

Kavelpaspoort badhuisplein blok A, Zandvoort

Inleiding

Blok A maakt deel uit van de herontwikkeling van het Badhuisplein, een strategisch project binnen de Zandvoortse kustzone. Het plein vormt de schakel tussen dorp en strand en krijgt met drie nieuwe gebouwen een nieuwe identiteit als verblijfsplek aan zee.

Blok A bevindt zich op de locatie tussen de Rotondeflat en de Burgemeester Engelbertsstraat. De positionering van het gebouw versterkt de historische as van de Strandweg en speelt in op het hoogteverloop tussen dorpshart en boulevard. In lijn met het stedenbouwkundig plan vormt blok A, samen met het hotel - blok B en blok C, de ruimtelijke begrenzing van een dorpsplein en een pleinruimte met zicht op zee.

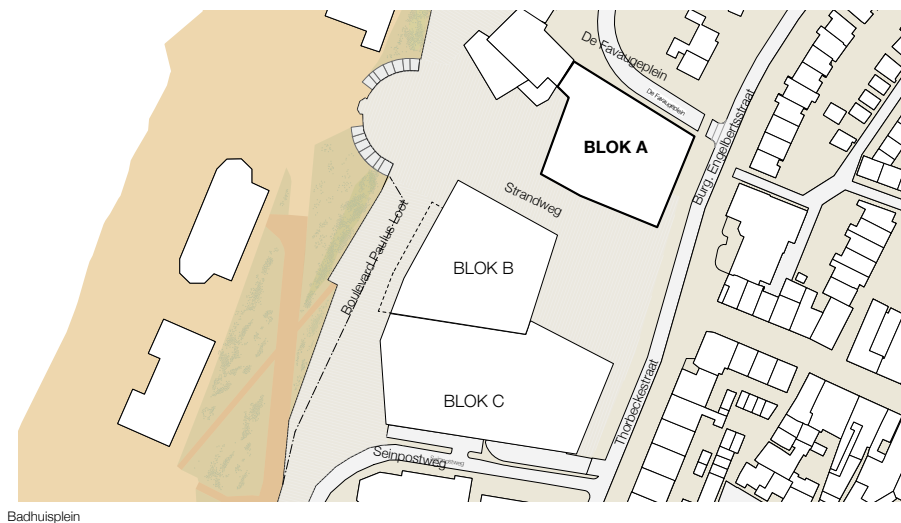
In de plint zijn kleinschalige publieke functies voorzien. Daarboven liggen middeldure en duurdere appartementen, georganiseerd rond een binnenhof. Balkons en loggia's dragen bij aan een levendig straatbeeld en ondersteunen het verblijfsklimaat op het plein.

De bovenste lagen van de gebouwen liggen terug waardoor de hoogte van de onderbouw aansluit bij de dorpse schaal. Parkeren is inpandig en ondergronds mogelijk, zodat het maaiveld volledig beschikbaar blijft voor verblijfskwaliteit en publieke functies.

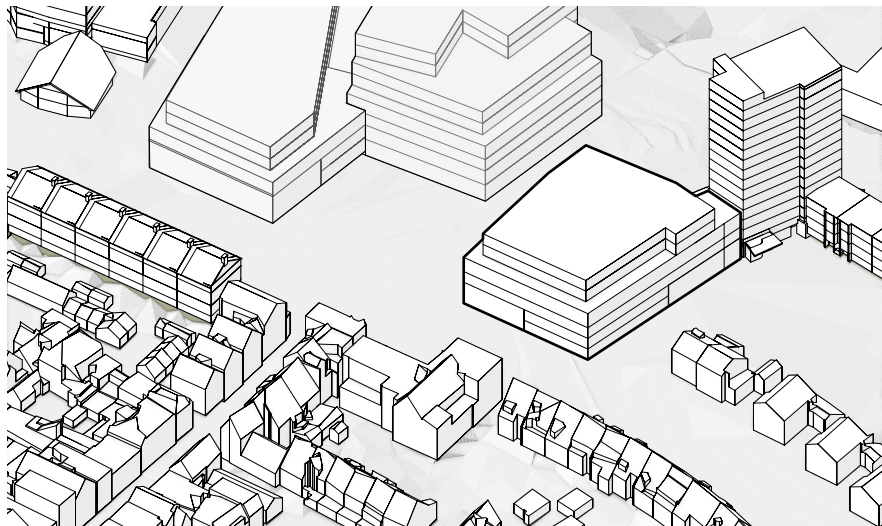
Blok A sluit qua schaal, materialisering en ritmiek aan bij de ambities voor het Badhuisplein als jaar rond aantrekkelijke ontmoetingsplek. De materialisatie is afgestemd op het kustklimaat en past binnen het beeldkwaliteitskader voor het gebied, waarin tactiele, warme materialen en plastic op voetgangersschaal centraal staan.

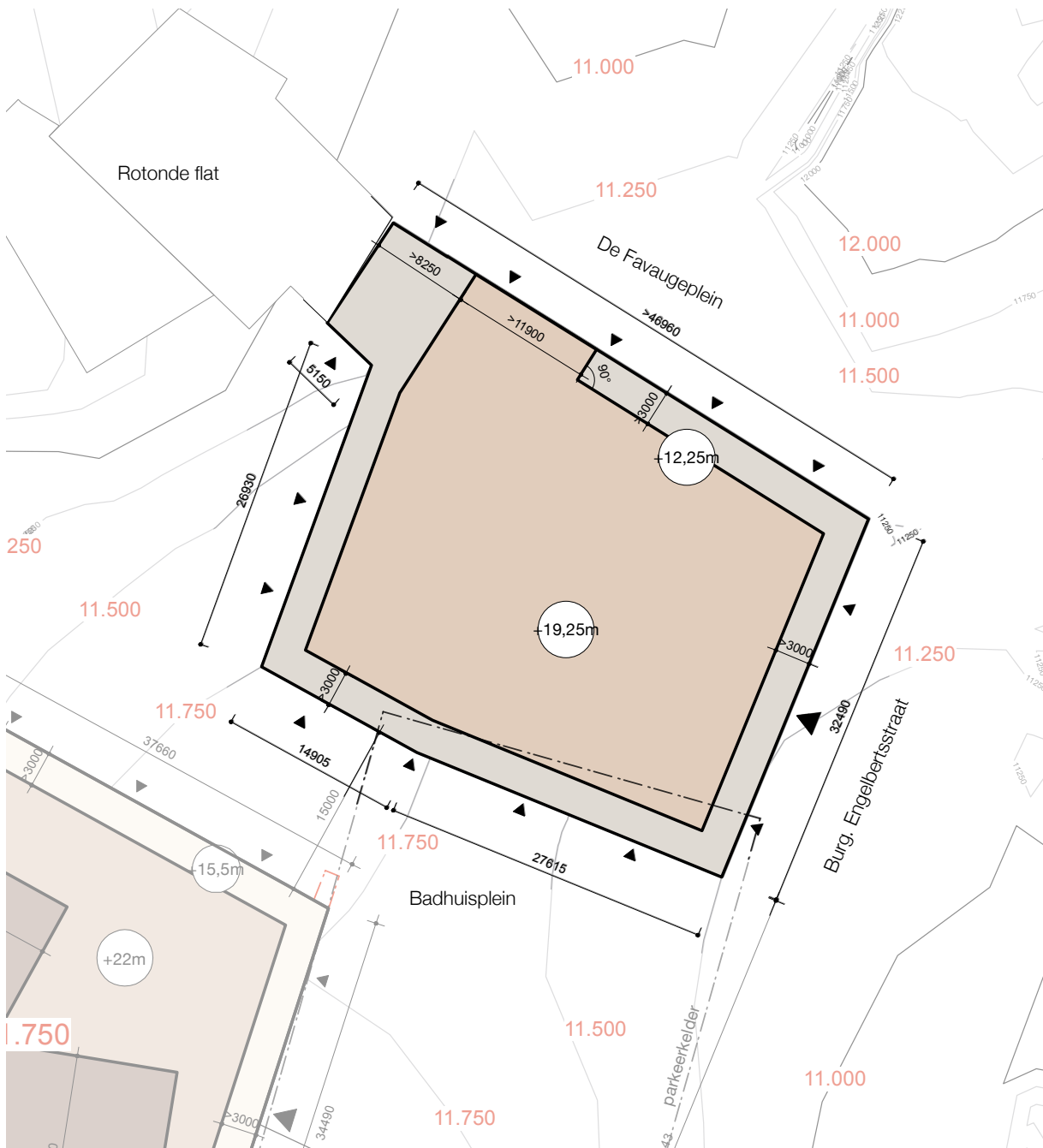
Kavelinformatie

Kaveltype:	Stedelijkwoonblok met appartementen en voorzieningen
Kavelgrootte:	1600m2
Bouwwlak:	1655m2
Vloeroppervlak (BVO/GO):	
-Detailhandel:	800m2 BVO / ca. 640m2 GO (factor 0,8)
-Wonen	ca. 4990m2 BVO / 3740m2 GO (factor 0,75)
-Kelder:	1655m2 BVO
Programma:	Appartementen met de verhouding middeldure koop/vrije sector, 50/50 voorzien van de benodigde bergingen.
Programma niet wonen:	Detailhandel in de plint aangesloten op maaiveldniveau middels variërende vloerhoogte in het gebouw. De kelder biedt ruimte aan technische installatie en parkeergelegenheid.
Grondwaarde:	PM (op basis van taxatie)
Beeldkwaliteit:	Paragrafen 6.1 t/m 6.4 uit het Stedenbouwkundig plan Badhuisplein Zandvoort (versie 9 januari 2025, vastgesteld door de raad van de gemeente Zandvoort op 25 februari 2025)
Projectmanager:	Eelco Lagas, elagas@haarlem.nl



Badhuisplein





Bouwregels

Bouwhoogte:



Bouwhoogte gemeten vanaf peil = 11.750 +N.A.P
Exclusief hoogte doorvalbeveiliging en/of ornamentiek tot max. 1,25 m

Gevelplastic



Het bouwvlak is tevens Rooilijn

De architectuur heeft een sterke gelaagdheid, is rijk aan plastic en detail, en wordt gevormd door 'warme' en natuurlijke materialen. Gebouwen zijn bijzonder, zonder zich als vrijstaande landmarks te manifesteren.

(Paragrafen 6.1 t/m 6.4 uit het Stedenbouwkundig plan Badhuisplein Zandvoort (versie 9 januari 2025, vastgesteld door de raad van de gemeente Zandvoort op 25 februari 2025))

Plinten:

De plint is bestemd voor detailhandel. Met uitzondering van de De Favaugepleinzijde. Met een sterke relatie tussen binnen en buiten.

Grondverplaatsing:

Omdat het perceel zicht binnen het kust beschermingsgebied bevindt is de mogelijkheid om zand af te graven beperkt.

Aanlegdiepte kelder:

De bovenkant van de keldervloer moet aangesloten worden op de bestaande kelder onder het Badhuisplein. En daarnaast anticiperen op de ontwikkelingen op De Favaugeplein.

Duurzaamheidsvereisten;

het gebouw zal moeten voldoen aan de duurzaamheid vereisten conform...

Toegangen gebouw



Het gebouw moet aan alle zijden voorzien worden van toegangen

Hoofdingang woonprogramma



Welstand:

Welstand beoordeelt aan de hand van het beeldkwaliteitsplan

Stikstof ruimte:

...

Ramen Ronde flat:

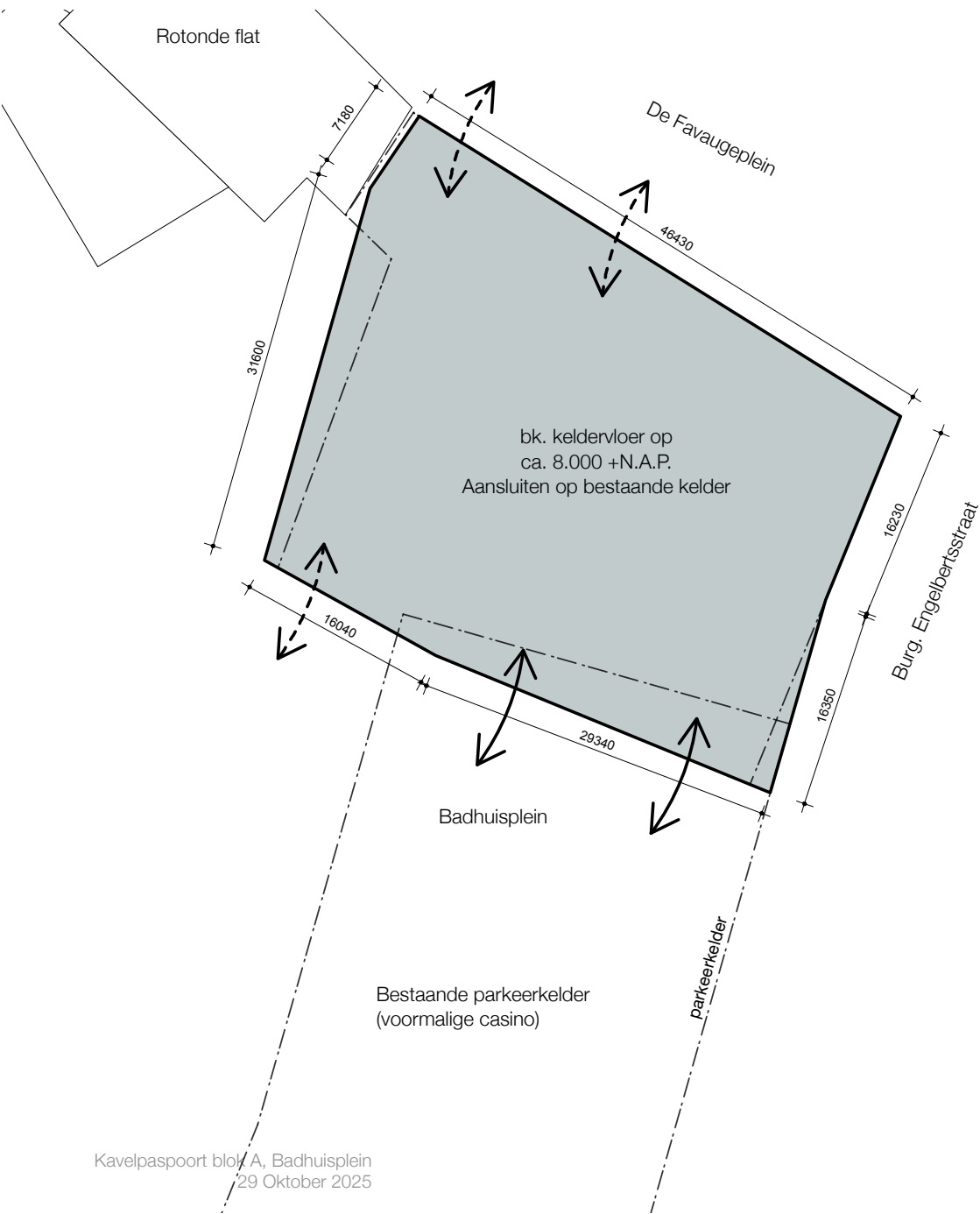
- In de oostgevel van de Ronde flat zitten ramen. Hier moet rekening mee gehouden worden.

Voorzieningen

Trafo huisje in plan opnemen aan de De Favaugepleinzijde

Bouwenvelop

Kavelpaspoort badhuisplein blok A, Zandvoort



Parkeren

Autoparkeren:

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort houdende regels omtrent de parkeernormen nota, Zandvoort 2025.

Fietsparkeren

Conform; Parkeernormen nota Zandvoort 2025
Voorzien in een overdekte afsluitbare fietsenberging op eigen terrein, volgens CROW-fietsparkeerkcijfers

Aansluitingen / bouwkundige voorziening



Aansluiten op bestaande bestaande gemeentelijke parkeerkelder



Rekening houden met de toekomstige verbinden naar de parkeerkelder onder het De Favaugeplein.