

# Bewonersavond Badhuisplein Zandvoort

Dinsdag 20 juni 2017

## Welkom

Wethouder Michel Demmers heet alle aanwezigen welkom. Het Badhuisplein moet een toeristisch-economisch trefpunt worden, maar de bewoners moeten er ook plezier in hebben. Daarom vindt deze avond plaats.

## Toelichting programma en proces

Gespreksleider Arjan Kaashoek licht het programma van vanavond toe. Eerst presenteert de architect het studie-ontwerp voor het nieuwe Badhuisplein. Vervolgens licht gemeentelijk projectleider Frans Breg toe wat er nog aan onderzoeken loopt en hoe het proces er uit ziet. Vervolgens neemt de gespreksleider ruim de tijd voor vragen uit de zaal.

Het studie-ontwerp oogt misschien al vrij gedetailleerd, maar het is nog echt een studie. Met uw suggesties en wensen van vanavond gaan we verder tekenen aan het studie-ontwerp. Ook de resultaten van nog lopende nadere onderzoeken, waar straks bij wordt stilgestaan, zullen bij de verdere planuitwerking worden betrokken. Ook volgen er in de zomer nog een Facebookactie en een advertentie in de krant om ook andere Zandvoorters te vragen om een reactie. Dit is geen stemronde, maar een globale peiling van de voorkeuren en wensen.. Op 14 september vindt daarom een Terugkom-avond plaats, waarop u van harte welkom bent om te horen hoe het resultaat van deze avond in de plannen wordt verwerkt en wat de resultaten zijn van de nadere onderzoeken. Daarna volgt de besluitvorming in het College van Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad.

## Presentatie studie-ontwerp

door Gimill Mual van Springtij Architecten

De presentatie is te vinden op [www.zandvoort.nl/projecten/Badhuisplein](http://www.zandvoort.nl/projecten/Badhuisplein)

De inspiratie voor dit project is de grandeur van het vooroorlogse Zandvoort. Kwaliteiten van vroeger willen wij terugbrengen in dit plan. Vanuit de inspiratie van het oude badhotel en de losstaande gebouwen die samen het plein vormden, willen we ook nu losstaande gebouwen met ieder een heel andere identiteit neerzetten. De vier verschillende gebouwen hebben elk hun eigen architectuur. Het Bestemmingsplan geeft zeer ruime bebouwingsgrenzen aan, in dit studie-ontwerp wordt de bebouwing aanzienlijk kleiner dan volgens het Bestemmingsplan is toegestaan.

Parkeren kan niet ondergronds, vanwege de zeeverende functie van de kust. We hebben dit opgelost door in feite op het plein te parkeren, maar aan het oog onttrokken door een opgetild maaiveld. Concreet gaat dat als volgt: komend vanuit de Kerkstraat loop je nu al licht omhoog en dezelfde helling zal worden doorgezet voorbij de Burgemeester Engelbertsstraat. Dan kom je als vanzelf zo hoog dat je daaronder kunt parkeren. Onder het hele plein zit dus het parkeren en daarover heen komt het nieuwe plein en de bebouwing. De parkeergarage heeft meerdere ingangen en is verbonden met de reeds bestaande parkeergarage van het casino. Ook komt er een soort Spaanse Trap (verwijzing naar Rome) omhoog het plein op. Ook is er rekening gehouden met schaduwwerking van de bebouwing. Indien het casino weg gaat zal op deze plaats een mooi groot hotel met torens worden gebouwd, met een grote oprijlaan met een fontein.

Met dit plan tillen we Zandvoort naar een hoger niveau. We hebben hoog ingezet en een slimme oplossing bedacht voor parkeerprobleem en om de oude stijl van Zandvoort weer terug te brengen. We kunnen hiermee van Zandvoort de nieuwe parel aan zee maken.

## Toelichting proces en diverse onderzoeken

door Frans Breg, projectleider gemeente Zandvoort

De presentatie is te vinden op [www.zandvoort.nl/projecten/Badhuisplein](http://www.zandvoort.nl/projecten/Badhuisplein)

*Programma i.r.t. bestaande winkels en horeca*

Het Badhuisplein moet weer de scharnier tussen het dorp en het strand worden. Op dit moment zijn er veel winkels en horecagelegenheden in Zandvoort. Het programma voor het Badhuisplein moet dan ook rekening houden met bestaande ondernemers. Het aanbod op het Badhuisplein moet aanvullend

zijn ten opzichte wat er is. Er moeten onder andere nieuwe ondernemingen komen waardoor extra mensen naar Zandvoort komen. Uiteraard moeten de bestaande ondernemingen hier ook van profiteren. Het moet technisch haalbaar zijn en daarnaast commercieel aantrekkelijk. Bureau Stedelijke Planning heeft hierover een onderzoek lopen en heeft reeds gesproken met ondernemers in Zandvoort. Meer over de uitkomsten van dit onderzoek volgt op 14 september.

#### *Wind*

Ook loopt er nog een onderzoek naar windhinder van Bureau Peutz, een autoriteit op dit gebied. Ze hebben reeds een aantal plekken gesignaleerd waar windhinder te verwachten is en hebben zelfs al een eerste suggestie gedaan om dit tegen te gaan. Een en ander moet nog nader worden onderzocht en zal betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

#### *Parkeren*

Uitgangspunt is dat de parkeerlaag onder het nieuwe plein alleen voor bewoners van de nieuwbouw, hotelgasten en personeel zal zijn (totaal 150 parkeerplekken). Dit omdat het plan bij meer parkeerplaatsen financieel onhaalbaar wordt. Bovendien lijkt de noodzaak niet groot te zijn om bezoekers ook te laten parkeren. Er is veel parkeergelegenheid vlakbij, die nu vaak leeg staat, zoals de parkeergarage in het Louis Davids carré. Bezoekers zullen dan door de Kerkstraat worden geleid en dat is commercieel gezien voor de ondernemers daar ook aantrekkelijk.

## Opmerkingen, suggesties en vragen

### **Er zijn te veel trappen voor invalide mensen**

Voor de duidelijkheid: tussen het dorp en de zee kun je gewoon zonder trappen heen en weer. Bij de trappenpartij aan de boulevard zit net als nu ook een hellingbaan, zodat het ook voor een rolstoel toegankelijk is. De trappen zijn voor de terrasachtige bebouwing langs de 'Verlengde Kerkstraat' die op het plein komt. Je kunt hier ook komen via liften in de gebouwen.

### **De plannen zien er allemaal erg mooi uit, maar als het casino blijft staan, dan vind ik het contrast te groot en past het niet bij het totaalplaatje.**

Mocht het casino blijven, dan is er nog steeds een plan met de grandeur, de kwaliteit en de Spaanse trappen. Dat deel kan wel gebouwd worden en is dus ook financieel haalbaar.

De huidige leiding van de Zandvoortse vestiging van Holland Casino is enthousiast over het studieontwerp, maar ze kunnen momenteel geen grote stappen zetten vanwege de aanstaande verkoop van het casino. We verwachten dat ook de nieuwe eigenaar de ontwikkelingsmogelijkheden zal omarmen.

### **Begrijp ik nu goed dat het plein wordt verhoogd, dus ook het deel dat open blijft (waar het standbeeld terugkomt)?**

Ja, het wordt 2,5 meter verhoogd. Je zult de verhoging wel iets merken. Ook het terras van de Lachende Zeerover en het winkeltje ernaast zullen nog toegankelijk zijn. Wind en zand vormen nog wel een extra aandachtspunt en worden nog nader onderzocht.

### **Blijven de galerijflats aan de Thorbeckestraat staan? Ik heb daar onlangs een woning gekocht en wist niets van de plannen voor het Badhuisplein.**

De flats blijven gewoon staan. Er zijn al jarenlang plannen voor het Badhuisplein. Uw makelaar had u hier op moeten wijzen.

Iemand anders in de zaal reageert door te melden dat zijn makelaar het hem wél heeft verteld.

### **Naar mijn smaak zitten de bouwvolumes te dicht op elkaar. Ook zand lijkt een probleem. Het lijkt niet praktisch haalbaar. Is er nog wel genoeg ruimte voor terras? Waar blijft de pleinfunctie?**

Het studie-ontwerp blijft ruimschoots onder de maximaal toegestane bouwvolumes. De open ruimte die overblijft als plein is circa 900 m<sup>2</sup> exclusief de ruimte voor terrassen. Het plein blijft dus groot genoeg voor horeca en overige evenementen. Als geheel klopt het natuurlijk dat we het plein bewust bebouwen, het huidige plein wordt door velen als te groot en ongezellig ervaren. Dat u het ontwerp nu te dichtbebouwd vindt kan natuurlijk, dat is deels ook een kwestie van smaak.

**Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de vorige wethouder gezegd dat de bouwmogelijkheden worden beperkt door de parkeereis. Wordt nu van deze norm afgeweken om meer te kunnen bouwen?**

Wij hebben niet gekozen voor 150 parkeerplaatsen om meer bouwvolume te realiseren. We kunnen technisch gezien ook 300 plaatsen realiseren, maar zien daar vanaf omdat elke parkeerplaats meer geld kost. Zeker wanneer de plaatsen te weinig worden bezet vanwege het piekarakter van de behoefte en de bestaande overcapaciteit in de directe omgeving. De kosten wegen in dat geval niet op tegen de baten. We stellen de raad daarom voor om te kiezen voor 150 en niet 300 parkeerplekken. Dit voorjaar hebben we parkeerdrukmetingen gedaan. Tijdens topdagen zijn er parkeerplekken tekort, maar dan praat je over 20 dagen per jaar.

**Het plein is te klein. Het is alles of niets. Dit is te veel vol proppen.**

Dit is eerder genoemd, dank voor uw mening.

**De toerist vindt het niet erg om een stukje te lopen zeggen jullie, maar waarom is de parkeerplaats nu al leeg bij het Louis Davids carré?**

De verwijzing is nog niet optimaal, die moet echt nog beter.

**Het komt nu over alsof alle veranderingen die nodig zijn in Zandvoort op het Badhuisplein moeten komen. Je verlengt nu gewoon de stad, het plein wordt kleiner en in één keer staat men aan zee. Waarom parkeergarage ook hieronder? Daardoor moet het omhoog en is het ook moeilijk bereikbaar voor rolstoelgangers. Onze winkel zit nu op de mooiste plek en straks is de winkel verstopt.**

We begrijpen uw zorgen. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van uw winkel moeten nog beter worden uitgewerkt. We maken een afspraak met u om één op één te kijken naar de beste oplossing. Dat kan een ontwerp oplossing worden, maar ook een verplaatsing van uw winkel naar een mooie nieuwe plek is denkbaar.

**Het plan wil terug naar de grandeur van vroeger, maar er is nu een heel ander publiek dan vroeger. Ik vind ook dat het niet goed aansluit bij alle modernere bouw in de directe omgeving.**

Het studie-ontwerp is inderdaad een bewuste keuze voor historisch geïnspireerde architectuur. Dat is altijd smaakgebonden, maar de reacties in Zandvoort lijken zeer positief hierover. Hoe ver je gaat met verwijzingen naar de historie, luistert nauw. Kwaliteit is daarbij belangrijk. Iedereen kent wel slechte én mooie voorbeelden, zowel in Zandvoort als daarbuiten. De te selecteren architecten zullen binnen het genoemde uitgangspunt moeten gaan ontwerpen. Het studieontwerp kan gezien worden als een eerste uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.

**Ik heb bewust gekozen voor een plek met vrij uitzicht op zee, dat verdwijnt.**

We begrijpen dat dit voor een aantal mensen de consequentie is van het deels bebouwen van het plein.

**We gaan nu uit van grandeur, waar ik zelf ook enthousiast over ben, maar hoe kan de gemeente zorgen dat de hotelexploitant deze stijl wil volgen?**

Dit studie-ontwerp wordt later omgezet naar een beeldkwaliteitsplan, waarmee de gemeente richtlijnen heeft voor de architectuurstijl in het plangebied. Wel zijn er gradaties mogelijk. Het ene gebouw kan wat moderner ogen dan het andere. Het gaat erom dat het wel goed samengaat.

**Wat als het casino weg gaat en komt een combinatie van hotel met casino dat veel hoger wordt dan nu is ingetekend, dan belemmert dat mijn uitzicht. Wie heeft dan de meeste zeggenschap?**

De gemeente. In het uitwerkingsplan zullen we onder meer de bouwhoogte vastleggen. Overigens hebben ook bewoners in een later stadium inspraak hierop. Aan de vastgestelde bouwhoogte moet vervolgens iedereen zich houden.

**Het zebrapad vanuit de Kerkstraat is problematisch. Er staan meestal geen verkeerregelaars. Dit veroorzaakt nu al files op de Burgemeester Engelbertstraat-Thorbeckestraat. Kan hier nog aan gedacht worden in de nieuwe planvorming?**

Dank voor uw opmerking, we zullen extra aandacht besteden aan deze belangrijke oversteekplaats.

**Bij de windstudie heb ik alleen gezien wat er op het plein zelf gebeurt en niet wat er ten noorden en zuiden van het plein gebeurt. Kunt u de directe omgeving wel meenemen in het vervolg van de windstudie?**

Dat zullen we doen.

**De ‘Verlengde Kerkstraat’ is vrij smal. Maak daar bogen waar je onderdoor kunt lopen, dat is een stuk ruimer en oogt ook ruimer.**

Dank voor uw suggestie, dit gaan we bekijken. Overigens oogt de ‘Verlengde Kerkstraat’ al snel wat breder dan de bestaande Kerkstraat, omdat de bebouwing ter hoogte van de trappen terugwijkt en de straat uitmondt in het plein. Maar evengoed zijn de arcades een interessante suggestie.

**De Burgemeester Engelbertsstraat is een belangrijke looproute. Die route wordt nu smaller door de nieuwe bebouwing. Ook op deze plek kan een arcade de stoep breder maken.**

Dank voor deze suggestie, ook die mogelijkheid gaan we bekijken.

Gespreksleider Arjan Kaashoek dankt de aanwezigen voor hun inbreng en noemt nog eens de data in het vervolgproces. Vervolgens wordt de avond afgesloten.