oude dorp wijzen.

Afsluiting – Arjan Kaashoek

Gespreksleider Arjan Kaashoek bedankt alle aanwezigen voor hun komst en hun reacties. In de nazit is nog uitgebreid gelegenheid om de informatiepanelen te bekijken en in gesprek te gaan met mensen van de gemeente, zoals de projectleider, wethouder en stedenbouwkundige. Arjan herinnert iedereen nog aan het indienen van hun reactie, dit is ook na vanavond nog mogelijk tot 9 december a.s. Het verslag van de avond wordt geplaatst op de website van de gemeente.