

# Verslag Informatieavond Badhuisplein Zandvoort

6 maart 2018

*Aanwezig zijn circa 75 omwonenden/ondernemers/belangstellenden. Vanuit de gemeente zijn aanwezig: Gert-Jan Bluijs (wethouder), Frans Breg (projectleider Badhuisplein), Kees Draisma (Springtij Architecten), Arjan Kaashoek (gespreksleider van De Wijde Blik).*

## Inleiding

Gespreksleider Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik heet iedereen welkom en peilt hoeveel bewoners er bij de voorgaande bijeenkomsten ook aanwezig waren, dat blijkt circa tweederde te zijn. Verreweg de meeste aanwezigen wonen en/of werken direct aan het Badhuisplein.

## Aanleiding – Wethouder Gert-Jan Bluijs

Wethouder Gert-Jan Bluijs licht zowel de aanleiding als het doel van de avond toe. Dit is inmiddels de derde informatiebijeenkomst. De eerste bijeenkomst vond in mei 2017 plaats en de tweede bijeenkomst in september 2017. De wethouder vertelt dat we eerst zullen bespreken wat er uit de eerdere bijeenkomsten is opgehaald. Een belangrijk punt van uitwerking was de parkeeroplossing. Naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten heeft de gemeente aan de stedenbouwkundige gevraagd om twee ontwikkelmogelijkheden te schetsen. De twee voorstellen worden vanavond voorgelegd, met de vraag hoe de aanwezigen tegen de twee alternatieven aankijken. De voorkeuren die vanavond blijken, zal de wethouder meenemen in het stuk dat uiteindelijk aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Gespreksleider Arjan Kaashoek geeft aan dat de aanwezigen zich kunnen aanmelden voor een nog te vormen klankbordgroep. Met deze groep zal de gemeente in gesprek gaan bij de verdere doorontwikkeling van een van de twee voorstellen.

## Stand van zaken en planning - Frans Breg (projectleider Badhuisplein)

### **Ontwikkelingsplan Badhuisplein**

Frans Breg licht kort het bestaande ontwikkelplan toe. Met het ontwikkelplan wordt een betere verbinding tussen het dorp en het strand tot stand gebracht. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van het toeristisch product van Zandvoort. Het Badhuisplein kan zo bijdragen om het toeristisch product van Zandvoort te versterken. In de eerdere bijeenkomsten bleek het bestaande plan op veel onderdelen wel op draagvlak te kunnen rekenen. Met name de manier waarop de grandeur van vroeger in het gebied wordt teruggebracht, is goed ontvangen. Dit bleek ook uit peilingen op Facebook. Ook de grondeigenaren (gemeente, Holland Casino en Venster Aan Zee), reageerden positief op het bestaande ontwikkelplan en uit berekeningen blijkt dat dit plan ook financieel haalbaar is.

Maar: binnenstedelijke ontwikkelingen zijn vaak complex en kenmerken zich door vele afhankelijkheden. Dat blijkt ook hier het geval te zijn. Voor het plan was de volgende fasering bedacht (zie presentatie voor kaart- en beeldmateriaal):

- De eerste fase bestaat uit de plandelen C en B. Plandeel C is eigendom van Venster aan Zee en plandeel B is eigendom van de gemeente. Maar de parkeergarage waarop een deel van B gebouwd wordt is weer eigendom van Holland Casino. Dit maakt plandeel B erg complex. Om de eerste fase te kunnen ontwikkelen moet er dus eerst overeenstemming komen tussen de drie genoemde partijen.
- Fase 2 bestaat uit plandeel A. Een groot gedeelte van dit gebied is al in eigendom van de gemeente. Er moet nog een aantal panden worden opgekocht of onteigend.
- Fase 3 bestaat uit plandeel D. Dit is in eigendom van Holland Casino. Om deze fase uit te kunnen ontwikkelen is dus volledige medewerking van Holland Casino nodig. Dat gaat op dit moment nog niet, want Holland Casino wordt hoogstwaarschijnlijk geprivatiseerd en is voor

nu dus niet bevoegd om afspraken te maken over de ontwikkeling van het Badhuisplein. Fase 3 is daarmee nog vrij onzeker en heeft meer tijd nodig.

Parkeren is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het meest ideale plan zou zijn om de parkeergarage onder het huidige maaiveld (onder straatniveau zeg maar) te realiseren. Het Hoogheemraadschap van Rijnland staat dit echter niet toe vanwege veiligheidsredenen. Hierdoor is het idee ontstaan om het maaiveld kunstmatig met drie meter te verhogen, waardoor hieronder ruimte ontstaat voor een parkeerlaag.

### **Participatie 2017**

Frans Breg behandelt kort de belangrijkste discussiepunten die uit de eerdere bijeenkomsten zijn opgenomen. Kritiek is er op de volgende punten:

- *Maaiveldverhoging*: dit zou niet optimaal zijn voor mensen die slecht ter been zijn. Ook verdwijnt het uitzicht naar zee voor wie aan het einde van de huidige Kerkstraat staat. Dat uitzicht komt uiteraard verderop in de nieuwe straat alsnog, maar een deel van de omwonenden vond dat minder fraai/vrij.
- *Hoogte en bouwintensiteit*: vooral op de bebouwingsintensiteit, maar door enkelen ook op de hoogte van de bebouwing is kritiek geleverd.
- *Aard en omvang commercieel programma*: hier werd kritisch op gereageerd, uit angst voor concurrentie voor de huidige ondernemers. Onderzoek van Bureau Stedelijke Ontwikkeling wees echter uit dat Zandvoort deze uitbreiding van de commerciële voorzieningen goed kan hebben, zolang het gaat om een aanvulling van het bestaande aanbod of om een betere kwaliteit, waardoor het kansen biedt om het toeristisch product van Zandvoort te verbeteren. Hierdoor zal het toerisme toenemen, waar de huidige ondernemers ook van profiteren.

### **Gefaseerde ontwikkeling**

Frans Breg legt kort uit dat een integrale ontwikkeling (dus één Bestemmingsplan voor het hele gebied) ideaal zou zijn, maar dat blijkt in de praktijk niet mogelijk. Er is nog geen overeenstemming, want Holland Casino kan nu geen verregaande besluiten nemen, er worden nog panden verworven door de gemeente en met Venster Aan Zee vinden nog financiële gesprekken plaats. Daarom zal het Badhuisplan deelplansgewijs worden ontwikkeld. Dus bouwblok voor bouwblok, met als gemeenschappelijk uitgangspunt een Beeldkwaliteitsplan dat wel de eenheid bewaakt. Een belangrijke voorwaarde voor zo'n deelplansgewijze ontwikkeling is wel dat het parkeren anders wordt opgelost. Dat alternatief is gevonden: een parkeerdek op de huidige parkeergelegenheid van het Favaugeplein. Dit mag al volgens het huidige bestemmingsplan. Of dit het ook daadwerkelijk gaat worden, dat is nog de vraag. Daarom is deze avond juist georganiseerd. We gaan met elkaar in discussie over de twee parkeeralternatieven. En uiteindelijk zal de gemeenteraad hierover een besluit nemen.

## **Presentatie twee ontwikkelmogelijkheden – Kees Draisma (Springtij Architecten)**

Architect Kees Draisma licht eerst kort de stedenbouwkundige studie van het nieuwe Badhuisplein toe, vooral met het oog op nieuwe gezichten in de zaal. Vervolgens de twee parkeeralternatieven: het verhoogde maaiveld op het Badhuisplein of een parkeerdek op het Favaugeplein. Zijn presentatie geldt als bijlage van dit verslag.

## Discussie

Gespreksleider Arjan Kaashoek leidt de hieropvolgende discussie. Parkeeralternatief 1 is het verhoogd maaiveld van het Badhuisplein, parkeeralternatief 2 is het parkeerdek op het Favaugeplein.

**Ik vind een parkeerdek op het Favaugeplein geen goed idee. Mijn tuin grenst straks vlak aan de oprit van het parkeerdek. Ik ervaar nu al veel overlast (stank, herrie). Ik ben bang dat dit straks nog erger wordt.**

Tussen het parkeerdek en de bestaande bebouwing zit twee meter. Daar staat nu een twee meter hoge tuinmuur. Het parkeerdek komt in deze eerste grove verkenning op een hoogte van ongeveer drie meter, waardoor deze zal uitsteken boven de bestaande muur. Wij kijken of het mogelijk is om het parkeerdek richting de Dirk van den Broek te verlagen.

Reactie bewoonster: het gaat ons niet om de hoogte van het parkeerdek maar om de stank- en geluidsoverlast die wij nu al ervaren. Wij vinden dat de grandeur van Zandvoort er wel af is zodra dit parkeerdek er komt. Het eerste plan (verhoogd maaiveld) vinden wij ontzettend mooi. Wij vinden het niet erg als je de zee vanuit de Kerkstraat niet meer ziet.

**Waarom kan er geen ondergrondse parkeergarage komen onder het Badhuisplein? Elders in het land kan dit wel.**

Het Hoogheemraadschap Rijnland ziet toe op de veiligheid van de Nederlandse kusten. Wij zijn al vaak met deze partij in gesprek gegaan en hebben ook diverse voorbeelden aangedragen van plekken waar het wel mogelijk is. Rijnland geeft aan dat Zandvoort zich op dit moment nog niet leent voor een ondergrondse parkeergarage. Er mag vanwege veiligheidsredenen nu eenmaal niet gebouwd worden onder de duinen. Wij hebben ons hier niet bij neergelegd. Uit onderzoek blijkt dat het wellicht toch mogelijk is. Dit is echter erg kostbaar, omdat de duinen zeewaarts 15 meter verbreed moeten worden om de kustveiligheid te waarborgen.

**Ik vind het parkeerdek op het Favaugeplein niet slim ingetekend, het ligt nu veel te dicht tegen de achtertuinen aan. Kan het dek ook anders ingetekend worden?**

Dat zou zeker kunnen. Wij hebben nu nog alleen gekeken naar hoe het dek zo optimaal mogelijk gebruikt kan worden om zoveel mogelijk parkeerplekken te creëren. Zodra de keuze gevallen is voor dit plan, moet het verder uitgetekend worden. We bekijken dan wat de beste plek is om het parkeerdek, met bijbehorende oprit, te plaatsen. Mocht daardoor een aantal plekken verloren gaan, dan zij dat zo.

**Bij parkeeralternatief 2 (geen verhoogd maaiveld) komt er op het Badhuisplein een extra bouwlaag met commercieel programma bij. Daardoor neemt de parkeerbehoefte toch nog meer toe?**

Het alternatief 2 levert ongeveer twintig extra woningen op, waardoor er twintig extra parkeerplekken moeten komen. Maar het commerciële programma is juist verminderd, want we gaan in dit alternatief uit van sport- en wellness faciliteiten op de begane grond. Dit soort voorzieningen leveren een andere parkeernorm op. De 150 parkeerplaatsen die beide parkeeralternatieven bieden, voldoen dus aan de gestelde parkeernorm.

**Bij parkeeralternatief 1 (verhoogd maaiveld) is er meer bezonning op het Badhuisplein dan bij alternatief 2 (bestaand maaiveld). Klopt dat?**

Ja. De gebouwen zijn in parkeeralternatief 1 en 2 weliswaar even hoog, maar doordat het maaiveld bij parkeeralternatief 2 niet wordt verhoogd, ligt de straat daar dus lager en worden de schaduwen langer.

**Ik zie weinig meerwaarde van de plannen voor de bewoners. Er komen restaurants, hotels, winkeltjes, casino's enzovoort. Dit is duidelijk bedoeld voor de toeristen die naar Zandvoort komen.**

De plannen zijn deels bedoeld om het toeristisch profiel van Zandvoort te vergroten. Dat is goed voor de economie van onze plaats en van meer winkels en restaurants kunnen bewoners uiteraard ook genieten.

**Is het wel echt nodig om meer parkeerplaatsen te realiseren in Zandvoort? Elke gemeente is tegenwoordig verkeersluw en wij trekken alleen maar auto's naar ons gebied toe. Bovendien staat Parkeerplaats Zuid zelden vol. Deze bevindt zich op slechts 100 meter afstand van het strand.**

In de parkeernota van de gemeente wordt gesproken over het realiseren van 300 extra parkeerplekken binnen Zandvoort. Wij hebben dit al verlaagd naar 150 plekken. We realiseren dus al minder parkeerplekken dan er volgens de gemeentelijke normen eigenlijk zouden moeten komen, met als argument dat er inderdaad al veel parkeergelegenheid in de buurt is.

**De plannen moeten de grandeur in Zandvoort terugbrengen. Voor mij zit de grandeur niet alleen in mooie gebouwen maar ook in ruimtelijkheid. Het nieuwe Badhuisplein lijkt op de tekeningen niet heel veel groter dan de boulevard. Daarmee kun je allerlei toeristische activiteiten juist niet meer kwijt op dit plein.**

Navraag leert dat de vraagsteller het plein nu gezellig vindt en volgens haar zijn bewoners van Zandvoort niet geïnteresseerd in het commerciële programma dat er wordt toegevoegd. Zowel de stedenbouwkundige als de inwoners van Zandvoort (volgens eerdere peilingen via Facebook) vinden het huidige plein juist ongezellig. Het oogt erg gesloten, omdat je naar de achterkant van de gebouwen kijkt. Er is op het plein slechts één gezellig hoekje, bij de ijszaak. In de twee varianten voor het plein verschilt de omvang van het plein. Bij bestaand maaiveld is het plein groter dan bij het verhoogd maaiveld. Wie dat belangrijk vindt, kan daar dus ook de varianten op beoordelen.

**Parkeeralternatief 2 (parkeerdek op Favaugeplein) lijkt mij goedkoper dan het verhoogde maaiveld, klopt dat? Dat zou weleens erg bepalend kunnen zijn voor het uiteindelijke besluit.**

Het klopt dat alternatief 2 minder geld kost. Maar daar gaat het de gemeente niet om. Het is een vrije keus die de gemeenteraad moet gaan maken en deze is niet financieel gedreven. Wij zijn open en eerlijk in ons advies naar de gemeenteraad en leggen alle voor- en nadelen langs elkaar heen.

**Wij zijn bezig met een initiatief om een Nationaal Autosport Museum te realiseren in Zandvoort. Het Badhuisplein zouden we een mooie plek vinden, met name in combinatie met het hotel in plandeel A. Wij zijn hierover in gesprek met de gemeente, maar zie dit in de plannen nu niet terug.**

De gemeente is hierover inderdaad in gesprek met de initiatiefnemers. Wethouder Bluijs meent dat het museum beter zou passen in het Entreegebied. Alleen al omdat Venster aan Zee medegrondeigenaar is en dus al het recht heeft om daar te bouwen.

**Ik denk dat het belangrijk is dat wij ons als bewoners goed moeten realiseren dat het hier gaat om bebouwing van 15 meter hoog. Dit betekent dat er vijf woonlagen gerealiseerd zullen worden.**

Dit klopt inderdaad.

**Er worden 150 parkeerplaatsen genoemd, maar hoeveel appartementen en bewoners komen er bij?**

Per woning is 1,3 parkeerplek nodig. Voor iedereen die hier komt wonen zal er een parkeerplek zijn in de garage. Er komen 64 woningen in blok A en 13 woningen in blok D, dus in totaal 77 woningen en dus circa 100 parkeerplaatsen. Daarnaast is er het hotel met 78 kamers. We gaan uit van één parkeerplek per twee hotelkamers, dus 39 parkeerplaatsen. Totaal komt dat in de buurt van die circa 150 parkeerplaatsen.

**Ik vond een bestemmingsplan uit 2009. Is dat nog actueel en zo ja, moet het worden aangepast voor de voorgestelde plannen van vanavond?**

Er is een latere versie van het bestemmingsplan actueel, namelijk van 2012. Binnen dat bestemmingsplan kan het programma gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan van 2012 is ook de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een parkeerdek op het Favaugeplein. Dit betekent niet automatisch dat dit ook gaat gebeuren. De gemeenteraad beslist hierover.

**Ik woon aan de linker flat aan de Seinpostweg. Wordt mijn uitzicht straks belemmerd door het Grand Hotel?**

Vanuit uw raam zult u het gebouw zeker zien, maar u behoudt wel uitzicht daarlangs.

**Waarom wordt er geen voetgangersonderdoorgang gemaakt bij de oversteek van de Kerkstraat naar de zogeheten 'Verlengde Kerkstraat' in het nieuwe plan (dus onder de Burg.Engelbertstraat door)?**

Ook hier mogen we niet de grond in van het Hoogheemraadschap Rijnland.

**Waarom wordt er geen parkeerdek gebouwd op Parkeerplaats Zuid?**

De parkeerplaatsen in het Badhuisplein-plan zijn niet bedoeld voor toeristen, maar voor de bewoners en hotelgasten. Die moeten dichtbij de woningen gerealiseerd worden. Toeristen verwijzen we al wel naar Parkeerplaats Zuid en dat zal straks ook gebeuren.

**In veel plaatsen, zoals in Domburg waar ik vandaan kom, moet een partij die iets wil bouwen, zelf voor zijn parkeeroplossing zorgen. Het lijkt wel of hier de gemeente dit voor haar rekening neemt.**

Dat lijkt wellicht zo omdat wij de plannen presenteren, maar in feite werkt het hier precies hetzelfde als in Domburg. De parkeerplaatsen die nodig zijn voor bijvoorbeeld het hotel moeten in principe op het grondgebied van het hotel gerealiseerd worden. Als blijkt dat de parkeerplekken elders gerealiseerd moeten worden, zoals bij parkeeralternatief 2, moet de ontwikkelaar van het hotel dit dus ook betalen.

**Hoeveel parkeerplekken heeft het Favaugeplein nu? Is dat niet voldoende om ook de nieuwe bewoners te laten parkeren?**

U heeft een punt, want de parkeerplekken op het Favaugeplein worden nu merendeels gebruikt door mensen die in Zandvoort *werken* of die Zandvoort bezoeken en wij zijn nu op zoek naar parkeerruimte voor *bewoners*. Als gemeente zullen we onderzoeken wat het betekent als we de bestaande parkeergelegenheid op het Favaugeplein alleen of vooral gebruiken voor de nieuwe bewoners in plaats van werknemers/bezoekers.

**Ik woon aan het Favaugeplein en elk weekend, zowel in de zomer als in de winter, hebben we overlast van afval op het parkeerterrein, rondhangende jongeren, geluidsoverlast door harde muziek enzovoort. Ik ben bang dat dit alleen maar toeneemt wanneer er een parkeerdek komt.**

Dank voor uw opmerking, daar moeten we als gemeente zeker iets mee. Zowel voor de huidige situatie, als ook bij de overwegingen voor een parkeerdek.

**Liever de kunstmatige ophoging van drie meter op het Badhuisplein realiseren onder de nieuwe gebouwen, waardoor je de doorgang laag houdt. Op de impressie heeft het nieuwe parkeerdek allemaal TL-balken, wat ik niet bepaald fraai vind.**

**Hoeveel politieke partijen zijn er vanavond aanwezig? Er moet een belangrijke beslissing genomen worden en het lijkt mij belangrijk dat er raadsleden aanwezig zijn.**

Die zijn er, hoewel niet van alle partijen. Een raadslid vertelt dat de raad uiteraard al eerder betrokken is bij de hele planvorming.

**De gemeente Zandvoort is grondeigenaar van het Favaugeplein. Kan het Favaugeplein geen andere bestemming krijgen? Het is een goede locatie en ik zou een parkeerdek zonde vinden.**

In het huidige bestemmingsplan is voor het Favaugeplein ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat betekent dat je wel iets kan wijzigen, maar dat moet dan wel in samenspraak met de bewoners van het Favaugeplein. Tot nu toe krijgen we echter geen initiatieven vanuit de buurt.

**Kunnen we dezelfde situatie krijgen als bij het Watertorenplein? Er is een architect aangesteld door een oud-wethouder, maar hoe groot is de kans dat deze ook daadwerkelijk gaat bouwen?**

In dit geval functioneert Springtij als stedenbouwkundig bureau. Zij zijn door de gemeente ingeschakeld als adviseur en hebben dus een beperkte rol binnen dit proces. De gemeente zal later ook niet zelf architecten selecteren, dat doen de projectontwikkelaars. Zij hebben hierin een vrije keus. De gemeente maakt wel een beeldkwaliteitsplan: een sfeerbeeld waar de architecten zich in grote lijnen aan moeten houden. De plannen die vanavond aan u zijn voorgelegd zullen dus niet exact zo ontwikkeld gaan worden.

In de praktijk kan het zijn dat Springtij een deel van de gebouwen mag ontwerpen, maar het kunnen ook best andere architecten worden.

**Wie is verantwoordelijk voor eventuele planschade?**

Wanneer dit plan doorgaat en u vindt dat u planschade heeft, dan kunt u een schadeclaim indienen bij de gemeente, die dat dan moet beoordelen. Er moet dan wel eerst een gewijzigd bestemmingsplan zijn. Bij extreem grote planschade kan dit reden zijn om de plannen niet door te laten gaan of te wijzigen. Daarvan kan naar onze mening niet worden gesproken.

## Vervolgproces en afsluiting

Projectleider Frans Breg licht de vervolgplanning toe:

- Informatie en suggesties ophalen bij de omwonenden (vanavond)
- Vaststellingsovereenkomst met VaZ (daar zijn we nu mee bezig)
- Voorstel aan de gemeenteraad uitwerken, Plan van Aanpak voor het vervolg (nu)
- Besluitvorming door gemeenteraad (april/mei)
- Vormen van klankbordgroep voor omwonenden en belanghebbenden (juni)
- Doorontwikkeling deelplannen (C,B,A en D): planologische maatregelen treffen (2<sup>de</sup> helft 2018/1<sup>ste</sup> helft 2019)
- Bouwplanontwikkeling, architectuur ontwerpen (2<sup>de</sup> helft van 2018)
- Inrichting van de buitenruimte (1<sup>ste</sup> helft 2019)
- Start realisatie (vanaf 2<sup>de</sup> helft 2019)

Wethouder Gert-Jan Bluijs sluit af en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.