



Gemeente
Zandvoort

Stedenbouwkundig Plan ***Badhuisplein Zandvoort***

14 januari 2025

Leeswijzer

Dit Stedenbouwkundig Plan Badhuisplein geeft randvoorwaarden voor de uitwerking van nieuwe gebouwen in het projectgebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke en programmatische uitwerking, hoofdstuk 6 de eisen voor beeldkwaliteit.

Hiernaast is er, in hoofdstuk 3 en 5, veel aandacht voor een hoognodige verbetering van de verblijfskwaliteit in het gebied. Dit heeft onder meer betrekking op de opzet en de inrichting van de openbare ruimte, op de vestiging van nieuwe voorzieningen en op een vitale beplanting. Er zijn veel (sfeer)beelden van gebouwen en buitenruimtes opgenomen om de beoogde verbetering van het gebied duidelijk te laten zien. Deze beelden zijn vooral indicatief, ontwerpen zullen in een vervolgfase verder worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 7 beschrijft de parkeeropgave, waar een bijzondere aanpak van de parkeervraag wordt toegelicht.

Dit document is opgebouwd uit dubbelpagina's. Toelichtende tekst staat steeds op de rechterpagina, op de linkerpagina (met een even nummer) staan de bij de tekst behorende afbeeldingen.

Een exemplaar van het document met enkele pagina's is op aanvraag beschikbaar.

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden van het gebruikte beeldmateriaal te achterhalen. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal zonder voorafgaande toestemming is gebruikt, verzoeken wij om zich tot de afdeling communicatie van de gemeente Zandvoort te wenden.

COLOFON

STEDENBOUWKUNDIG PLAN BADHUISPLEIN ZANDVOORT



MARLIES VAN DIEST
ONTWERP



Gemeente
Zandvoort

uitgangspunten

stedenbouwkundig plan

beeldkwaliteitmobility

diversen



UITGANGSPUNTEN



Zandvoort 365 dagen per jaar aantrekkelijk

1. INTRODUCTIE

Het Badhuisplein in Zandvoort heeft een lange en rijke geschiedenis maar wie het plein vandaag de dag bezoekt, vindt daar bijna niets van terug. Toch leeft deze geschiedenis nog voort in de hoofden en harten van Zandvoorters.

Jaarlijks weet Zandvoort meer dan 5 miljoen bezoekers te trekken. Die komen om te genieten van zon, zee, strand, natuur, activiteit of dorpsleven. Het voorliggend stedenbouwkundig plan geeft de contouren en de ruimtelijke voorwaarden om van het Badhuisplein weer een aangename plek te maken aan het strand én midden in het dorp. Een plek voor iedereen: bezoekers en bewoners, dagjesmensen en verblijfstoeristen, passanten en hotelgasten.

Dit Stedenbouwkundig Plan volgt op de door de gemeenteraad eind 2021 vastgestelde *Stedenbouwkundige Visie Badhuisplein*. In de uitwerking bleek deze visie op onderdelen niet de juiste uitgangspunten te bevatten voor de ontwikkeling van het plein, onder meer ten aanzien van grondposities, windklimaat en het bouwen in en op de hoofdwaterkering. Dat is in dit plan naar de nieuwste inzichten aangepast. Hierdoor wijkt het stedenbouwkundige plan op onderdelen af van de visie, maar zijn de ambitie en de doelstellingen uit de vastgestelde visie gerespecteerd.

Zandvoort, 365 dagen per jaar aantrekkelijk.

'Als badplaats is Zandvoort vooral in de zomer aantrekkelijk, op mooie zonnige dagen. Dan trekken vele toeristen en dagbezoekers naar het strand van Zandvoort. Dit in tegenstelling tot de wintermaanden op regenachtige dagen: dan valt er weinig te beleven en oogt de 'lege' badplaats weinig aantrekkelijk....

Inzet voor de toekomst is een ... 'sterkere koppeling tussen strandbezoek en bezoek aan het centrum door een breder en hoogwaardiger aanbod van winkels, horeca en overnachtingsmogelijkheden' en het ... 'verbreden van toeristische activiteiten naar culturele functies (musea, film, theater) en kleinschalige culturele evenementen.' (uit de Omgevingsvisie Zandvoort, 365 dagen per jaar aantrekkelijk!)



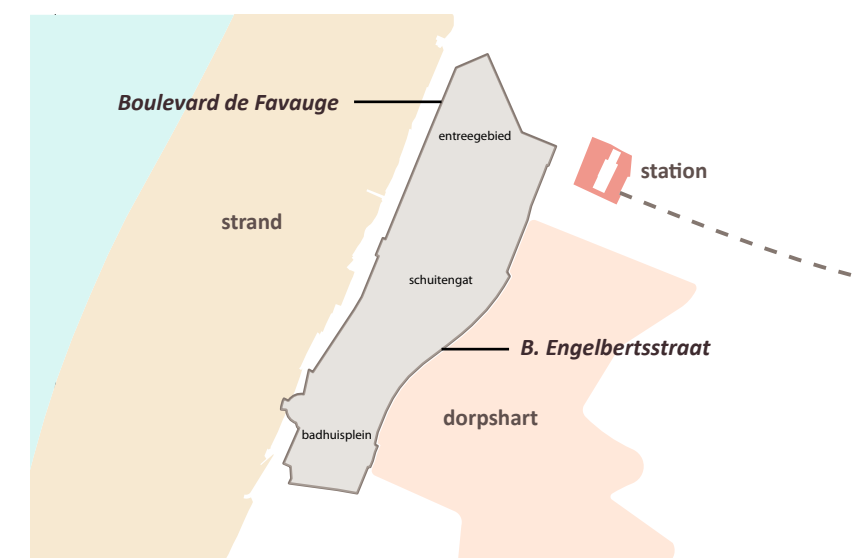
Zandvoort 365 dagen per jaar aantrekkelijk

Opgave en ambitie

De nieuwe Omgevingsvisie Zandvoort 2040 geeft de koers voor de ontwikkeling van Zandvoort met als centrale boodschap *‘Zandvoort, 365 dagen per jaar aantrekkelijk’*. Deze ambitie gaat over nieuwe voorzieningen voor bezoekers maar zeker ook over de kwaliteit van bestaande woon-, werk- en verblijfsmilieus langs de kust.

Zandvoort is een druk bezochte badplaats en een dorp met 17.000 inwoners waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De kwaliteit van de badplaats Zandvoort is die van een gastvrij dorp waar bezoekers en bewoners elkaar tegenkomen: op straat, op het strand, in een winkel of op een terras. Van belang om deze ambitie te verwezenlijken is de herontwikkeling van de ‘kern’ van de kustzone. Zandvoort werkt hier aan verschillende projecten. Het Badhuisplein is hierbinnen een belangrijk project op een voor dorp en badplaats belangrijke locatie.

Het stedenbouwkundig plan geeft de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten om van het Badhuisplein weer een plek **aan** de kust en **in** het dorp te maken. Een aantrekkelijke plek voor bewoners, bezoekers (dagjesmensen, verblijfs-toeristen, passanten), en ondernemers. Een plek die het Dorp weer met het strand en de boulevard verbindt.

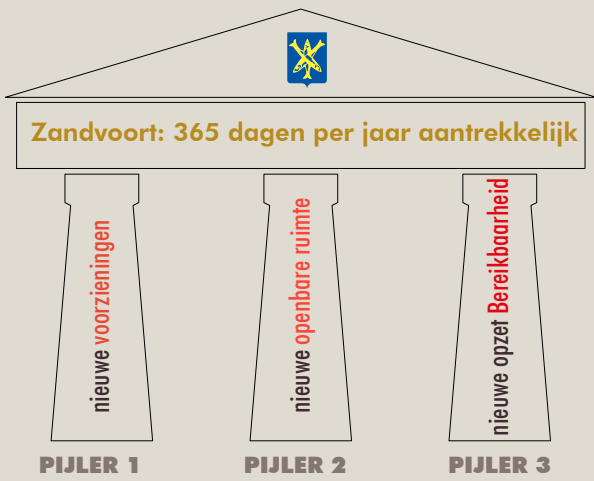


De Kern Kustzone (in grijs) temidden van strand, dorpshart en station. De zone is op dit moment een weinig vitaal onderdeel van de badplaats Zandvoort. Het gebied heeft bezoekers weinig te bieden, oogt rommelig en versleten, de openbare ruimte is matig verbonden met boulevard en dorpshart en daarbij voor een groot deel in gebruik voor geparkeerde auto's.

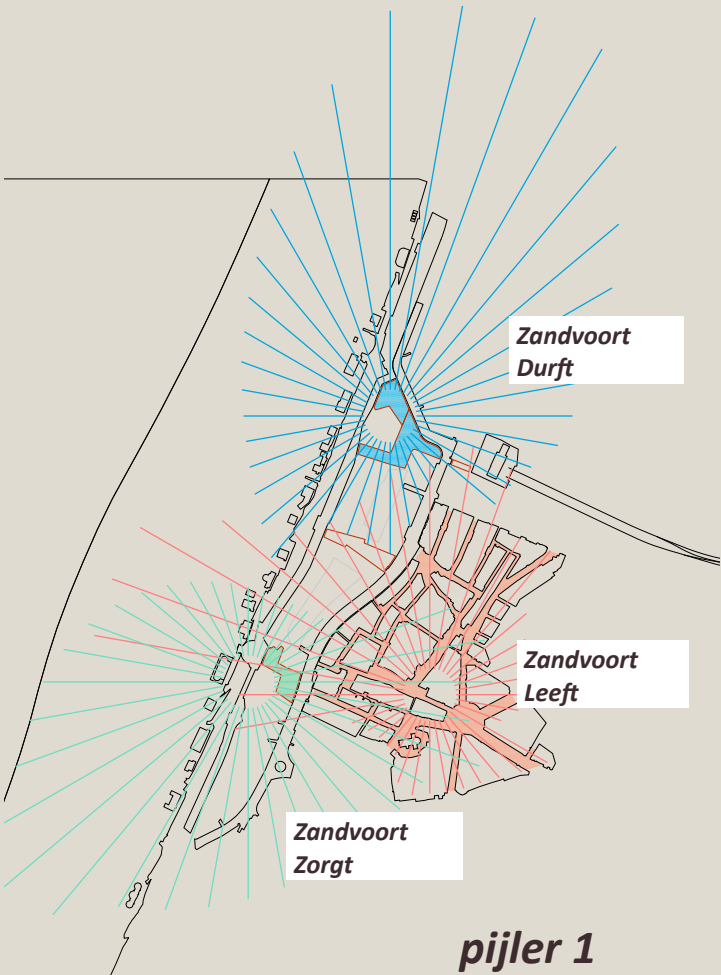
INTERMEZZO: GEBIEDSONTWIKKELING KERN KUSTZONE

Het Badhuisplein ligt in de Kern Kustzone, het gebied tussen dorp en strand tussen het Entreeplein in het noorden en het Badhuisplein in het zuiden. In de Kern Kustzone vinden de komende jaren de grootste veranderingen plaats om een badplaats die 365 dagen per jaar aantrekkelijk is, te verwezenlijken. Voor deze ambitie zijn er vanuit de Kern Kustzone drie pijlers van belang:

- Pijler 1: Nieuw programma: een ruimer en meer divers aanbod aan voorzieningen voor meer verschillende doelgroepen bezoekers.
- Pijler 2: Aantrekkelijke openbare ruimte: herstel van verbindingen tussen strand en achterland en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte afgestemd op bezoekers en bewoners te voet.
- Pijler 3: Mobiliteit en parkeren op orde: inzet op nieuwe gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen die passen bij een badplaats als ontspannen en comfortabel gebied voor bezoekers en bewoners.



Profilering en clustering (en overlapping) van aanbod aan voorzieningen (hotels, winkels, leisure, horeca, evenementen) voor bestaande en nieuwe doelgroepen bezoekers aan de badplaats Zandvoort. Ontwikkelpromen Badhuisplein en Entreegebied richten zich op specifieke bezoekersprofielen. (bron: Integrale marktverkenning toeristisch en economisch programma, Gemeente Zandvoort, Sweco, 2023)



pijler 2

De diverse projecten in de Kern Kustzone vormen een samenhangend netwerk van openbare ruimtes tussen strand en achterland (dorpshart). Voetgangers bewegen zich comfortabel tussen dorp en strand in aantrekkelijke ruimtes die rijk zijn aan voorzieningen.

Overzicht van circulatie autoverkeer op dagen met strandweer. Inzet is om bezoekers buiten het dorp een parkeerplaats te bieden en zoekverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. In de Kern Kustzone wordt ingezet op een beperking van doorgaand verkeer en op hoogwaardige parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers voor kortere duur.



pijler 3



De voorde in de duinen (midden afbeelding) ter plaatse van de Strandweg biedt toegang tot het strand. Afbeelding Zandvoort vóór 1826



De Strandweg rond 1920 met rechts Hotel Groot Badhuis en de winkelgallerij. Op de achtergrond Hotel Driehuisen



Verbeelding van hetzelfde perspectief als de foto hierboven. Het nieuwe Badhuisplein met hotel, woongebouw en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte

2. BADHUISPLEIN: VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST

Het Badhuisplein anno 2024 is niet de trots van de badplaats Zandvoort. De open en lege plek is vooral een doorgangsruijme tussen dorp en strand, geen verblijfsplek waar het goed toeven is. Dit terwijl het plein van oudsher de plek was waar er voor de vissers via de Strandweg een directe verbinding was met het strand (foto linksboven), en die later met winkels en hotels een levendige ruijme werd tussen dorp en strand (foto midden).

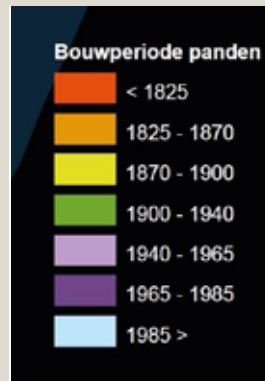
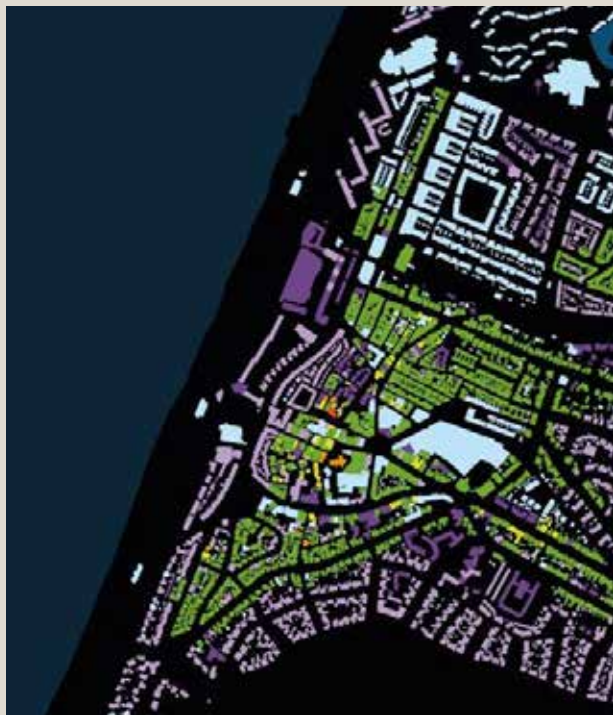
Historische beelden tonen een plek waar strand en dorp innig met elkaar verbonden zijn, maar tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de kuststrook volledig leeggehaald ten behoeve van de aanleg van de Atlantikwall. De scheiding tussen kuststrook en dorp is daarmee een feit. Met de bouw van het gebouw de Rotonde in 1951 was het hoogteverschil tussen strand en boulevard het volgende feit.

Tegelijk is het Badhuisplein als een centrale plek in het openbare-ruijme-netwerk van Zandvoort cruciaal. Het is de enige plek waar dorp en strand, via de Kerkstraat en de Strandweg, nog rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. Het is de ambitie om het Badhuisplein te ontwikkelen naar een aangename en voorname verblijfsplek binnen dit netwerk.

Met de herinrichting van de Boulevard Paulus Loot is een eerste stap gezet in het herstellen van de verbinding en in de kwaliteitsverbetering van de openbare ruijme aan de Zandvoortse kust. Deze vernieuwing zal ook op het Badhuisplein en op de Boulevard de Favauge worden doorgezet. Met meer ruijme voor de voetganger, meer groen en mooie materialen.

Aan alle schakels in het netwerk wordt gewerkt, maar het Badhuisplein is de meest vooraanstaande, er kan een reuzenstap gezet worden op weg naar een badplaats die 365 dagen per jaar aantrekkelijk is.

Concreet bestaat het project, naast ingrepen in de openbare ruijme, uit twee bouw-initiatieven: een hotel en een woongebouw met voorzieningen in de plint. Het hotel is een initiatief van een ontwikkelaar/grondeigenaar, de grond waarop het woongebouw wordt gerealiseerd is eigendom van de gemeente. Naast deze twee partijen is ook Holland Casino grond-eigenaar. Recent heeft Holland Casino besloten de vestiging te sluiten. In dit Stedenbouwkundig plan is het Holland Casino in zijn huidige vorm meegenomen. In de komende periode wordt onderzocht hoe een ontwikkeling van het kavel, die aansluit bij de uitgangspunten van dit stedenbouwkundig plan, kan worden gestart.

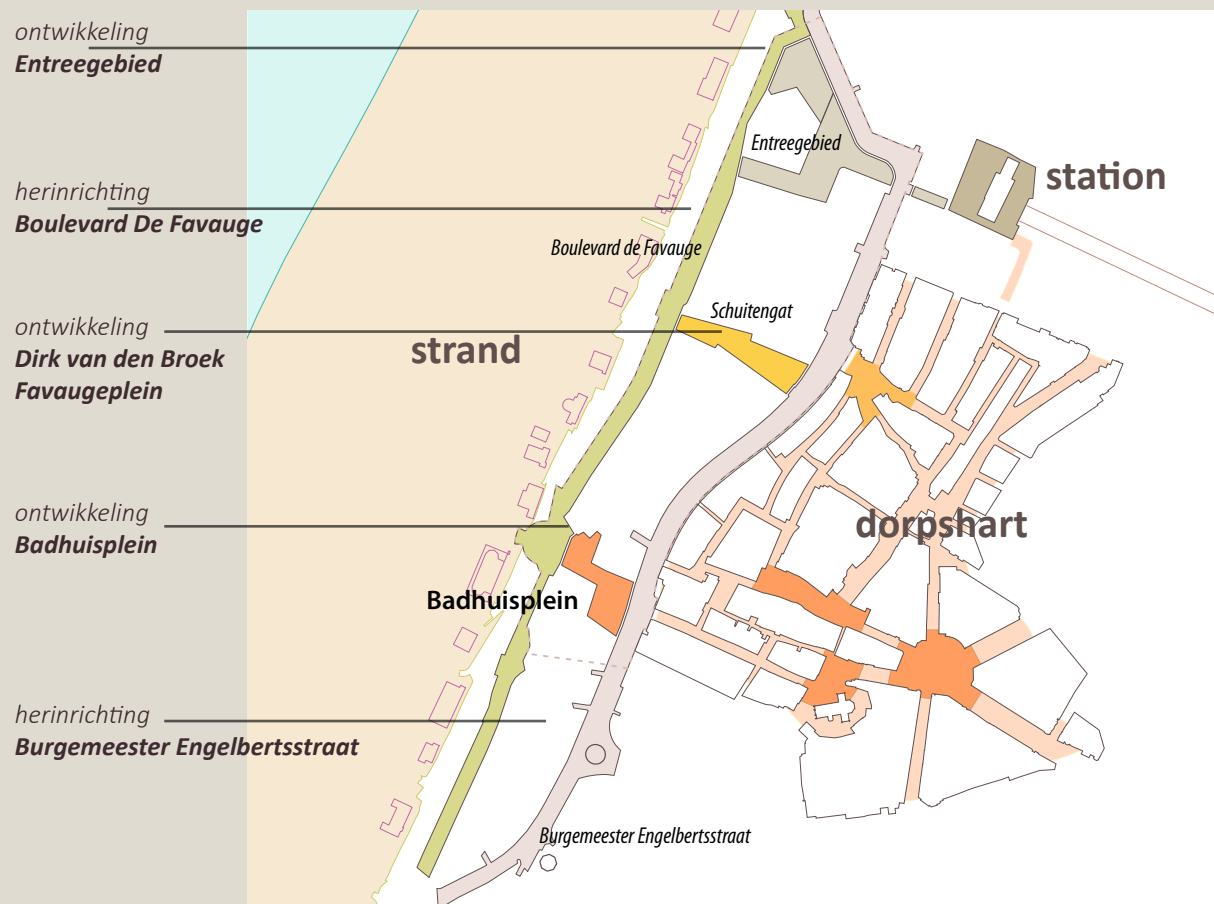


De bebouwing uit de na-oorlogse wederopbouwperiode, direct achter het strand, is anno 2025 niet het meest vitale deel van de badplaats Zandvoort.

INTERMEZZO: KUSTZONE VOOR EN NA 1945

Aan het eind van de 19e eeuw kwam, met de komst van het treinstation, het strandtoerisme in Zandvoort op gang. Omdat het oude dorp achter de eerste duinen lag en niet direct aan zee, was er in die periode ruimte in de zone tussen strand en dorp om met name badhotels te bouwen. Deze hotels waren groter en chiquer dan de bebouwing in het oude dorp, gebouwen met een internationale sfeer en allure. De veelvuldig gebruikte stijl uit de 'Belle Epoque' van eind 19e eeuw weerspiegelde de groeiende internationale toeristenstroom waarbij Zandvoort een bestemming werd voor treinverkeer uit Duitsland, Oostenrijk-Hongarije en Zwitserland. Veel hotels hadden stijlkenmerken die ook in de architectuur van deze landen terug te vinden waren.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de kustzone door de Duitse bezetter volledig gesloopt voor de Atlantikwall. De naoorlogse wederopbouw van de badplaats leidde opnieuw tot een schaalvergroting, de scheiding tussen het oude dorp en de nieuwe badplaats werd sterker. Er ontstond een breuk tussen de kleinschalige bebouwing in het oude dorp en de nieuwe, zeer ruim opgezette en op autogebruik ingerichte na-oorlogse badplaats. Anno 2025 is er weinig ruimtelijke of functionele relatie tussen het dorp en de boulevard. De badplaats Zandvoort floreert maar matig juist in het gebied waar het moderne en mondaine badleven gevierd zou gaan worden.



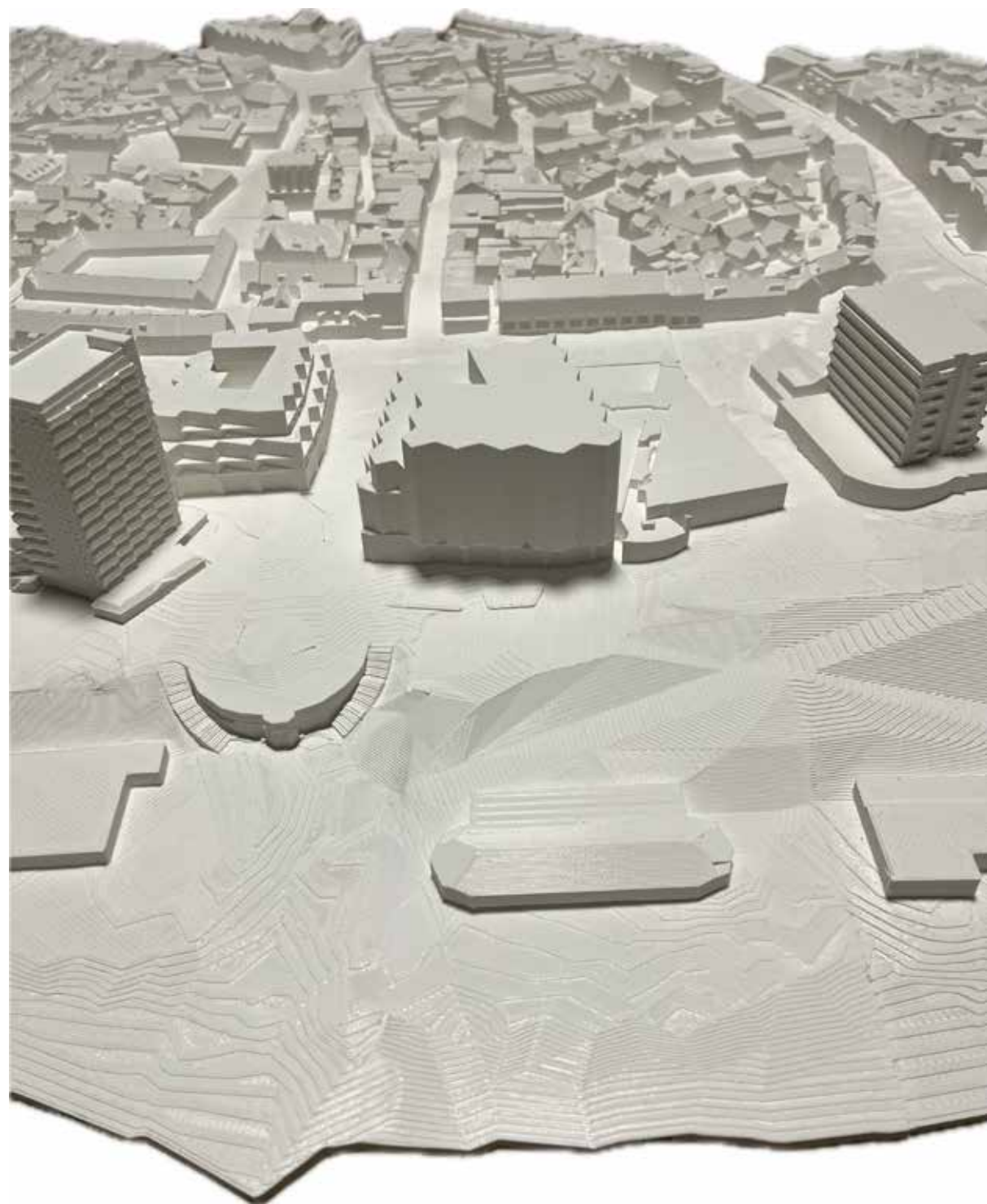
De diverse projecten in de Kern Kustzone vormen een samenhangend netwerk van openbare ruimtes tussen strand en achterland (dorpshart) dat strand, boulevard en dorp opnieuw verbindt. Voetgangers bewegen zich comfortabel tussen dorp en strand in aantrekkelijke ruimtes die rijk zijn aan voorzieningen.



Hotel Orange aan de Boulevard de Favauge met op de voorgrond de kleinschalige bebouwing van het oude dorp.



Ontwerptekening van hotel Bouwes (1953-1987) op het Badhuisplein. De tekening verbeeldt de ideeën van het naoorlogse Zandvoort. Zakelijke architectuur, solitaire gebouwen en ruim baan voor de auto.



vogelvluichtperspectief vanaf het strand richting dorpshart

3. KERNWAARDEN

Het Badhuisplein voor iedereen, elke dag

Het nieuwe Badhuisplein is gericht op verschillende gebruikers die op diverse momenten van het jaar, van de week en van de dag naar het plein toe komen. In de eerste plaats de Zandvoorters zelf die het hele jaar kunnen aanwaaien op het plein, voor koffie in de ochtend, een wandeling in een lunchpauze of een borrel in de avond.

Het plein is er natuurlijk voor bewoners aan het plein die elkaar op het plein tegenkomen en vanaf hun balkon naar het straatleven en de zee kijken. Het is er voor bezoekers uit de omliggende dorpen en steden die een dagje aan het strand afsluiten met een rondje door het dorp, die even uitrusten en iets drinken op het plein.

Het Badhuisplein is er voor badgasten die in het hotel aan de kust comfort en ontspanning vinden met uitzicht op zee, voor uitwaaiers die buiten het hoogseizoen komen en een strandwandeling onderbreken voor een stevige lunch. Het is er ook voor werkenden die in een koffie-corner of co-werkplek met uitzicht op zee neerstrijken, voor een dagje rustig werken of juist een team-sessie of workshop.

Voor al deze bezoekers zullen er voorzieningen zijn: plekken om te zitten (terras, bankje), te spelen, te kletsen, te dromen. Het is van belang dat het plein veilig en vertrouwd aanvoelt, overdag en in de avond, en dat het op zowel zonnige als winderige dagen een aangenaam verblijfsklimaat of ten minste aangename plekken biedt, zowel binnen- als buitenruimtes, als gast, als bezoeker, als bewoner en als passant.



1. versterken:
nieuwe voorzieningen versterken en verrijken het aanbod voor bezoekers en bewoners



2. verbeteren:
het Badhuisplein biedt ruimte voor jaarrond verblijf



3. verbinden
het Badhuisplein is de ruimte die het dorp verbindt met de boulevard.



4.verbijzonderen:
de uitwerkingen van plein en gebouwen voegen nieuwe kwaliteit toe

Ambities ontwikkeling Badhuisplein

Vanuit de ambitie om Zandvoort 365 dagen per jaar aantrekkelijk te maken, vanuit gesprekken met betrokken bewoners en ondernemers en na de nodige studie door ontwerpers en adviseurs, zijn de volgende ambities voor de Badhuispleinontwikkeling benoemd:

1 versterken van het aanbod voor jaarrond bezoek

Het Badhuisplein versterkt het aanbod voor jaarrond-toerisme in het hart van Zandvoort: nieuwe voorzieningen trekken nieuwe gasten en bezoekers. De ontwikkeling verbreedt het aanbod aan activiteiten, met een nadruk op luxe en comfort. Nieuwe voorzieningen sluiten aan bij bezoekers die naar Zandvoort komen voor rust en natuur: om uit te waaien, te fietsen of wandelen, een spa te bezoeken.

Het nieuwe Badhuisplein geeft een impuls aan de kust als een bestemming met uitstraling.

2 verbeteren van het verblijfsklimaat op straat

Het Badhuisplein wordt weer een plek om te verblijven: het heeft een robuuste, aangename en vriendelijke sfeer met een lokale kwaliteit. Het is er jaarrond aantrekkelijk in zon en wind voor bewoners en bezoekers, jongeren en ouderen, groepen en gezinnen. Bezoekers voelen zich thuis tussen de lokale bevolking, en de bewoners profiteren van het aanbod aan voorzieningen dat mede door de toeloop van toeristen bestaat. Het Badhuisplein biedt plinten en pleinruimtes met een kwalitatief aanbod van spelen, zitten en verblijven, ontspannen, eten & drinken.

3 verbinden van strand, boulevard en dorpshart met elkaar

Het Badhuisplein vormt de fysieke verbinding tussen strand en achterland. naar de Kerkstraat met winkels en horeca, en vice versa vanuit het dorp naar de kust, het strand en het uitzicht op zee. Het plein is ook de mentale schakel tussen de diversiteit en stedelijkheid van de kernkustzone enerzijds en de dorpse kleinschaligheid anderzijds.

4 verbijzonderen van de ervaring van verblijf aan de kust

Het Badhuisplein brengt de kwaliteit van het duinlandschap en de kust, de historie van de Belle Epoque en het Modernisme samen en tilt deze naar een hoger niveau. Het is een plek die met de nieuwe programma's en plekken een bijzonder plein wordt in Zandvoort. Een plek voor iedereen en voor elke dag.



Badhuisplein (Strandweg) begin twintigste eeuw, gezien vanaf het strand. Rechts op de foto Hotel Groot Badhuis.



Configuratie van de nieuwe gebouwen (woongebouw en hotel) die de nieuwe pleinruimte van het Badhuisplein vormen

3.1 NIEUWE GEBOUWEN VORMEN HET NIEUWE BADHUISPLEIN

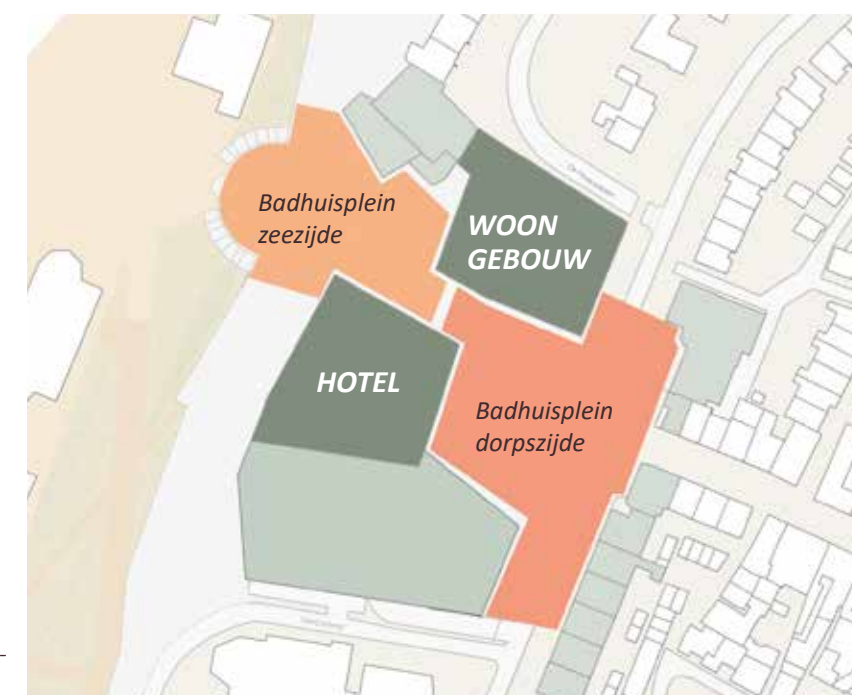
Met nieuwe gebouwen en pleinruimtes wordt het Badhuisplein weer een aangename bestemming aan de Zandvoortse kust. Gebouwen en pleinruimtes zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, vormen met elkaar een ensemble waarin de gebouwen de nieuwe pleinruimte vormen en begeleiden. De lege door-gangsruimte van nu wordt opnieuw een levendige ruimte tussen boulevard en dorp. Het nieuwe Badhuis-plein zal bestaan uit twee verbonden ruimtes: een dorpsplein en een pleinruimte met zicht op zee.

Op het Badhuisplein worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd. Een hotel en een woongebouw met nieuwe voorzieningen als horeca, winkels en dienstverlening op de begane grond. Een derde gebouw aan het plein, op de locatie van het casino, zal in de toekomst volgen.

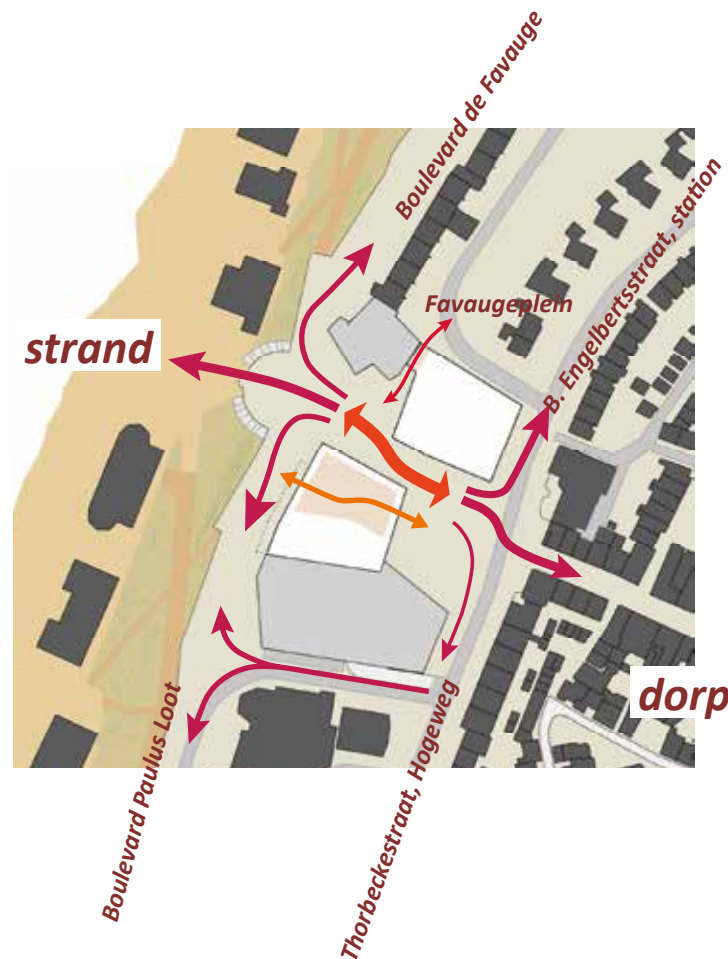
Het hotel ligt centraal op het plein en heeft een gevel met entrees aan zowel de boulevard als aan de zeezijde als aan de dorpszijde van het plein. De lobby van het hotel heeft een openbaar karakter en is aantrekkelijk voor bezoekers en bewoners, vakantievierders en werkers. De hotelkamers hebben allemaal een buitenruimte, die bijdraagt aan een levendig plein. De begane grond van het hotel heeft een uitno-digend karakter, voor hotelgasten maar zeker ook voor gasten die even koffie drinken of een plek zoeken om een paar uur te werken.

Het woongebouw brengt zijn eigen levendigheid met woningen met royale balkons en kleinschalige voor-zieningen op de begane grond aan de noordzijde van het plein in de ochtend- en middagzon.

De vormgeving en invulling van de plinten van hotel en woongebouw aan het plein zijn cruciaal voor het succes van het nieuwe Badhuisplein. In het vervolg van dit stedenbouwkundig plan wordt uitvoerig be-schreven hoe nieuwe voorzieningen zo worden ingepast dat ze van het Badhuisplein een aantrekkelijke en levendige plek maken.



Hotel en woongebouw (en in de toekomst een nieuwe ontwik-keling ter plaatse van Holland Casino) vormen de nieuwe plein-ruimte van het Badhuisplein.



De verschillende plekken op en rond het Badhuisplein lopen vloeiend in elkaar over en leiden gebruikers van strand naar dorp en terug. De hoogteverschillen worden mee ontworpen in het landschapsontwerp. De gebouwen hebben entrees op pleinniveau's.



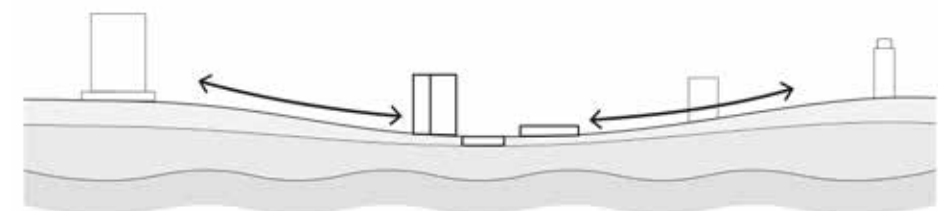
Het Kerkplein ligt zo'n 8 meter lager dan het Badhuisplein. Vanuit de Kerkstraat is er zicht op de einder.

3.2 VLOEIENDE EN GLOOIENDE RUIMTES

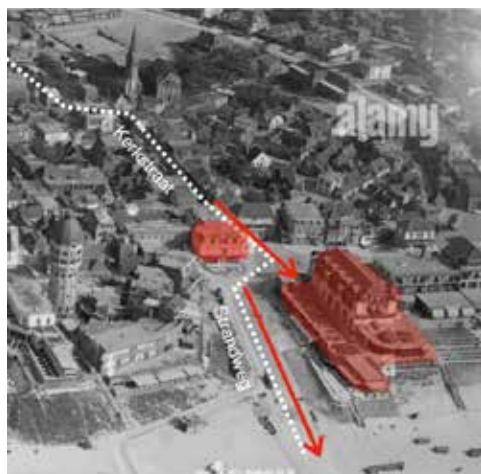
Het Badhuisplein voegt zich met de nieuwe gebouwen en openbare ruimtes in het netwerk van routes en verbindingen aan de Zandvoortse kust. Het ligt aan de lange lijnen evenwijdig aan de kust: langs de boulevard met uitzicht op zon, zee en strand, en langs de Burgemeester Engelbertsstraat als verbindende dorpsstraat. De dwarsverbindingen tussen kust en dorp lopen over het plein en de Seinpostweg. En de korte verbindingen en doorgangen met de directe omgeving (o.a. naar het Favaugeplein: parkeren en supermarkt Dirk van den Broek), en de schakels die de routes onderling koppelen. Hiermee wordt het plein opgenomen in het netwerk van loopstromen en verbindingen, waarmee het onderdeel wordt van het ruimtelijke en functionele systeem.

De stedenbouwkundige opzet van het huidige Badhuisplein is indifferent, wijdlopig en qua hoogteverschillen ingewikkeld. Naast dat de Kerkstraat richting het Badhuisplein steil omhoog loopt is het plein juist in de Boulevard de laagste plek. De Boulevard vormt hier een kom. Deze lage ligging is binnen de zeekustwering een zwakke plek.

Met de laag gelegen toegang van het restaurant aan de voet van de Rotondeflat en de trappen van het Rotondegebouw ligt de hoogteligging van dit deel van het plein redelijk vast. Het Badhuisplein en de Boulevard zal daarmee altijd een hoogteverloop krijgen cq houden. Uitgangspunt is dat dit hoogteverloop zonder traptreden, soepel en vloeiend verloopt. Zowel in de richting van de Boulevard, waar nu nog treden zitten als in de richting van de Kerkstraat/ Rotondegebouw als op het Badhuisplein.



Het Badhuisplein ligt op een plaatselijk laag punt op de waterkering. De projectlocatie kent een hoogteverschil van 3,50 meter, tussen Seinpostweg en Rotondeplein.



Situatie Badhuisplein begin 20ste eeuw. Links Kerkstraat en Strandweg met hotels Driehuizen en Groot Badhuis. Rechts de Kerkstraat met de twee hotels in de as van de straat. Zicht op zee is er pas voorbij Hotel Driehuizen.

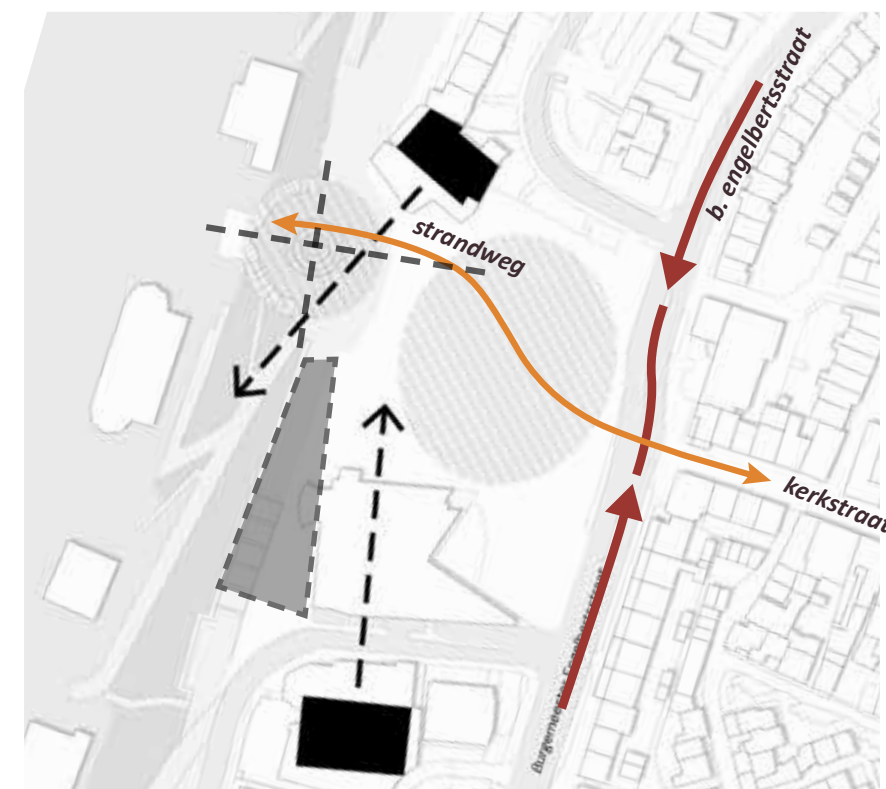


Situatie eind negentiende eeuw. De Strandweg is een laagte (voorde) in het duin. Het Hotel Groot Badhuis is nog niet uitgebreid met een vleugel en winkelgalerij aan de Strandweg. Kerkstraat en Strandweg liggen niet in elkaars verlengde. De nieuwe stedenbouwkundige opzet definieert, opnieuw, een 'vloeiende' pleinruimte.

3.3 HISTORISCHE RICHTINGEN OPGEPAKT

De actuele locatie Badhuisplein is onsamenvattend van opzet. Het Rotondegebouw, de Rotondeflat en de Seinpostflat hebben allen een eigen hoofdrichting zonder hechte relatie met de ruimte van het Badhuisplein. Het voormalige gebouw van Holland Casino draagt ook weinig bij aan een aangename of herkenbare pleinruimte. Het Rotondegebouw als belangrijke verbinding tussen dorp en strand ligt niet in het verlengde van de Kerkstraat.

In de planontwikkeling voor het Badhuisplein is juist de richtingloze ruimte, een historische erfenis (zie pagina 16-17), uitgangspunt om opnieuw een samenhangende ruimte en een herkenbaar plein te realiseren. De slinger in het verloop tussen Kerkstraat en Strandweg en het geknikte verloop van de Burgemeester Engelbertsstraat ter plaatse van het Badhuisplein zijn hier belangrijk. Door het versterken van deze historische richtingen wordt de connectie met de historische opzet gelegd en wordt de pleinruimte geaccentueerd.



Verschillende stedenbouwkundige richtingen in de bestaande situatie: Rotondegebouw, Rotondeflat, Seinpostflat, versmalling in de boulevard. De slinger tussen Kerkstraat en Strandweg (oranje pijl) en de knik in de Burgemeester Engelbertsstraat (rode pijlen) zijn leidend in de nieuwe ruimtelijke opzet van het Badhuisplein.



verbreding boulevard

Verbreding boulevard ter plaatse van het nieuwe hotel, met zand uit de parkeerkelders



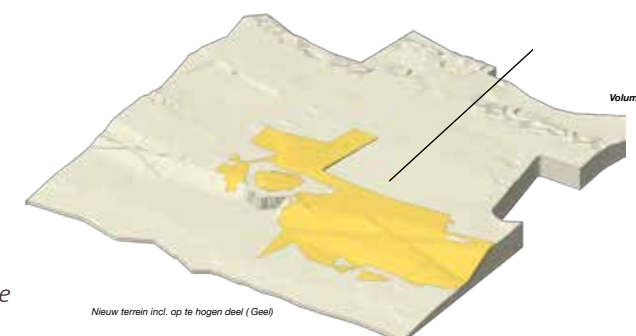
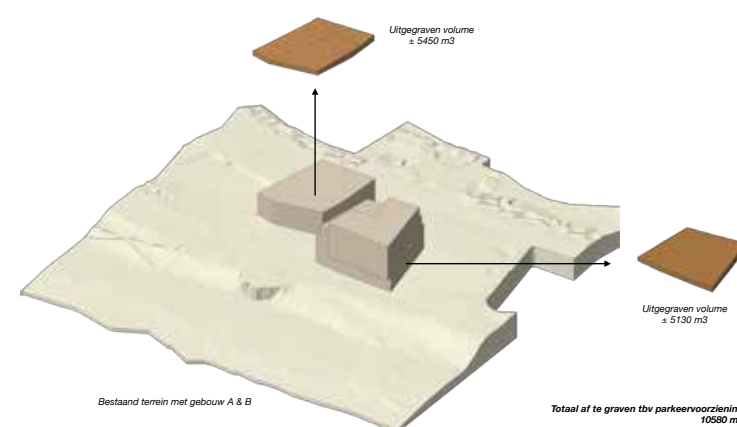
Versmalling in de boulevard juist op de aansluiting op het Badhuisplein.

3.4 EEN VERBREDE BOULEVARD

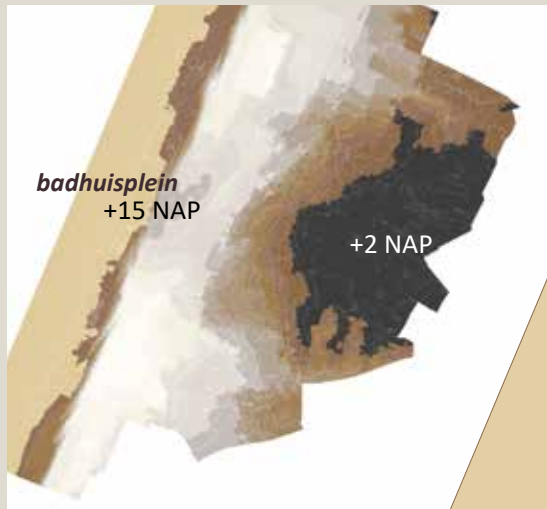
De projectlocatie van het Badhuisplein is in zijn geheel gesitueerd op de hoofdwaterkering. Waar dat eerder niet kon, blijkt het met nieuwe rekenregels mogelijk parkeergarages te graven in de waterkering zonder dat deze aan sterkte inboet. Voorwaarde daarbij is dat het vrijgekomen zand onderdeel blijft van de waterkering en ter plekke wordt verwerkt.

Het uit de kelders vrijkomende zand wordt benut om een verbreding van de Boulevard tussen Seinpostweg en Rotondegebouw te realiseren. Hier loopt de boulevard niet alleen omlaag maar hij versmalt ook. Juist op deze plek biedt een verbreding een aantal voordelen. Er ontstaat een mooie voorruimte bij het te ontwikkelen hotel en het zicht van wandelaars over de boulevard wordt, in plaats van naar binnen, meer naar het strand en de zee begeleid. De begane grond van de nieuwe gebouwen sluit naadloos aan op het pleinniveau, hetgeen sterk bijdraagt aan een levendige pleinruimte.

De strandtoegang die nu aan de zuidzijde van het Rotondegebouw is gesitueerd, wordt in deze operatie omgedraaid en ontsloten vanaf de Seinpostweg. De trappen langs het Rotondegebouw blijven intact en sluiten soepel aan op de boulevard en het nieuwe Badhuisplein.



Onder het nieuwe hotel en woongebouw komen eenlaagse parkeerkelders. Het zand uit deze kelders (bruine vlakken in de afbeelding hierboven) dient onderdeel van de waterkering te blijven. Het wordt gebruikt om de boulevard te verbreden op het smalle deel tussen Rotondegebouw en casino (gele vlak in afbeelding rechts).



INTERMEZZO: HOOGTEVERSCHILLEN GEACCENTUEERD

Met de herinrichting van de Boulevard Paulus Loot is een eerste stap gezet in de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte aan de Zandvoortse kust. Deze inrichting zal ook op de Boulevard De Favauge ten noorden van het Badhuisplein worden doorgezet. Tussen de Seinpostweg en het Rotondegebouw zal de ontwikkeling rondom het Badhuisplein, met de noodzakelijke zandverplaatsing en verbreding van de boulevard ter hoogte van het hotel, de ruimtelijke context van het boulevardontwerp gaan bepalen. Het Rotondegebouw en de strandopgangen zijn een essentieel onderdeel van de integrale ontwerpogave om plein en strand op een waardige wijze met elkaar te verbinden.

De Kerkstraat en het Wagemakerspad zijn de verbindingroutes naar het hart van het dorp. Met name de Kerkstraat speelt hier een belangrijke rol in. Het hoogteverschil tussen Raadhuisplein en Badhuisplein van zo'n acht meter is voor Nederlandse bergippen bijzonder te noemen. Het zicht omhoog vanuit de Kerkstraat richting de einder maakt de entreeroute tot het Badhuisplein een bijzonder Zandvoorts fenomeen. De inrichting van de Kerkstraat zou dit zicht en de beleving van de grote hoogteverschillen meer tot uitdrukking kunnen brengen.

Met het Raadhuisplein in natuursteen, de winkelstraten in rode baksteen, het Kerkplein in rode granietkeitjes en het stationsplein weer in een gele klinker is er weinig samenhang in de toegepaste materialen. Door de oogharen toont het bestaande bestratingspallet in de lage delen van het dorp een donkere kleurstelling (hardsteen, rode klinkers en keitjes), terwijl hoger gelegen de Boulevard inrichting licht en zandkleurig van toonzetting is. Het geel van het stationsplein kleurt daar mooi tussenin. Dit kleurverloop van donker naar licht, van rood naar zandkleurig, zou toegepast in de Kerkstraat het bijzondere hoogteverschil accentueren en het licht aan de einder versterken. Een geel/bruine kleurstelling voor de bestrating op de Burgemeester Engelbertsstraat zou het pallet complementeren. Het Badhuisplein als schakel tussen Kerkstraat en Boulevard zou vervolgens een kleurverloop kunnen krijgen tussen het geel/bruin van de Engelbertsstraat en de zandkleur van de boulevard.

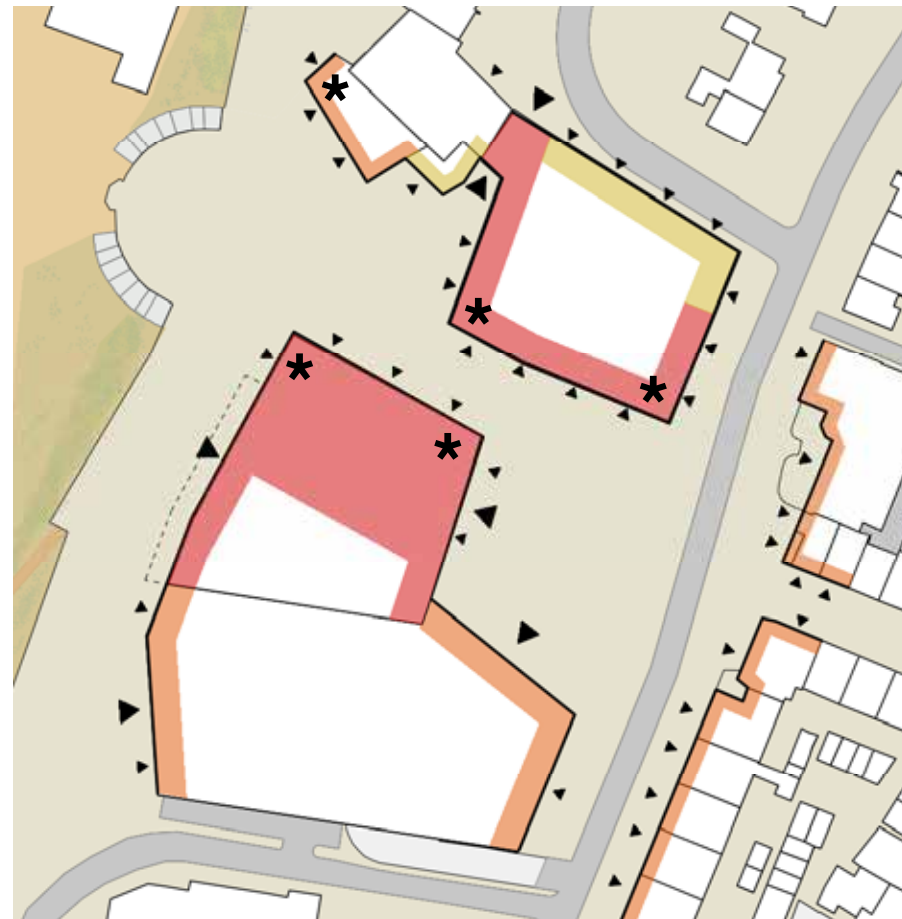


Verbeelding nieuwe inrichting Burgemeester Engelbertsstraat met bestrating in lichte kleurstelling.



Schets van de Kerkstraat met zicht in de richting van het Badhuisplein. De kleur van de bestrating verloopt van donker (lager gelegen) naar licht (hoger gelegen).

Hoogtelijnen in het dorp. Kleur van de verharding accentueert de hoogteligging. Op de duinrand/ de boulevard is de bestrating licht gekleurd, lager in de dorpskern wordt de kleur donkerder.



legenda

* uitnodigende en toegankelijke hoeken

levendige en publieke plinten



referentiebeeld van levendige plinten met kleinschalige publieke voorzieningen

3.5 LEVENDIGE PLINTEN AAN HET PLEIN

Het plintprogramma brengt publieke voorzieningen en levendigheid naar het Badhuisplein, waarbij wordt ingezet op een combinatie van functies met een hoge toegankelijkheid en open uitstraling, gericht op verschillende soorten bezoekers (verschillende prijzen, dag/avond, verblijven en take-away).

Met de plint wordt een goede binnen-buitenrelatie tot stand gebracht, waarbij ook het hotel met zo'n 150 meter aan plintlengte inzet op een aantrekkelijke openheid.

Levendige plinten met horeca en kleinschalige winkels passen bij de hoogwaardige verblijfsfunctie van het hotel. De plintprogrammering legt verbinding met de lokale detailhandel en met activiteiten op het strand en in het duinlandschap rond Zandvoort.

Aan de oostzijde, langs de Burgemeester Engelbertsstraat, vormen de bestaande gebouwen de pleinwanden. Door een herinrichting van de straat wordt de oversteekbaarheid verbeterd en worden winkels en voorzieningen aan deze zijde meer bij het plein betrokken.

Ook aan de niet-pleinzijdes worden aantrekkelijke plinten gerealiseerd, onder meer door woningen op de begane grond (ogen op straat), het zorgvuldig inpassen van nutsvoorzieningen en (fiets-)parkeren.



Sterke identiteit



Goede plinten



Comfort en voorzieningen



Veranderend gebruik



Goede plinten

INTERMEZZO: SUCCESFACTOREN VOOR LEVENDIGE PLEINEN

Op basis van onderzoek van PPS (Project for Public Spaces, een Amerikaanse organisatie die zich richt op beter gebruik van plekken en pleinen), zijn er 9 succesfactoren voor levendige en aantrekkelijke pleinen:

1. Sterk imago en identiteit: een plein met eigen DNA en betekenis, a place to be.
2. Altijd wat te doen: op het plein minstens 10 dingen te doen.
3. Goede plinten: een mix van functies als cafés en winkels die het leven op het plein voeden.
4. Tentakels als een Octopus: straten leiden mensen van en naar het plein vanuit de omgeving.
5. Comfort en voorzieningen: zitten / banken, zonlicht / schaduw, beschutting tegen wind.
6. Flexibel ontwerp: veranderend gebruik mogelijk per dag/avond, week, en jaar.
7. Goed pleinmanagement: goed beheer en actieve programmering.
8. Seizoensstrategie: jaarronde programmering.
9. Verschillende financieringsbronnen: samenwerkingen en partnerschappen.

Deze 9 aspecten zijn leidend voor het opstellen van (openbare-ruimte-)plannen, zowel vanuit software (functies en gebruik van het plein), de hardware (de fysieke vormgeving van plein en gebouwen), als de orgware (organisatie en beheer van plein en gebouwen).

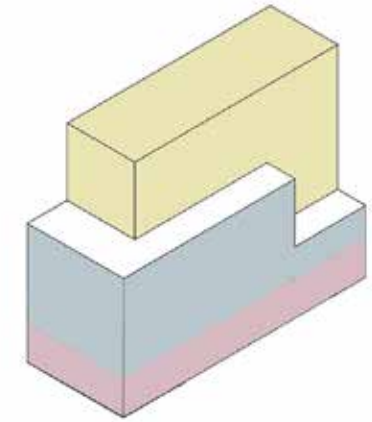


Principe 1. Hoogte-opbouw: plint, pleinwand en setbacks

Voldoende hoogte plint voor flexibel gebruik

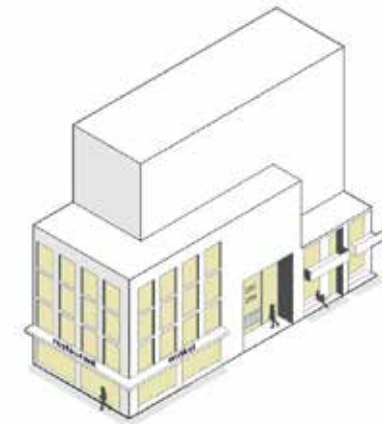
Behoud van menselijke maat en schaal

- Plinthoogte : min. 4,5 - max. 6,5 meter (mogelijkheid entresol)
- Pleinwand : 12 - 15,5 meter
- Setback : minimaal 3 meter diep



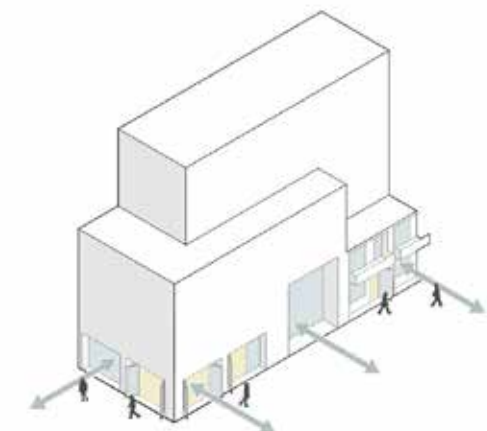
Principe 2. Gebouwen aan het plein

- De plint sluit aan op het maaiveld van het plein
- In de plinten zitten meerdere units en entrees
- Elke 10 meter een nieuwe unit of entree (max unit breedte = 10 m.)
- Geen uitstekende parkeerkelders buiten de gebouwcontouren



Principe 3 : Permeabele plinten en uitnodigende entrees

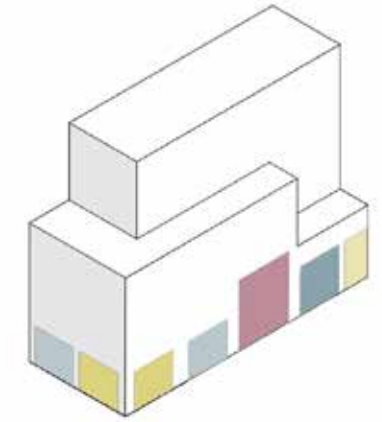
- Plinten zijn toegankelijk en uitnodigend vormgegeven
- Plinten zijn permeabel:
 - deels open facades (taatsdeuren en schuiframen)
 - deels met goed vormgegeven entrees





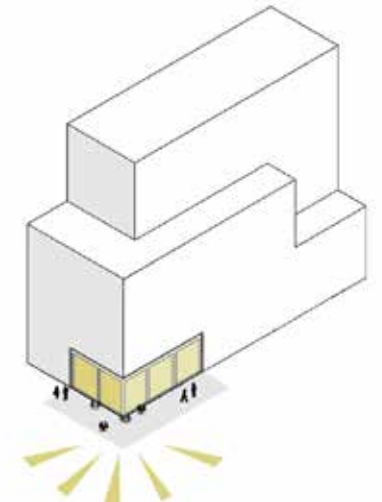
Principe 4 : Meerdere en afwisselende functies

- Verschillen in functies en gebruik zorgen voor dynamiek en levendigheid op verschillende momenten van de dag
- Functies met diversiteit in dagritmes: elk moment van de dag (ochtend, middag, avond) is er een functie open



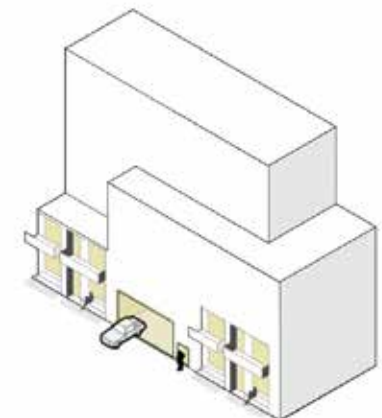
Principe 5 : Verbijzondering van de plein-hoeken

- De hoeken vormen de schakelpunten van het plein
- Deze plekken zorgen voor het aantrekken en vasthouden van publiek
- Op de hoeken daarom uitnodigende en toegankelijke units en functies



Principe 6 : Ook niet-plein zijdes met aantrekkelijke plint

- Ook aan de gebouwsijdes die niet aan het plein grenzen komen aantrekkelijke plinten, zoals wonen in de plinten ('ogen op straat')
- Functies als parkeer-entrees, afvalinzameling, trafo's en 33333 nutsvoorzieningen worden zorgvuldig en inpassend ingepast





stedebouwkundig plan



Plankaart Badhuisplein met het nieuwe hotel en woongebouw en een indicatieve inrichting van de pleinruimte

4. BOUWVOLUMES & PROGRAMMA

Het Badhuisplein krijgt als vooraanstaande plek aan het strand een kwalitatief aanbod aan horeca, retail, evenementen en accommodaties, in de bebouwingsdichtheid van een stedelijke omgeving. Dit zorgt voor levendigheid en vergroot de kans op combinatiebezoek aan Zandvoort.

Recent onderzoek (Sweco, *Integrale marktverkenning toeristisch en economisch programma, Gemeente Zandvoort*, 2023) toont aan dat er marktruimte is voor elk van deze functies, in het bijzonder voor horeca. De ontwikkeling van het Badhuisplein voorziet in een substantiële uitbreiding van het Zandvoorts aanbod aan voorzieningen voor een meer luxe-minnend publiek.

De ontwikkeling Badhuisplein omvat in eerste instantie twee nieuwe gebouwcomplexen rond een nieuw plein: een hotel en een woongebouw met voorzieningen op de begane grond.

4.1 hotel

Het nieuwe hotel op het Badhuisplein, op de kavel van voorheen Hotel Groot Badhuis en Hotel Bouwes, is een ontwikkeling met ambitie. Uitgangspunt is een 5-sterren-plus hotel in een hoogwaardige en duurzame stijl met 200 ruime kamers en suites, vergaderruimtes, een club lounge en spa/wellness met oriëntatie op zee. In een publiek toegankelijke lobby vinden bezoekers een restaurant en koffiebar, op de dakverdieping bevindt zich een wine/skybar.

Het hotel oriënteert zich alzijdig op zowel het (dorps)plein als op de boulevard en de kust. Het hotel heeft invloed op de leef- en woonkwaliteit in zijn omgeving en zoekt samenwerking met lokale ondernemers om gezamenlijk de verblijfskwaliteit van het Badhuisplein en omgeving voor gasten en inwoners te verbeteren.

4.2 voorzieningen

Nieuwe voorzieningen aan het Badhuisplein richten zich, aansluitend bij het serviceniveau van het hotel, op kleinschalige en hoogwaardige retail, horeca en leisure. Daarbij is ruimte voor nieuwe horecaformules, foodconcepten, ontmoeten en werken aan zee en voor terrassen, met name aan de zonnige noordplint van het plein en aan de boulevard.

De vraag naar nieuwe detailhandel in Zandvoort is beperkt. Om exclusiviteit te waarborgen heeft het woongebouw een gedefinieerd aantal kleinere eenheden aan de pleingevels, die zorgen voor levendigheid op alle momenten van de dag en die, via de Kerkstraat, de verbinding leggen met het centrum van Zandvoort.

4.3 wonen

Het woongebouw bevat middeldure en dure appartementen rond een binnenhof. Er zijn woningen met een oriëntatie op het Badhuisplein (met zicht op zee), op de Burgemeester Engelbertsstraat en op het Favaugeplein. Samen met de nieuwe woonontwikkeling ter plaatse van de Passage voldoet het woonprogramma aan het woonbeleid voor een voldoende aandeel aan betaalbare woningen.



Overzicht bouwvolumes hotel en woongebouw

4.4 bouwveloppen

De nieuwe bebouwing geeft vorm aan de overgang van de kleinschalige dorpse bebouwing naar de grotere bouwvolumes uit de na-oorlogse periode. De nieuwe bouwvolumes hebben een onderbouw die in hoogte aansluit bij de dorpse schaal en daarboven een terugliggende bovenbouw (zie ook principe 1 op pagina 39). Doel hier is een aangenaam, windluw en zonnig verblijfsmilieu te realiseren op een plein met een menselijke maat. In hoofdstuk 6 zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt.

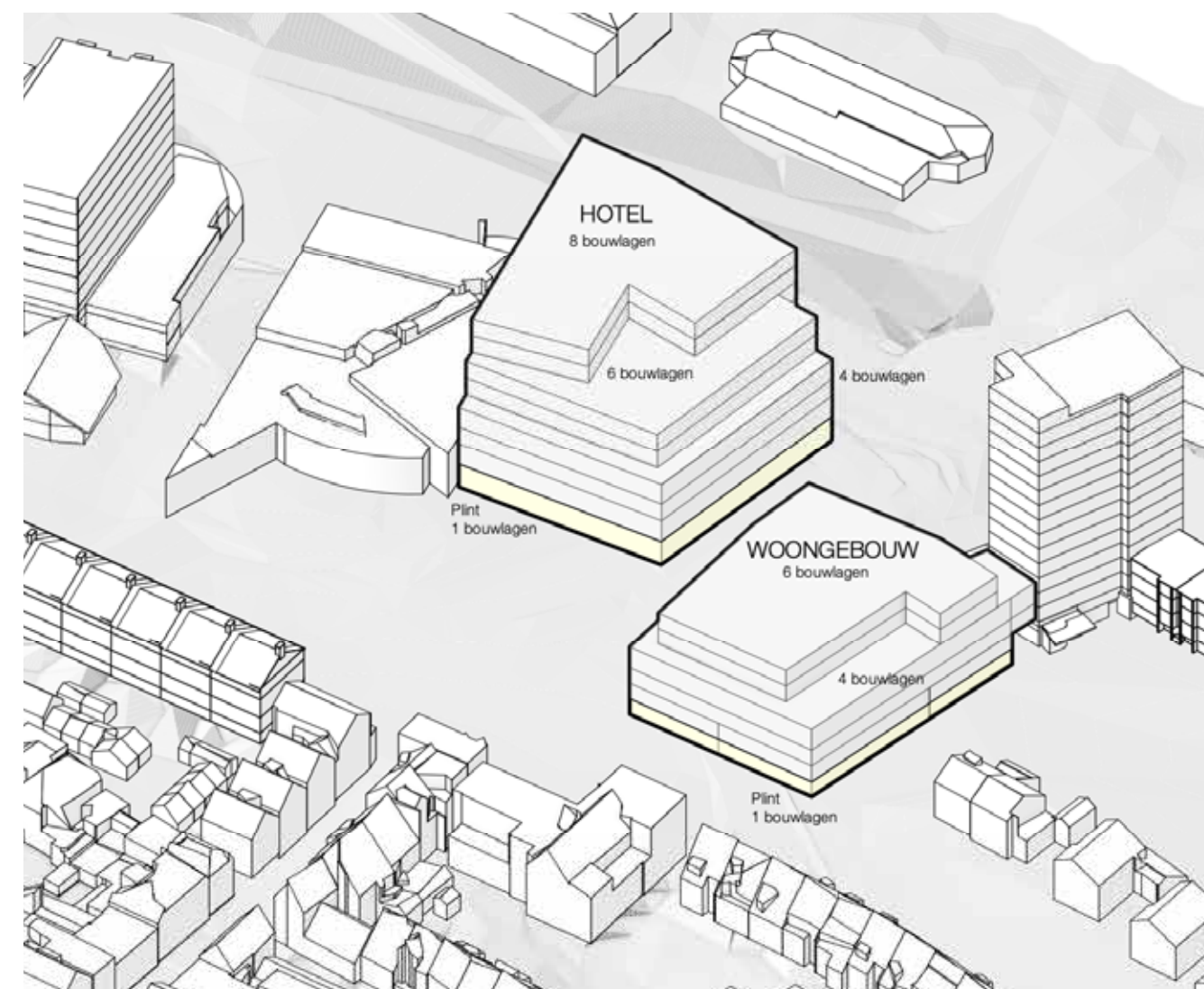
4.5 programma (indicatief)

Hotel:

- 200 hotelkamers van 24m²
- Bar 400 m² + 50m² buitenterras
- Skybar 400 m² + 25m² terras

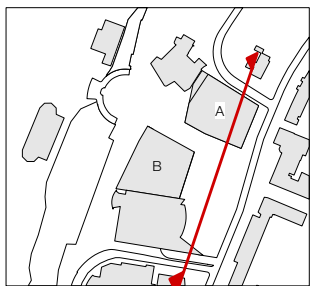
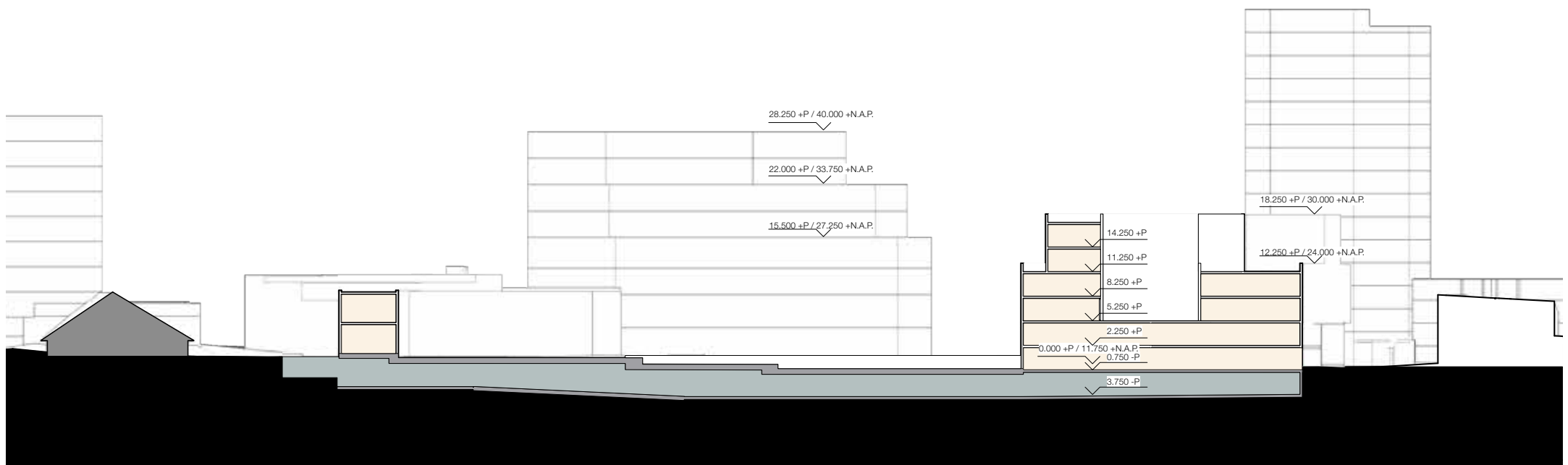
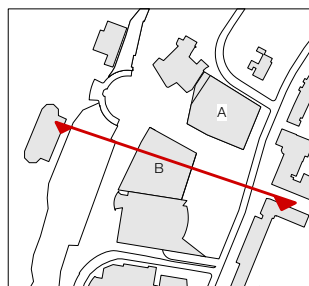
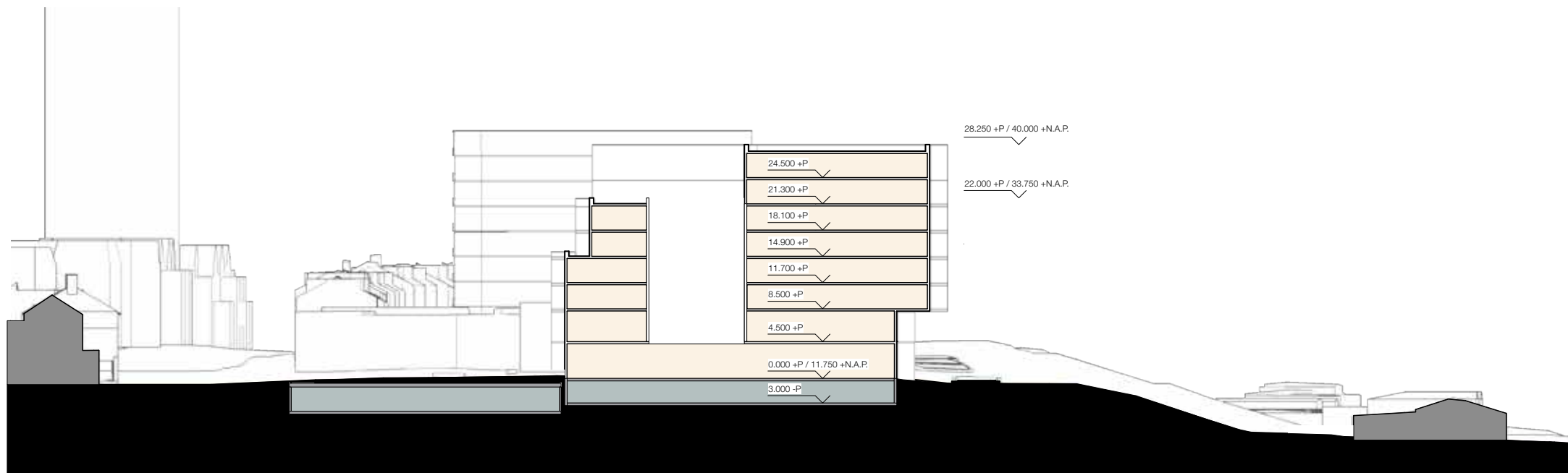
Woongebouw:

- 28 appartementen middelduur
- 27 appartementen duur
- Horeca 400 m²
- Winkels 400 m²



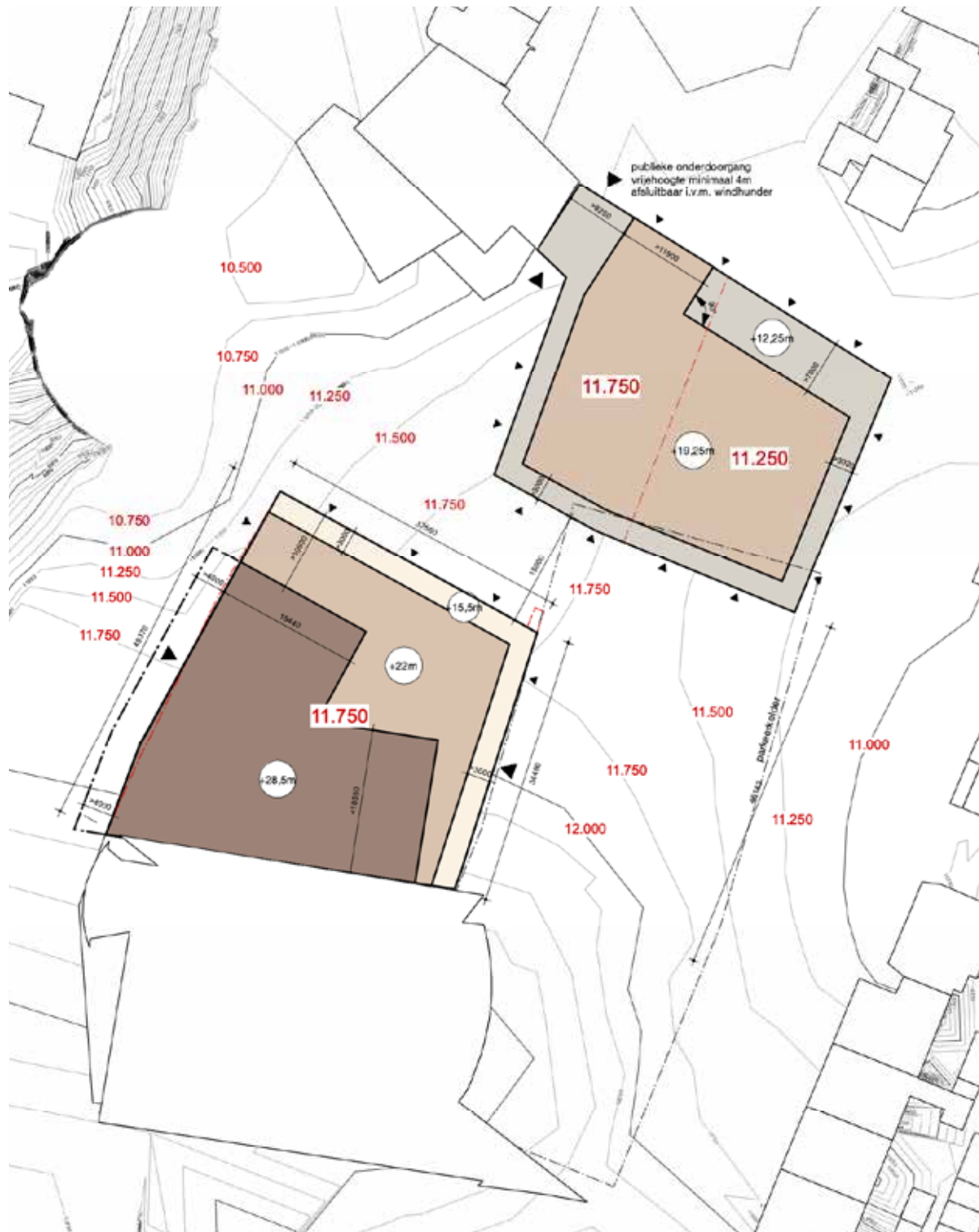


Schets van het atrium van het hotel (SeARCH Urbanism & Architecture)





Verbeelding van het Badhuisplein met hotel (rechts), woongebouw (midden) en nieuwe inrichting van de openbare ruimte



Verharding volgt de hoogteligging. Op de duinrand/ de boulevard is de bestrating licht gekleurd, lager in de dorpskern wordt de kleur donkerder.

5 PLEIN AAN DE KUST

Een prettige, vriendelijke pleinruimte, een nieuwe bestemming aan de kust die de verbinding tussen Kerkstraat en strand vormt en overbrugt. Dat is de ambitie voor het nieuwe Badhuisplein. Een eerste uitwerking gaat uit van een glooiende pleinvloer, goed beloopbaar zonder obstakels of trappen, die ruimte biedt aan een flexibel gebruik in zomer en winter. Binnen deze pleinvloer bieden kleine oases van groen en bomen plek om te zitten, luieren of spelen gezeten.

Het plein krijgt tussen Kerkstraat en Rotondegebouw een hoogteverloop van +11.00 NAP naar +11.75 en weer terug naar +10.75. Het vloerpeil van het huidige casinogebouw ligt met 13.00+ het hoogst. Het glooiend maaiveld is uitgangspunt en verbindt de verschillende hoogtes in het gebied. Consequentie is dat de nieuwbouw met de vloerpeilen secuur moet reageren op die verschillende maaiveldhoogtes.

Met de ligging tussen Boulevard/ Rotondegebouw en Burg Engelbertsstraat zal de verharding een kleurverloop krijgen met beige, geel en grijs. Dit kleurspectrum zal meelopen met het hoogteverloop van de pleinruimtes en daarmee het pleinvlak nuanceren. Als dit verloop ook bij de Burgemeester Engelbertsstraat richting de Kerkstraat wordt doorgezet ontstaat er een vloeiende ruimte die de verbinding tussen dorp en strand verbeeldt en versterkt. De doorgangsruimtes bestaan uit een vlakke, goed beloopbare betontegel in verschillende formaten. De tegels krijgen naast een kleurverloop ook een textuurverschil: glimmend en mat. Bij tegenlicht licht dit op en verlevendigt het pleinvlak.

Een meer open verharding met een zandige textuur ter plaatse van de plantvakken verzacht de overgang tussen groen en verharding, tussen beweging en rust. Op deze plekken is ruimte voor openbare zitelementen, fietsparkeervoorzieningen, kunst of speelruimte.



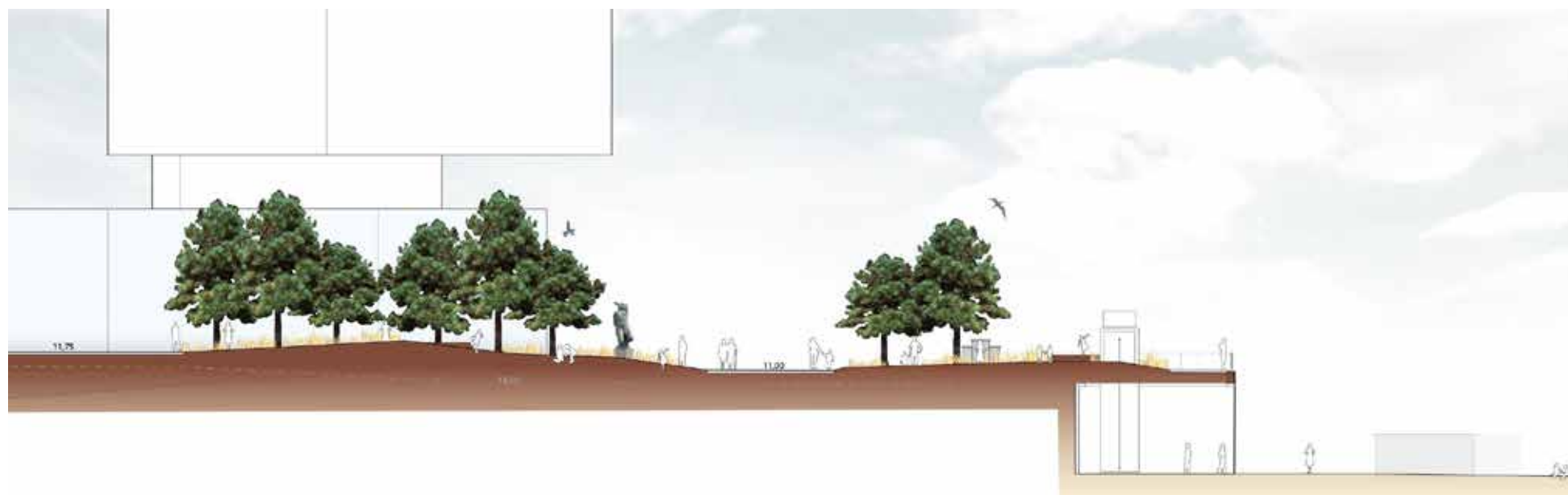
Zachte overgangen tussen plantvakken en verharding met



plekken voor zitten en verblijven

Inrichtingsmiddelen

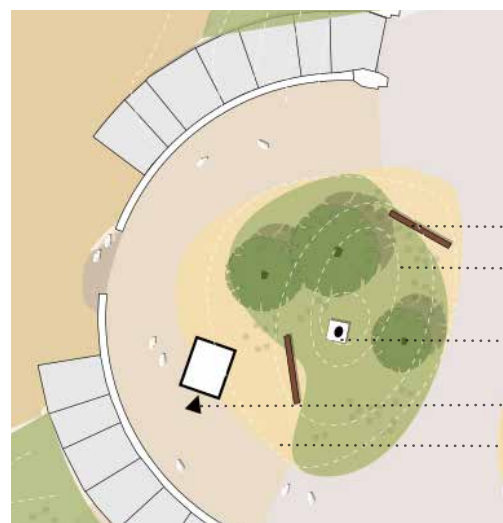
Met de realisatie van de nieuwe gebouwen op en aan het plein zal de verbinding met en het zicht op het strand en de zee minder voelbaar zijn. De introductie van duinvegetatie met helmgras en dennen op de pleinen maakt de overgang soepeler. Daarnaast zal de toepassing van bomen en heesterbegroeiing de hit-testress op het plein verkleinen en het windklimaat verbeteren. In plaats van strak omkaderde plantvakken met betonnen randen is het beeld dat het groen op natuurlijke wijze zich verweeft met de verharding en het in feite zich als natuurlijke duintjes zich presenteren. Zand en strand worden op die manier al voelbaar gemaakt. Vanaf de Kerkstraat zal het zicht op de bomen de nieuwe bebouwing verzachten. Verschillende densoorten (Pinus pinea, Pinus pinaster, Pinus nigra) maar ook Moerbeibomen en sommige eiken (Quercus ilex), zijn goed bestand tegen de zeewind, maar het vraagt maatwerk.



Schets dwarsdoorsnede over Badhuisplein, Rotondegebouw en strand



Boomgroepjes op de pleinen vormen aangename schaduw- en rustplekken



- horizontaal zitelement in hout
- taludlijnen
- beeld de Zonnebaadster
- mogelijke lift naar strand-niveau
- zandige halfverharding

Verlichting

Om het jaarrond gebruik van het Badhuisplein te stimuleren is verlichting essentieel. Enerzijds moet de verlichting terughoudend zijn om het zicht op zee ook in de avonden niet te overheersen, tegelijk moet het lichtbeeld de bijzonderheid van de plek ondersteunen. Vanuit het gebruik van de plek is het van belang dat de pleinruimtes geen woud aan staande lichtmasten krijgen. Een integraal lichtplan is een voorwaarde. Zo zou met het aanlichten van de gebouwen de pleinruimtes in een zacht schijnsel kunnen komen te staan. En daarmee in een basis verlichting kunnen voorzien. Accentuering van enkele plekken op het plein kunnen de feestelijkheid van de plek versterken. Een verschil in lichtbeeld in winter en zomer benadrukt het verschil in gebruik.

Bijzondere objecten

Groen en verharding vormen de basisinrichting en zijn voor beide pleinruimtes gelijk. Met de toevoeging van bijzondere objecten in de invulling en programmering van de plekken kan enerzijds het meer dorpse karakter en anderzijds het meer weidse worden versterkt. Een waterelement/ fontein aan de dorpzijde versterkt daar de attractiviteit. Naast terrasruimtes zullen voldoende openbare zitplekken de openbaarheid en toegankelijkheid van de plek onderstrepen.



- tegelverharding met natuursteen top-
laag in diverse beige tinten
- groene lobben met glooiingen
- waterelement
- horizontaal zitelement
- zeewindbestendige bomen
- zandige zone
met fietsnietjes
- bushalte



Rustige basisverlichting met bijzondere accenten

BEELDKWALITEIT

*Nieuw elan aan de Zandvoortse kust: de vernieuw-
de Boulevard Paulus Loot*



Sculpturaliteit



Plasticiteit



Tactiliteit

6.1 BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

Met de ontwikkeling van het Badhuisplein realiseert Zandvoort een levendige plek aan de kust. Plein en gebouwen samen maken een uitnodigende ruimte waar het strandleven wordt gevierd. Een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de gebouwen is uitgangspunt. In deze paragraaf worden de criteria hiervoor beschreven.

In het welstandsbeleid van Zandvoort heeft het Badhuisplein het ‘Bijzonder Welstandsniveau’, waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Het is onderdeel van het gebiedstype Kustfront (deelgebied Middenboulevard). Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de kwaliteit van het geheel. Bij herstructurering van het Badhuisplein dient een hoogwaardige kwaliteit en integrale benadering voorop te staan. De onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld in aanvulling op de criteria uit de welstandsnota en dienen daarmee in samenhang gelezen te worden.

gebouwen algemeen

De architectuur van het Badhuisplein wordt geïnspireerd door de geschiedenis van Zandvoort als badplaats. De gebouwen hebben grandeur en elegantie met een menselijke maat en een internationale uitstraling met lokaal karakter. Ze brengen de toegankelijkheid van het oude centrum naar de boulevard. De nieuwe gebouwen hebben een hedendaagse uitstraling en zijn familie door onderlinge afstemming en verwantschap. Hierdoor ontstaat er samenhang rondom het plein binnen een diversiteit aan architecturen. 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. De gebouwen pakken de aandacht en houden die vast gedurende het langslipen (ooghoogte-beleving), doordat ze interessant zijn op meerdere schaalniveaus:

1. sculpturaliteit (gebouw op afstand, van 100 tot 40 meter)
2. ritmiek en plasticiteit (gebouw tussen veraf en dichtbij, van 40 tot 10 meter)
3. detail en tactiliteit (gebouw van dichtbij, van 10 tot 0 meter)

Sculpturaliteit

- op afstand herkenbare gebouwen
- duidelijke en eenduidige vormtaal van het gebouw in dezelfde materialisatie
- gelaagdheid plint, basis en opbouw met verwantschap in gevelstructuur

Gevelritmiek & plasticiteit

- geen overwegend horizontale of verticale structuur
- ritmiek met menselijke maat en kerkenbaarheid
- plasticiteit in de gevel door ramen, balkons, veranda's of loggia's
- plasticiteit door substatieel reliëf op schaal van de beuk

Tactiliteit

- gebruik van warme materialen (baksteen, natuursteen, hout)
- gevels hebben geleding in diepte door negges, balkons, loggia's
- rijk in detaillering, materialen op straatniveau hebben een voelbaar reliëf
- specifieke aandacht voor woning-entrees en 'ogen op straat'



permeabiliteit en levendigheid



plintgeleding en entrees



hybride zone

6.2 GEBOUWPLINTEN

De invulling en vormgeving van de gebouwplint bepaalt voor een belangrijk deel de beleving van de gebouwen en de openbare ruimte. Van belang is daarom dat de plint geen zelfstandig element is maar onderdeel is van de gebouwgevel.

a. permeabiliteit en levendigheid

Bij een publieke functie heeft de plint een open karakter en legt zo de verbinding tussen binnen en buiten. Het gaat daarbij niet om grote glazen gevels, die vaak eerder spiegelend zijn dan transparant maar een letterlijke openheid door te openen geveldelen zoals entrees, taatsdeuren, schuiframen etc. Glazen puiken zijn nooit aaneensluitende glasvlakken maar altijd ingepast in een kader, zowel aan de grond als op de tussenliggende kozijnen. Bij meer private functies op de begane grond (bv woningen), is de plint meer gericht op privacy maar altijd met een levendig functie (woonkamer of keukens aan de gevel).

b. plintgeleding en entrees

De plint heeft een indeling waarin de verschillende units duidelijk zichtbaar zijn en waarbinnen de entrees duidelijk zijn vormgegeven. Entrees zijn hoogwaardig en met zorg vormgegeven (en met draaideuren binnen de rooilijn). Ook toegangen tot parkeergarages en laden / lossen zijn met zorg ingepast en zijn afsluitbaar (geen geluids- en licht-overlast van logistiek en parkeren). Een verticaal ritme maakt de beleving van de gevel voor de voetganger interessanter. Een structuur van separate units zorgt voor korte afstanden waarbij telkens een nieuwe gevel in het oog springt. Dit zorgt bovendien voor meerdere units en entrees in het straatbeeld, hetgeen ook de levendigheid ten goede komt. De units kunnen eenvoudig aansluiten op de hoogteverschillen in het maaiveld.

c. hybride zone

De zone direct voor de gevel is van betekenis als overgang van buiten naar binnen en van openbaar naar privé. Deze zogenaamde "hybride zone" heeft een diepte van 1,5 à 2 meter, en kan worden gebruikt als (openbare) uitstalzone bij detailhandel of als smalle terraszone bij horeca. Deze zone is in principe onderdeel van het plein, en gaat mee in de openbare verharding. Bij woningen in de plint kan hier bijvoorbeeld een geveltuintje worden aangelegd.



tactiele materialen en detaillering



buitenruimtes bieden zicht op het leven in en rond het gebouw



ingetogen reclame-uitingen, losse belettering op de gevel

6.3 GEBOUWEN OVERIG

-Materialisatie en kleurgebruik dragen bij aan de uitstraling van het gebouw en de locatie aan de kust. Er wordt gebruik gemaakt van warme materialen (gebakken steen, natuursteen, hout) met veel textuur en tactiliteit. Voetgangers worden geïntrigeerd door het ontwerp van de façade. Gedetailleerde gevels en geprononceerde raamomlijstingen verrijken het gevelbeeld en zijn visueel interessant, passend bij de 5 km per uur beleving van de voetganger.

-Zonwering, windschermen en reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen en onderhevig aan het geldend kwaliteitstoezicht. Toepassing van spiegelend glas is niet toegestaan.

-Daken en dakterrassen die zichtbaar zijn vanuit hoger gelegen woningen zijn vormgegeven als een vijfde gevel, bij voorkeur ingericht als daktuin of groen terras.

-Balkons, veranda's en dakterrassen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Balkons die buiten de gevel komen dienen de plasticiteit te versterken. Het ontwerp van hekwerken op balkons en dakterrassen doet mee in het gevelbeeld; ze bestaan niet (enkel) uit glas maar bieden reliëf, versterken de tactiliteit en bieden zicht op het leven in en rond het gebouw.

-Reclame en belettering zijn ingetogen en ondergeschikt in het gebouwontwerp. Reclame-uitingen worden mee-ontworpen in de architectuur van het gebouw. Reclame en losse belettering zijn bevestigd aan de gevel (en niet bovenop het gebouw) en rustig in hun uitstraling, kleurgebruik en lichtintensiteit. Een reclame-plan dient onderdeel te zijn van het gevelontwerp. Maximale afmetingen van reclame-uitingen volgen het ter zake geldende reclamebeleid.

-Nutsvoorzieningen: In en rondom het badhuisplein liggen verschillende kabels en leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen, maar er zijn nog geen aansluitpunten of posities bekend. Ook zijn nog geen gegevens bekend voor eventuele noodzakelijke transformatorruimtes. Alle voor de ontwikkeling benodigde technische voorzieningen en nutsaansluitingen dienen inpassend te worden opgenomen en ingepast in het gevelbeeld.

-Afvalinzameling vindt inpassend plaats, er komen geen afvalcontainers op straat te staan.

-Gebouwen krijgen een rustige basisverlichting, die geen concurrentie aangaat met het licht aan de einder. De gevels van de gebouwen worden aangelicht en geven indirect licht. Een integraal lichtplan is onderdeel van een gebouwontwerp.

6.4 OPENBARE RUIMTE

Het Badhuisplein als samengestelde doorlopende ruimte heeft een eigen, kwalitatief hoogwaardige inrichting die recht doet aan de bijzondere positie in de reeks van ruimtes van dorp tot strand. De pleininrichting houdt rekening met een aangename uitstraling in zowel zomer- als wintersituaties. De pleinen worden niet volledig bezet met terrassen maar bieden voldoende ruimte voor doorgaande looproutes naar de gebouwen en het strand, voor openbare zitplekken en voor een groene inrichting en verblijfsruimte.

De inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen wordt in één hand ontworpen, en sluit qua beeld en gevoel aan bij het duinlandschap. Het ontwerp zorgt voor een vanzelfsprekende aansluiting op de omliggende ontwerpogaves van de boulevard en de Burgemeester Engelbertsstraat. De aanwezige hoogteverschillen worden in principe zonder trappartijen glooiend opgelost. Aansluiting op het Rotondegebouw met toegangen naar het strand en Rotondeflat zijn onderdeel van de ontwerpogave. De hybride zone voor de gebouwenzone is onderdeel van de ontwerp-ogave voor het plein.

Verharding - De verharding is slijtvast, kwalitatief hoogwaardig en sluit qua materiaal aan op de tegelverharding van de Boulevard (betontegels). De verharding van de pleinen krijgt een genuanceerd kleurverloop (geel, bruin, beige, grijs) die het hoogteverloop van het plein accentueert en een intermediair vormt tussen de bestrating van het centrum (geel/rood) en de Boulevard (grijs). Natuursteen toeslagen bepalen de kleur van de bestrating. Er wordt geen gebruik gemaakt van kleurpigmenten. Textuurverschillen zoals glanzend, mat, ruw en glad worden toegepast om nuancering in de bestrating te creëren. Het formaat tegels kan glooiende hoogteverschillen oplossen. Naast de tegels is er de keuze voor een meer open verharding met een zandige textuur om een zachtere overgang te maken tussen groen en verhard, tussen beweging en rust. Voor de hybride zone

Groen - Bomen op het plein zijn belangrijk voor het nuanceren van de gebouwde ruimte, voor het creëren van luwte en voorkomen van hittestress. De toe te passen bomen zijn bestand tegen de (zoute) zeewind. Goede bodemomstandigheden en watervoorziening zijn essentieel.

Verlichting - Niet alleen in de zomermaanden, maar ook in de donkere wintermaanden moeten de pleinruimtes uitnodigend zijn. Verlichting speelt daarin een belangrijke rol. Om te voorkomen dat het beeld wordt bepaald door staande masten en te zorgen dat de pleinruimtes zo flexibel mogelijk kunnen worden gebruikt, worden de pleinen aangeliicht vanaf de gebouwen. Een integraal lichtplan, waarbij openbare ruimte en gebouwen worden aangeliicht is onderdeel van de ontwerpogave.

Voorzieningen/ objecten - Op het plein komen verschillende voorzieningen en objecten (zitelementen, afvalbakken, etc). Een en ander wordt geclusterd rondom de groene eilanden op het plein. De objecten zijn passend in het glooiende pleinontwerp en kunnen om die reden afwijken van de standaard.



Verharding plein: combinatie van tegels in zandtinten met halfverharding



Zeewindbestendige boombeplanting



basisverlichting plein vanuit gevels



MOBILITEIT

7 MOBILITEIT

7.1 Parkeeropgave

De aanpak van de parkeeropgave van het project Badhuisplein wijkt af van de gebruikelijke bij nieuwe bouwinitiatieven. Samen met de andere bouwinitiatieven aan de Zandvoortse kust is het project Badhuisplein aanleiding geweest om opnieuw te kijken naar de organisatie van het autoparkeren aan de kust. Zandvoort werkt momenteel aan nieuw verkeersbeleid met duidelijke en sturende keuzes over waar langs de kust de verschillende doelgroepen (bewoners, strandbezoekers, hotelgasten, etcetera) parkeren. Die zijn nodig omdat de haalbaarheid van gebouwde parkeervoorzieningen in de diverse projecten in de Kern Kustzone (het deel van de kust binnen de dorpskern) onder druk staat. Al deze nieuwe ontwikkelingen zijn gesitueerd op de hoofdwaterkering waar het realiseren van parkeerkelders procedureel ingewikkeld en bovendien zeer kostbaar is.

Daarbij is het nadrukkelijk de ambitie om te werken aan een aantrekkelijker verblijfsklimaat aan de kust met minder geparkeerde auto's op straat. Zoals Zandvoort eerder het Louis-DavidsCarré heeft gebouwd en daarmee het aantal op straat geparkeerde auto's in het dorps hart heeft gereduceerd, zo is een vergelijkbare operatie in de Kern Kustzone aan de orde om de ambitie van een 365 dagen per jaar aantrekkelijke badplaats te verwezenlijken. Geparkeerde auto's maken daarin, zoals een badplaats past, plaats voor bezoekers en bewoners te voet (zie ook afbeeldingen pagina[8]).

Leidende overweging bij het organiseren van autoparkeren aan de kust is dat alleen parkeerders die moeilijk op grotere afstand van hun bestemming kunnen parkeren, in een parkeervoorziening in de Kern Kustzone parkeren.

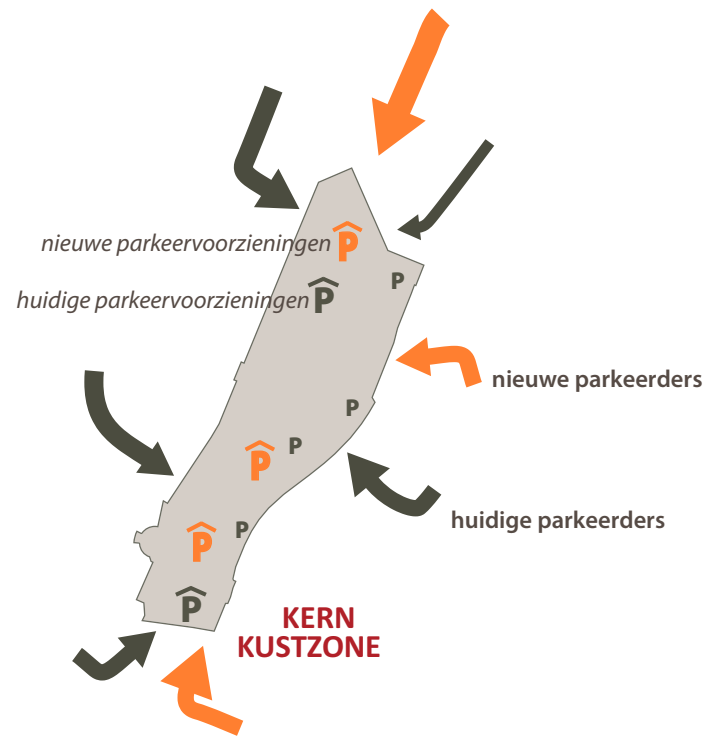
7.2 Aanpak

Naast naar de numerieke parkeervraag van een bouwinitiatief (parkeernormen, aanwezigheidspercentages, samengebruik, etcetera) wordt gekeken naar de verschillende gebruikers van de nieuwe parkeerplaatsen. Op deze manier kan per aan te wijzen gebruiker van een parkeerplaats afgewogen worden waar die het best kan parkeren en kan gericht geïnvesteerd worden in gebouwde parkeervoorzieningen. De hoge kosten van gebouwde parkeervoorzieningen en de beperkte fysieke ruimte in de Kern Kustzone maken een efficiënte benutting van nieuw te realiseren plekken noodzakelijk.

Er wordt zodoende afgeweken van het beleidsuitgangspunt dat een initiatiefnemer zijn parkeervraag op eigen kavel realiseert. Een deel van de voor de Badhuispleinontwikkeling benodigde plekken zal worden toegevoegd aan het areaal van openbare plekken in beheer bij de gemeente Zandvoort.

Op het Badhuisplein zal in deze lijn een eerste stap gezet worden. Onder het nieuwe hotel en woongebouw komen parkeerkelders. Vanwege de beperkingen die ten aanzien van de waterkering gelden, is het vrijwel onmogelijk om de volledige parkeervraag van de ontwikkelingen ondergronds te realiseren. Het bovengronds ontwikkelen van een parkeervoorziening is niet wenselijk vanwege een sterk negatieve impact op de invulling van de plinten en de levendigheid van de openbare ruimte.

Idealiter worden de nieuwe parkeerkelders gecombineerd met de bestaande parkeergarage van (voorheen) Holland Casino. Er zijn dan geen nieuwe entrees nodig zodat parkeervoorzieningen een minimaal stempel drukken op de inrichting van het nieuwe Badhuisplein. De nieuwe gecombineerde stallingsgarage



De parkeeropgave in de Kern Kustzone wordt niet per project maar gebiedsgericht uitgewerkt



Van: 'elke ontwikkeling zijn eigen parkeerplaats'



Naar een gecombineerde, gebiedsgerichte oplossing.



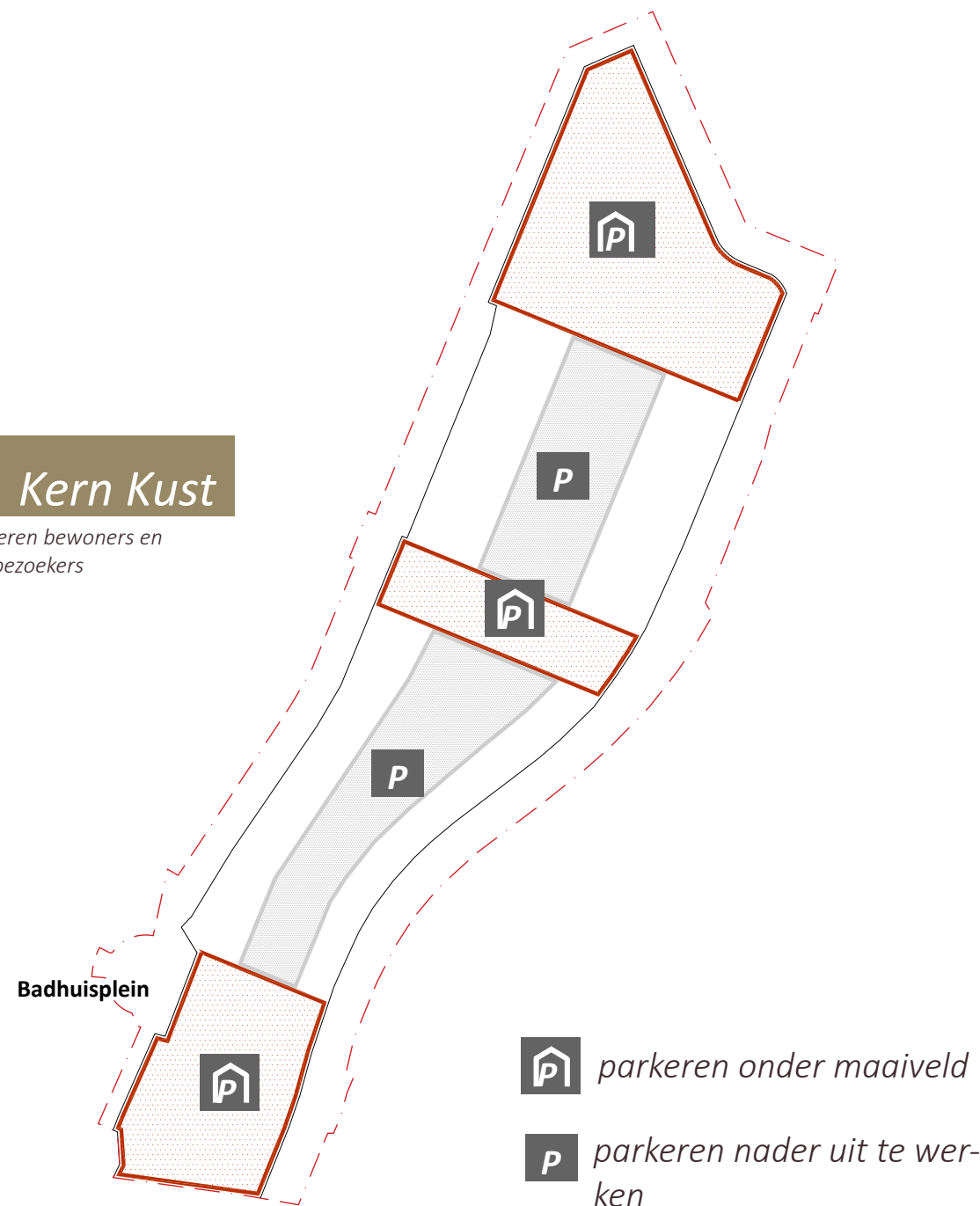
In de openbare ruimte zet Zandvoort in op een op de voetganger afgestemde inrichting. De afbeeldingen geven de Boulevard Paulus Loot weer voor en na afronding van de herinrichting. Het aandeel geparkeerde auto's wordt gereduceerd ten gunste van minder verharding, een meer groene en luxe inrichting. De beleving van boulevard en strand is versterkt.

P de Noord

parkeren dagbezoekers laag tarief

P Kern Kust

parkeren bewoners en kortbezoekers



P de Zuid

parkeren dagbezoekers laag tarief

INTERMEZZO: PARKEREN IN DE KERN KUSTZONE

De kust in Zandvoort heeft een sterk wisselende bezetting van autoparkeerplaatsen. Op een warme zomerdag is er aan de kust altijd een tekort, bezoekers stromen massaal naar het strand. Dit gaat om zo'n 20 dagen per jaar. Op een reguliere dag is er een overschot aan parkeerplaatsen. Zandvoortse straten en pleinen kunnen er dan desolaat uitzien en dragen niet bij aan de aantrekkelijkheid van Zandvoort als badplaats. Dit gaat om 345 dagen per jaar.

Opgave in het kader van de ambitie om 365 dagen per jaar aantrekkelijk te zijn, is om in de dorpskern van Zandvoort de geparkeerde auto een minder zwaar stempel te laten drukken op de inrichting van de publieke ruimte. Dat vraagt om gerichte maatregelen, gezien de ambitie om zowel het aanbod aan toeristische voorzieningen te laten groeien als de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

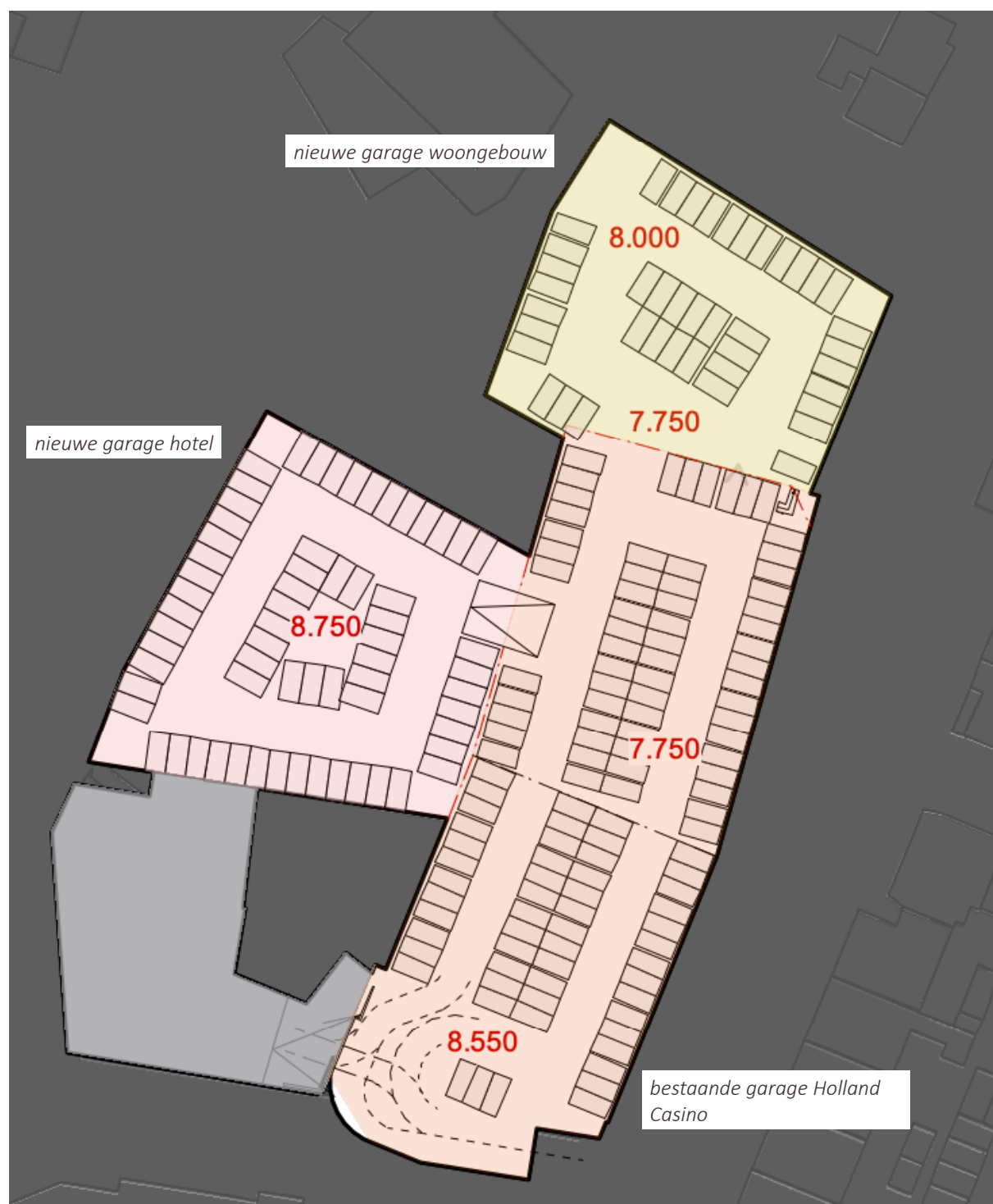
Met het oog op de veelheid aan ontwikkelingen in de Kern Kustzone wordt gewerkt aan een gerichte en samenhangende parkeerstrategie voor het hele gebied. Dit traject leidt tot een integrale parkeeroplossing met minder geparkeerde auto's op straat, waar door de verschillende ontwikkelingen in het gebied financieel aan wordt bijgedragen.

Aan de orde is een nieuwe opzet van parkeervoorzieningen en parkeerproducten in de Kern Kustzone die de ambitie van een jaarronde toeristische economie maximaal ondersteunt:

- extra parkeercapaciteit voor het toevoegen van nieuw programma.
- herschikking van het bestaande en inpassing van het nieuwe parkeeraanbod met minder parkeerplaatsen in de publieke ruimte zodat die aantrekkelijker wordt voor bezoekers en bewoners te voet.

Doel is een meer kwalitatief parkeeraanbod (met een sturende tariefstelling) te realiseren dan het aanbod op grotere afstand van het dorpshart. Een aanbod vergelijkbaar met het dorpshart van Zandvoort waar spaarzaam op straat wordt geparkeerd, mogelijk gemaakt door 500 plekken in de openbare parkeerkelder van het Louis-Davids-Carré.

Met nieuwe parkeervoorzieningen onder maaiveld voor specifieke parkeerders (bewoners of bezoekers voor kortere duur), kan stap voor stap het aantal parkeerplekken op maaiveld verminderen en de inrichting van de openbare ruimte verbeteren.



Opzet parkeergarage Badhuisplein met bestaande garage Holland Casino en twee uitbreidingen voor hotel en woongebouw (vloerpeilen in rood).
 Idealiter worden de nieuwe parkeerkelders van de gebouwen aangesloten op de garage Holland Casino. Met deze opzet is ook een gefaseerde ontwikkeling mogelijk waarbij de betrokken initiatiefnemers onafhankelijk van elkaar hun project kunnen realiseren.

is in eerste instantie bestemd voor de doelgroepen bewoners, hotelgasten en personeel.

De parkeervraag van de horecabezoekers en winkelend publiek wordt onderdeel van het areaal aan openbare plekken in Zandvoort. In dit kader wordt onder andere gewerkt aan een onderzoek naar de realisatie van een openbare parkeervoorziening op het Favaugeplein (werktitel: Schuitengatgarage). Gemeente en initiatiefnemers zullen zich samen inspannen om voor dit deel van de parkeeropgave een passende oplossing te realiseren.

7.3 Parkeerbalans

Op basis van het (actuele) programma van hotel en woongebouw zijn 158 nieuwe parkeerplekken nodig (Parkeernormennota 2021). In de stallingsgarages onder de nieuwe gebouwen (voor bewoners, hotelgasten en personeel) kunnen ruim 100 plekken worden gerealiseerd. Het restant zal aangelegd worden door nieuwe plekken te realiseren binnen het openbare areaal aan plekken en is in eerste instantie gericht op bezoekers die een kortere tijd parkeren. In de bestaande garage van Holland Casino zijn 119 plekken beschikbaar. Gebruik van deze plekken voor de parkeervraag van de Badhuispleinontwikkeling is een nader, in het kader van de herontwikkeling van het Holland-Casino-kavel, te onderzoeken optie.

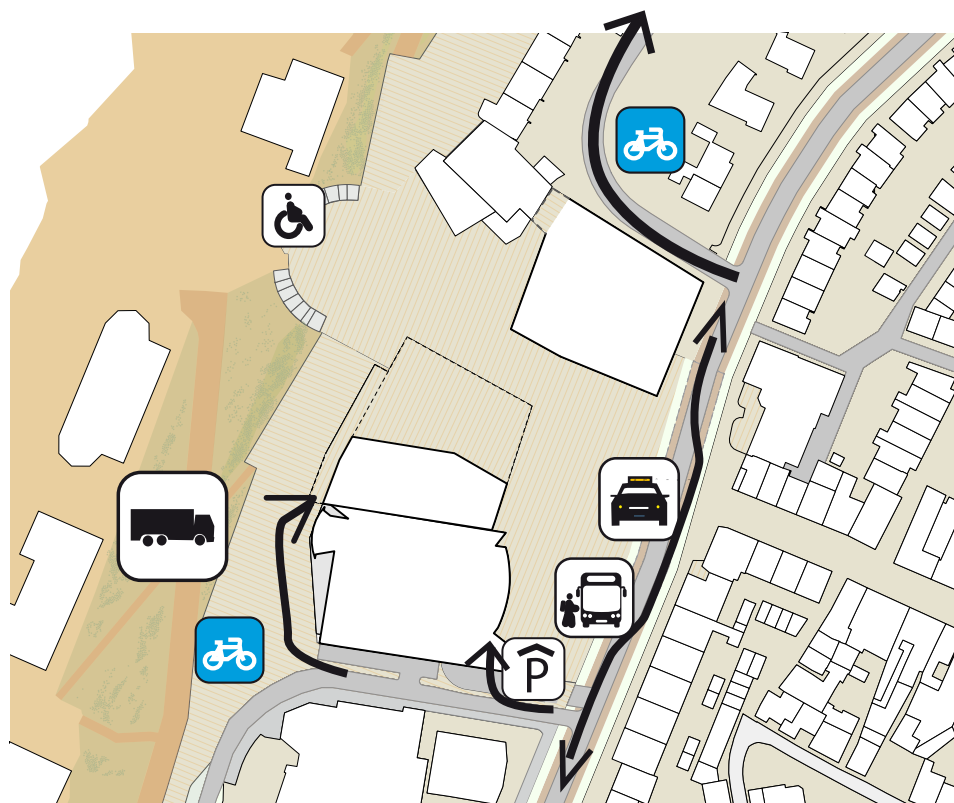
7.4 Vervolgstappen

De finale oplossing voor de Badhuispleinontwikkeling wordt bepaald in een mobiliteitsplan, waaraan parallel aan het uitwerken van een omgevingsplan zal worden gewerkt en waarin onderbouwd wordt hoe om te gaan met doelgroepen en parkeernormen (en daarnaast hoe de parkeergarage van Holland Casino zal worden ingezet). In dit kader worden ook afspraken met initiatiefnemers gemaakt over de kosten van de plekken die ten behoeve van de bouwinitiatieven buiten de eigen kavel worden gerealiseerd.

7.5 Fietsparkeren

Private fietsparkeerplaatsen worden opgelost binnen de ontwikkelingen. Voor de woningen worden inpan-dige stallingsplekken gerealiseerd.

Voor de openbare fietsparkeerplaatsen zoekt de gemeente Zandvoort een integrale oplossing. In de directe omgeving van het Badhuisplein zal een bewaakte gebouwde fietsenstalling wordt gerealiseerd.



overzicht logistiek en expeditie:

- bus 81 halteert aan het Badhuisplein.
- voor de ingang van het hotel komt een drop off/ taxistandplaats.
- de entree van de parkeergarage van (voormalig) Holland Casino ontsluit ook de nieuwe garages onder hotel en woongebouw.
- de bevoorrading van het hotel loopt via de boulevard en wordt inpandig afgehandeld.

nader uit te werken zijn:

- (bewaakte) fietsenstallingen op of rond het plein.
- een lift voor rolstoelgebruikers vanaf het Rotondegebouw naar het strand.

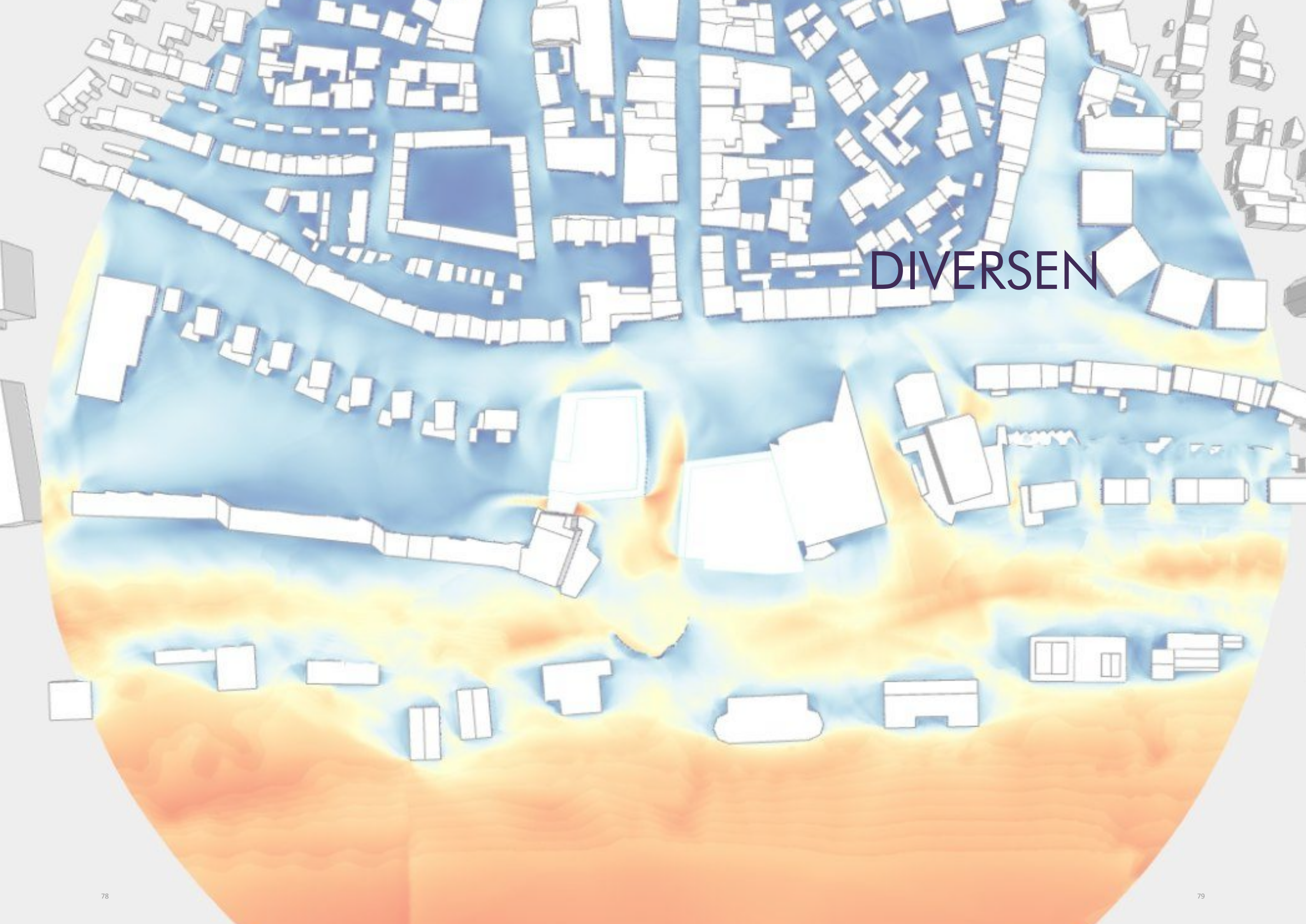
7.3 LOGISTIEK

Het nieuwe Badhuisplein is een voetgangersgebied. De Burgemeester Engelbertsstraat / Thorbeckestraat blijft als auto-sstraat functioneren, maar met nadrukkelijke aandacht voor de maximum snelheid en de oversteekbaarheid. Aan de Thorbeckestraat is de bushalte “Badhuisplein” gelegen (bus 81 naar Haarlem), en wordt een drop-off voor bezoekers/ hotelgasten aan het plein gerealiseerd.

Rondom het plein bedienen de Seinpoststraat en het Favaugeplein de toegangen voor logistiek en parkeren.

Logistiek voor het casino en het hotel (bedlinnen, bevoorrading, afval) vindt plaats vanaf een laad-en losplaats aan de Seinpostweg op de hoek met de boulevard. De afwikkeling van expeditie wordt inpandig in het gebouw opgenomen. Overige logistiek / laden en lossen bijvoorbeeld ten behoeve van bevoorrading van de plint-units en /of pakketbezorging vindt plaats vanaf een laad-en losplaats aan de Burgemeester Engelbertsstraat en/of het Favaugeplein

De exacte situering van bushaltes en openbare plekken voor fietsen en lossen/lossen wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de buitenruimte.

A circular diagram representing a city layout. The background is a color gradient that transitions from light blue at the top to bright yellow in the middle, and finally to a solid orange at the bottom. Overlaid on this gradient are numerous white, stylized building footprints of various shapes and sizes. Some buildings are clustered together, while others are more isolated. The overall shape of the city layout within the circle is somewhat irregular, with a denser area at the top and a more open area at the bottom.

DIVERSEN

8. ONDERZOEKEN PLANOLOGIE, MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op onderzoeken en andere te adresseren onderwerpen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beschreven op welke wijze de milieu- en omgevingsaspecten bij de planvorming zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Sommige onderwerpen geven risico's voor de projectontwikkeling, zoals vertraging of planwijzigingen.

Stikstofdepositie

Sinds 1 januari 2024 worden de stikstofregels met betrekking tot de Natura 2000-gebieden bepaald in de Omgevingswet, met name in artikel 2.46 (stikstofdepositieruimte). Voor het onderzoek stikstofdepositie is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de aanleg- en gebruiksfase. Het projecteffect van beide fases wordt berekend met de wettelijk voorgeschreven tool AERIUS-Calculator. Hiermee wordt de depositie op Natura 2000-gebieden berekend. Voor dit project is het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid maatgevend voor de toetsing.

Uit een indicatieve voorstudie voor het hotel is gebleken dat op voorhand significante negatieve effecten als gevolg van enkel het planvoornemen niet zijn uit te sluiten. In het ontwerpproces zal nader onderzocht moeten worden of middels keuzes ten aanzien van het gebouwwontwerp en de uitvoeringsmethodiek, de depositie kan worden gereduceerd en of er mogelijkheden zijn om intern c.q. extern te salderen. Resulteert dit alsnog in een depositie in het Natura 2000-gebied, dan dient een voortoets te worden uitgevoerd om te bepalen of er significante gevolgen zijn voor de specifieke flora en fauna in het gebied. Is er geen overschrijding van de kritische depositiewaarde, dan is geen vergunning nodig. In het geval van salderen of wanneer er sprake is van significante gevolgen, moet een passende beoordeling plaatsvinden in het kader van een vergunningsaanvraag en zal een natuurvergunning (vergunning Natura 2000 activiteit) aan de orde zijn.

Voor het hotel is in de huidige situatie sprake van twee, op basis van een milieutoestemming, vergunde strandtenten. Het voornemen is om de activiteiten van één van de twee strandtenten volledig te beëindigen en de andere strandtent van het gas af te halen. De stikstofruimte die hiermee vrijkomt, wordt dan gebruikt voor het salderen. Bovendien zal naar innovatieve oplossingen gekeken moeten worden om significante verslechtering van de natuur tegen te gaan. Denk hierbij aan werkzaamheden met elektrisch materieel, of stageklasse V materieel dat beschikt over de optie 'Adblue' waardoor een forse reductie plaatsvindt van emissies van stikstofoxides en ammoniak. Het hotel zal gasloos worden opgeleverd.

Voor het woongebouw is nog geen stikstofberekening gemaakt en zodoende is er nog geen indicatie van de verwachte stikstofdepositie van dit project. Mogelijkheden om intern te salderen betreffen de gesloopte woningen naast de Rotondeflat. Ook voor het woongebouw dient kritisch te worden gekeken naar de keuzes wat betreft gebouwwontwerp en uitvoeringsmethodiek.

Voor heel Zandvoort, wordt in 2025 een traject opgestart om integraal in kaart te brengen hoeveel stikstofruimte er is en hoeveel stikstofruimte de verschillende projecten nodig hebben en welke maatregelen kunnen worden genomen om de bouwplannen mogelijk te maken.

Verder is bekend dat op nationaal niveau het stikstofbeleid aan verandering onderhevig is. Vooralsnog

is niet in te schatten welke gevolgen nieuw beleid heeft voor de plannen in het Badhuisplein. Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 wordt er rekening mee gehouden dat een natuurvergunning nodig is.

Verkeersgeneratie

Zowel stikstof als parkeren hangen direct samen met de verkeersgeneratie van het plan. In het kader van de gebiedsontwikkeling dient een verkeerskundig rapport opgesteld te worden met een analyse van de impact die de planinitiatieven hebben op de verkeersintensiteiten in Zandvoort en of de huidige wegprofielen de toekomstige verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

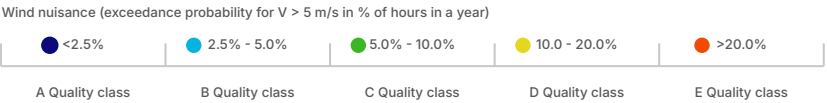
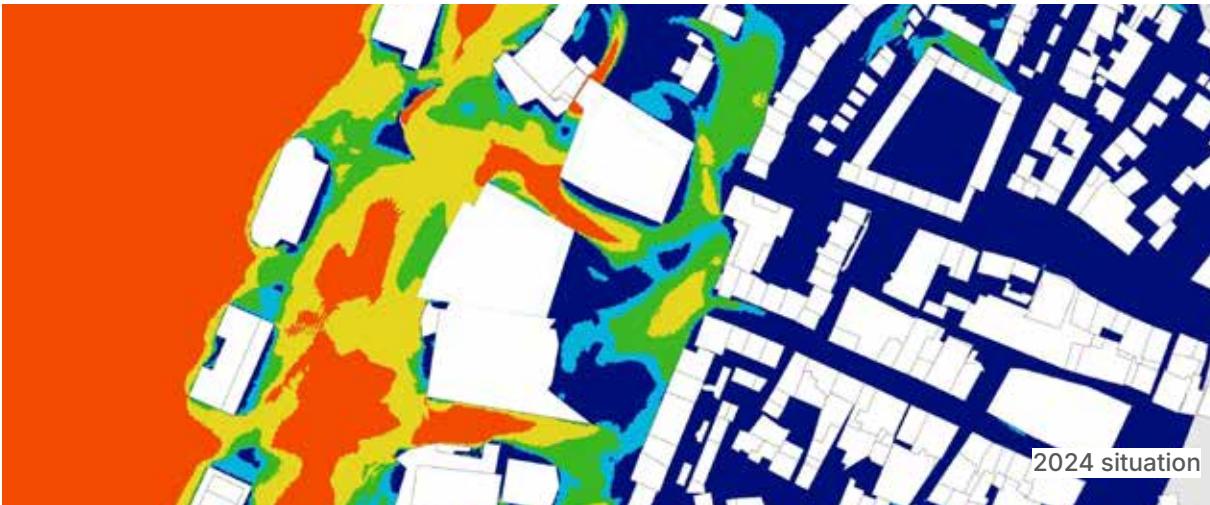
Wegen zorgen voor geluidsoverlast. Daarom gelden er geluidnormen voor verkeer en neemt de overheid maatregelen om geluidhinder te verminderen. Het bevoegd gezag moet bij vaststelling van een plan de wettelijke grenswaarden in acht nemen. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg, te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan. De hogere waarde mag enkel worden verleend, als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk zijn. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Er is akoestisch onderzoek gedaan, maar dit moet worden geactualiseerd in het kader van de Omgevingswet.

Hoogbouweffectrapportage

Een hoogbouweffectrapportage moet nog worden opgesteld, met oog op de stedenbouwkundige inpassing en technische omgevingsaspecten. Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan is een taak van de gemeente. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. De gemeente heeft de vrijheid om dit zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Windhinder/-gevaar

Het Badhuisplein is direct aan zee gelegen, dus er is permanent sprake van wind en de windsnelheid is er doorgaans hoger dan in het binnenland. Meer dan elders zal er in dit plan dan ook aandacht moeten zijn voor het waarborgen van een gunstig windklimaat. Een recent onderzoek naar windhinder voor het hotel en woningen, laat zien dat het plein aan de dorpszijde een redelijk goed windklimaat heeft net als een groot deel van de plint van het woongebouw. Deze zone ligt in de luwte van de nieuwe bebouwing. De openbare ruimte grenzend aan de gevels die uitzicht bieden op zee heeft een minder gunstig windklimaat, maar er zijn voor het zomerseizoen goede mogelijkheden voor het creëren van zonnige terrassen. De doorgang tussen de gebouwen heeft, zoals verwacht, het minst gunstige windklimaat. Deze zone is niet zo geschikt voor het creëren van terrassen (zie ook volgende pagina).



Exceedance prob. v> 5 m/s		Activites		
% of year	Quality class	Running	Strolling	Long sitting
< 2.5%	A	good	good	good
2.5 - 5.0%	B	good	good	medium
5.0 - 10%	C	good	medium	bad
10 - 20%	D	medium	bad	bad
> 20%	E	bad	bad	bad

fragment windonderzoek (OMRT, oktober 2024)

Windonderzoek wijst uit dat het nieuwe Badhuisplein zowel goede als slechte plekken heeft waar lang zittend verblijf uitgangspunt is. Een goed windklimaat betekent minder dan 2,5% van de tijd ongeschikt voor langdurig verblijf, een slecht windklimaat is meer dan 20% van de tijd ongeschikt. De kaart hierboven laat zien dat het plein aan de dorpszijde een goed windklimaat heeft net als de plint aan de zuidgevel van het woongebouw. De gevels die uitzicht bieden op zee hebben een minder gunstig windklimaat voor verblijf. In het ontwerp van de gebouwen zullen windluwe ruimtes een belangrijk uitgangspunt zijn.

Bezinning

De bouwvolumes in het Stedenbouwkundig plan zijn geoptimaliseerd aan de hand van bezonningsonderzoek. Hierbij is getracht om de bezonning van de openbare ruimte, met name ook op plekken waar de mogelijkheid van een terras zou moeten bestaan, te optimaliseren en om schaduw op aangrenzende gebouwen zoveel mogelijk te beperken. Naar aanleiding van het onderzoek is in de bouwvolumes gekozen voor een getrapte bovenbouw met over het algemeen een gereduceerde bouwhoogte aan de noordzijde van een bouwvolumemoeten worden uitgebreid naar de rest van het plangebied om een volledig beeld te kunnen vormen (zie ook volgende pagina).

Bodemonderzoek

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd middels grondboringen. Uit het onderzoek blijkt dat de grondmonsters hooguit licht verhoogde gehalten laten zien. Er is geen aanleiding om te vermoeden dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Voor één boorlocatie is nader onderzoek noodzakelijk.

Archeologie

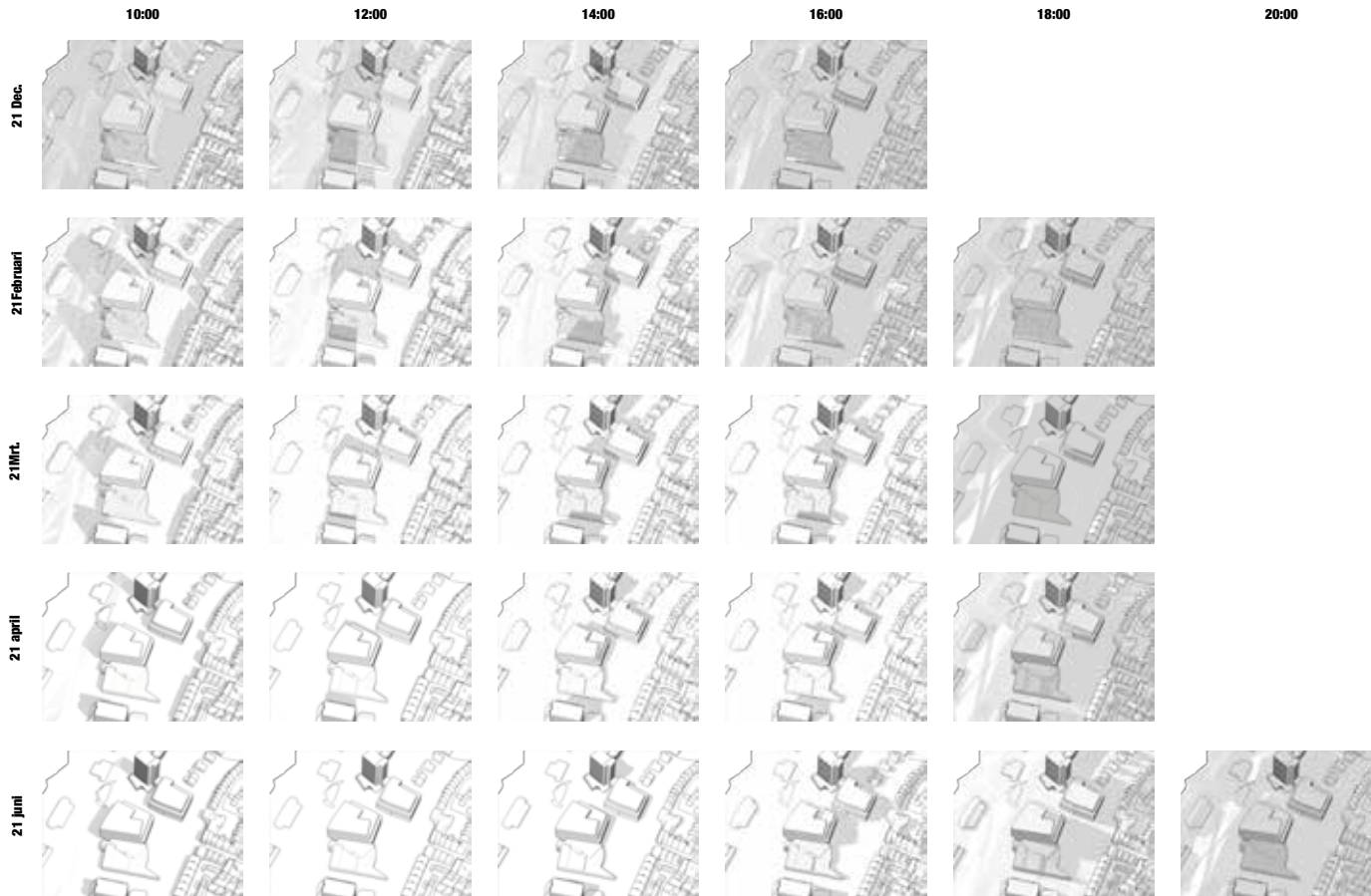
Er is archeologisch onderzoek gedaan. Er geldt een hoge verwachtingswaarde voor bommen uit de Tweede Wereldoorlog. Dat geeft een risico op enige vertraging en mogelijk evacuatie van de omgeving indien bommen ontmanteld of afgevoerd moeten worden. Voor overige archeologische vondsten geldt eveneens een hoge verwachtingswaarde vanaf 6 meter boven NAP en dieper. Als voor het project grondroerende werkzaamheden dieper dan 6 meter boven NAP gaan plaatsvinden, is inventariserend veldonderzoek door middel van boringen noodzakelijk. De geplande bodemingrepen gaan niet dieper dan NAP+6,0m. Naar verwachting zullen de werkzaamheden de potentiële archeologische niveaus dus niet aantasten en kan het bevoegd gezag het plangebied voor grondroerende werkzaamheden vrijgeven vanaf het maaiveld tot een diepte van NAP+6,0m. Archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd worden, op grond van historische gegevens, niet verwacht. Als toch dieper geroerd wordt, is eerst een inventariserend veldonderzoek nodig om vast te stellen of er in de ondergrond potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn.

Niet-ontploffte explosieven

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van conventionele explosieven. Over de hoeveelheden zijn geen feitelijk onderbouwde uitspraken te doen. Daarom dient het opsporingsproces te worden voortgezet. Dit zal voorafgaand aan toekomstige graaf- en bouwwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Flora en fauna

Bepaalde activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. Op basis van het verrichte onderzoek wordt vooralsnog niet verwacht dat de bouwactiviteiten gevolgen hebben. Wel is aangegeven dat nader onderzoek nodig is naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Voorts geldt een algemene zorgplicht voor overige zoogdieren, algemene amfibieën en de rugstreeppad.



fragment onderzoek bezonning (Springtij Architecten, oktober 2024)

De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen op het Badhuisplein is aanzienlijk. De opzet van de gebouwen garandeert op elk moment van de dag zonnige plekken op het plein. In de ochtend en middag liggen met name de zuidgevel van het woongebouw en de oostgevel van het hotel gunstig op de zon. Later op de middag en in de vroege avond zijn de gevels aan de boulevard ruim bezond.

Waterhuishouding en primaire waterkering

Sinds 1 januari 2024 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. Aangezien activiteiten in het plangebied betrekking hebben op de primaire waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. In het voortraject is hierover intensief overleg gevoerd met Rijnland. De voorliggende oplossing voor graafwerk in de hoofdwaterkering, inclusief de verbreding van de boulevard in dit stedenbouwkundig plan is in beginsel vergunbaar.

9. PARTICIPATIE EN STAKEHOLDERS

Het Badhuisplein is een centrale plek in het dorp. Het is ook de overgang van het centrum van het dorp, via de Kerkstraat, naar de boulevard. Het is belangrijk dat het Badhuisplein niet alleen goed is voor het toerisme in Zandvoort, maar ook voor het leven in en de economie van het dorp zelf. Daarom willen we deze plek inrichten met nieuwe gebouwen, ruimte voor winkels en horeca, en een afwisselende inrichting van het plein zelf. Ook levert dit extra woningen op.

De ontwikkelingen zijn dus belangrijk voor zowel de lokale bewoners en ondernemers, als voor toeristen die graag naar Zandvoort komen.

In de periode na de vaststelling van de stedenbouwkundige visie in 2021, zijn verschillende gesprekken en bijeenkomsten geweest met ondernemers en bewoners.

Met het gereedkomen van het stedenbouwkundig plan voor het Badhuisplein, kunnen we een volgende stap zetten naar de concrete realisatie en verbetering van deze prominente plek in Zandvoort.

9.1 bijeenkomsten bewoners en ondernemers

Er zijn veel verschillende partijen die geraakt worden door de ontwikkelingen rond het Badhuisplein.

Direct aan het plein gaat het om de omwonenden en de ondernemers aan het plein en aan de Engelbrechtstraat ter hoogte van het plein. Daarnaast heeft de toevoeging van het hotel, plintruimte en nieuwe woningen veel invloed op de economie van Zandvoort, zowel aan het strand als in de binnenstraten. En natuurlijk, als belangrijkste centrale plek aan de boulevard is het Badhuisplein van groot belang voor de bewoners van Zandvoort.

Centraal in de gesprekken met ondernemers en bewoners stond de vraag hoe we ervoor zorgen dat het nieuwe Badhuisplein van meerwaarde gaat zijn voor de diverse betrokkenen. In de gesprekken zijn de volgende vragen en thema's besproken:

-Voorzieningen

Op de begane grond van het hotel en het woongebouw is een plint voorzien van commerciële ruimten. Met ondernemers zijn gesprekken gevoerd over het programma. Welke plintvulling levert een bijdrage aan de economie? Hoe heelt het plein en de voorzieningen de verbinding tussen strand en binnenstraten? Hoe zorgen we ervoor dat de middenstand profiteert van nieuwe doelgroepen die met het hotel worden getrokken? Zijn er mogelijkheden voor huidige ondernemers op het plein? Wat moet er zeker niet gebeuren?

-Functie van het nieuwe Badhuisplein.

De nieuwbouwplannen voor het Badhuisplein bieden veel kansen voor een nieuwe centrale ontmoetingsplek. In de gesprekken met ondernemers en bewoners is onderzocht hoe het plein bijdraagt aan het dorpse leven van Zandvoort, vooral ook in de maanden buiten het hoogseizoen? Waarom komt een Zandvoortenaar naar het plein? Wat is er nodig om er een ontmoetingsplek voor te maken?

Er is meegedacht over de levendigheid in de diverse seizoenen, zoals jaarronde programmering en omgaan met storm, regen en wind; de routes door het plangebied en de verbinding met boulevard, strand en winkelstraten; de mobiliteitsoplossingen voor fietsen, scooters en auto's.

-Doelgroepen

Het nieuwe Badhuisplein biedt ook kansen om een nieuwe, luxere doelgroep aan te trekken, wat goed is voor de economie en het toerisme in Zandvoort.

In de gesprekken is besproken wat er nodig is om een nieuwe, luxere, doelgroep zich thuis te laten voelen op het Badhuisplein. Wat zoeken zij? Wat zouden ondernemers hen willen bieden? Wat is er nodig om zowel die nieuwe doelgroep te trekken en de bestaande toeristen te behouden?

-Uitstraling en sfeer

Ook is besproken wat het nieuwe Badhuisplein straks ook echt aantrekkelijk en succesvol zal maken als het gaat om de sfeer en uitstraling. Wat maakt trots op het nieuwe Badhuisplein? Welke sfeer en uitstraling, zowel voor de gebouwen als voor de groene invulling zoekt men? Wat is er nodig om de gebouwen en openbare ruimte ontwerpen aan te laten sluiten op het bestaande, en waar wil men nieuwe richtingen op slaan?

De participatie-activiteiten bestonden uit:

-November en december 2023 - januari 2024 : individuele gesprekken met eerder betrokken ondernemers rondom het plein om hen mee te nemen in de stand van zaken en uit te nodigen voor de komende gesprekken.

-7 februari 2024 - informeel gesprek met de groep ondernemers aan het plein (12 - 15 ondernemers)

-19 maart 2024 - presentatie en interactief gesprek met brede groep ondernemers uit Zandvoort (25 ondernemers)

-19 maart 2024 - presentatie en interactieve tafelgesprekken met bewoners van Zandvoort (140 bewoners in 2 ronden)

inbreng van ondernemers en bewoners

Het huidige Badhuisplein is veel bewoners en ondernemers een doorn in het oog. Ook bij de drukbezochte bewonersbijeenkomsten klinkt vooral opluchting dat er nu eindelijk iets gaat gebeuren. Wat men positief vindt aan de plannen is dat het niet alleen om de gebouwen gaat, maar dat er ook is nagedacht over de plinten, het groenontwerp, en het gebruik van het plein.

We lichten puntsgewijs enkele aandachtspunten die bewoners en ondernemers meegaven toe:

-Diepe wens tot kwaliteit sprong: de ontwikkeling moet ervoor zorgen dat de uitstraling van het dorp verbetert, meer diversiteit aan aanbod bieden en zo ook een luxere doelgroep toeristen aantrekken. Met een luxe hotel, de plannen voor een wellness center, lokale kwaliteitswinkels in de plint en een goed ontworpen plein speelt het plan daar goed op in.

-Aansluiting op de Zandvoortse schaal: Zandvoort heeft een menselijke maat, zorg dat je met de nieuwbouw hier verbinding mee houdt. In het plan gaat veel aandacht uit naar textuur en detaillering van de gevels, de opbouw van de gevels met set backs en de aanhechting van de gebouwen op de openbare ruimte. Ook de parcellering van de voorzieningen in de plint is kleinschalig.

-Het plein als een geheel: het moet niet alleen gaan om de nieuwbouw, ook de bestaande gebouwen rond

het plein dienen betrokken te worden. Dit zijn ook pleinwanden en de ondernemers willen ook meedoen in de nieuwe programmering van het plein. In het plan zijn de bestaande plinten aan het plein, inclusief de overkant aan de Engelbertstraat meegenomen.

-Mobiliteit & toegankelijkheid: er wordt aandacht gevraagd voor parkeren van scooters en fietsen op het plein. Zorg voor goede parkeerplaatsen. Dat hoeft niet perse op het plein, men gaat voor kwaliteit en levendigheid op het plein. Een stalling draagt daar niet aan bij. Ook het parkeren van de hotelgasten en de nieuwe bewoners is een punt van aandacht. Zowel bewoners en ondernemers zoeken de oplossing in een bredere aanpak: meer kwaliteit is niet mogelijk als de auto steeds voorrang krijgt. Kan er niet voor de hele boulevard als geheel naar auto parkeren gekeken worden. En gezorgd worden dat de auto uit het zicht wordt geparkeerd. Met de samenwerking onder de kernkustzone, en de uitwerkingen op pagina 23 speelt het plan hierop in.

-Verbinding met de Kerkstraat: het plan gaat uit van een plein dat van gevel tot gevel over de Engelbertstraat heen is ontworpen, en streeft naar een vloeiende overgang & shared space voor de diverse soorten verkeer. Er zijn ergernissen over het harde rijden op de Engelbertstraat. De gedachte is dus positief, maar men geeft aan dat de weg dan wel aangepast moet worden. Er is een sentiment dat de oude zichtlijn vanuit de Kerkstraat verdwijnt. Besef is ook dat in plaats daarvan er nu een zicht komt op een mooi nieuw Badhuisplein en het zicht op de zee en wijde blik een paar meter verder komt.

-Bezonning en Windtunnels: er zijn zorgen over het beruchte windtunnel effect, dat nu ook op het plein speelt. Er zijn inmiddels windstudies gedaan. Ook wordt er aandacht gevraagd voor schaduw -en zoneffecten, ook in relatie tot het landschapsontworp, de locatie van de terrassen en routes. Op het moment van de gesprekken met ondernemers en bewoners moesten de zonstudies en windonderzoeken nog worden geactualiseerd.

-Winkels en horeca: de voorgestelde invulling met kleine, kwalitatieve winkels, deels lokaal en horeca kan instemming vinden. Dit versterkt ook de andere reeds gevestigde ondernemers aan en rond het plein. Cruciaal is wel dat er de juiste partijen in komen. In ieder geval geen fastfood! Er moet ook niet te veel aanbod bij komen.

-Programmering: er is veel enthousiasme voor de gedachten over programmering en activering van het Badhuisplein, zodat het jaarrond een goede plek wordt en ook veel te bieden heeft voor de bewoners, van de diverse leeftijden (met name senioren en jongeren) in Zandvoort.

-Er wordt nagedacht over het oprichten van een plint -en pleinorganisatie waarin de partijen gaan samenwerken en sturen op de invulling. In deze pleinorganisatie vastgoedeigenaren, ondernemers, pandhuurders en pleinbewoners samenkomen en langdurige programmering mogelijk maken.

9.2 Participatie, inspraak en zienswijzen vervolg

De komende twee jaar krijgen de plannen steeds meer concreet vorm.

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan, wordt in de verdere uitwerking bepaald welke planologische/juridische procedure zal worden gevolgd om te komen tot de concrete realisatie van de gebiedsontwikkeling en de kwaliteitsimpuls voor het nieuwe Badhuisplein.

In 2025 worden een aantal aanvullende onderzoeken verricht. Deze onderzoeken kunnen aanleiding geven

tot planaanpassingen. Als dat aan de orde is, zal daarover weer geparticipeerd worden. In de planologisch/juridische procedures bestaan de wettelijke inspraak, bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

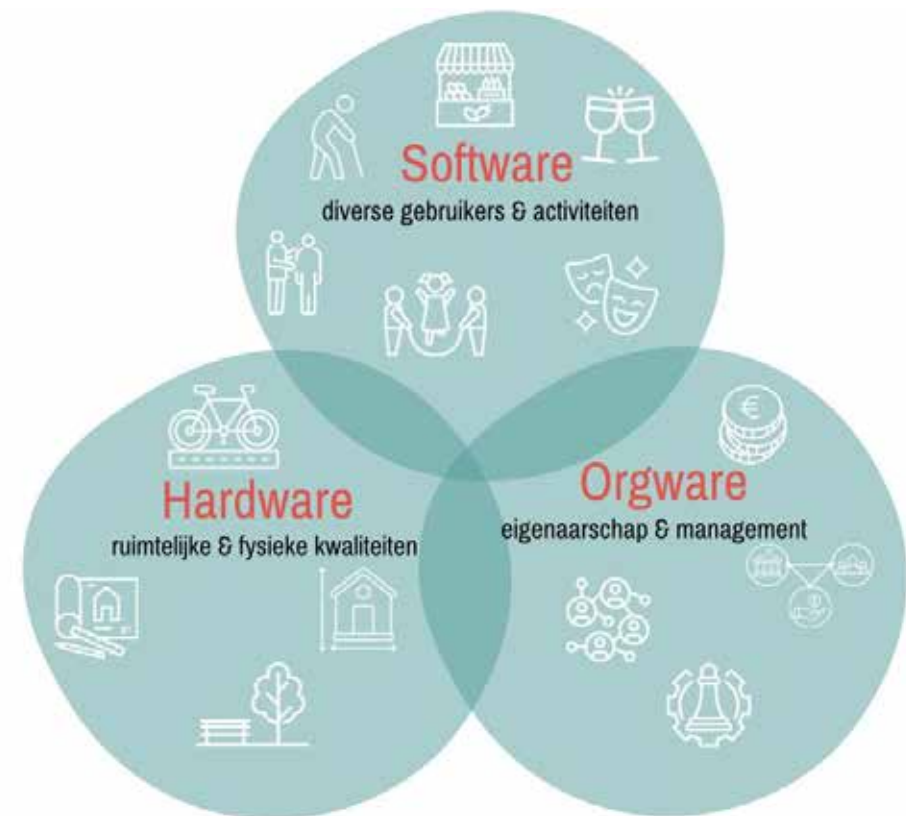
Naast deze wettelijk verplichte momenten, worden stakeholders laagdrempelig en regelmatig betrokken bij de ontwikkelingen.

In de communicatie wordt extra nadruk gelegd op de onderwerpen die uit eerdere participatiemomenten naar voren zijn gekomen als mogelijke knelpunten voor omwonenden. Zoals de onderzoeken die zijn uitgevoerd naar de schaduwwerking door de nieuwbouw; en hoe het windklimaat is in de nieuwe stedenbouwkundige opzet.

De belangrijkste stakeholders voor aankomende participatiemomenten zijn:

1. Inwoners die in de directe nabijheid van Badhuisplein wonen
2. Ondernemers die in de directe nabijheid van Badhuisplein ondernemen
3. Belangenverenigingen (inclusief VvE's, (cultuur)historische groepen, toeristische belangenverenigingen)

Daarnaast worden ook de overige inwoners van Zandvoort betrokken en overige ondernemers van Zandvoort (met speciale aandacht voor logiesverstrekkers en horecabedrijven).



Op een jaarrond levendig plein zijn zowel 'software' als 'hardware' als 'orgware' op orde:

- software: functies en gebruik van het plein
- de hardware: de fysieke vormgeving van plein en gebouwen
- de orgware: organisatie en beheer van plein en gebouwen

10. BEHEER & ORGANISATIE BADHUISPLEIN

placemanagement

Om de ambitie van het Badhuisplein te kunnen realiseren en de plek maximaal te activeren is samenwerking op plintmanagement en place management nodig om grip te houden op de plintenvulling, zodat deze in lijn blijft met de ambitie voor het Badhuisplein: jaarrond, hoogwaardige kwaliteit, lokaal ondernemerschap, aanbod voor bewoners en toeristen, goede mix van informatie, detailhandel en horeca. Daarbij worden gezamenlijk diensten ontwikkelt en onderlinge samenwerkingen aangegaan (toegang tot spa, parkeergarage, arrangementen), ook voor het onderhoud en beheer van het plein, zodat de kwaliteit gewaarborgd wordt waar alle partijen voor staan (verlichting, afval, bewegwijzering, meubilair).

pleinorganisatie

Er wordt een pleinmanagement/ plintorganisatie opgezet waar vastgoedeigenaren, commerciële huurders (detailhandel, horeca), bewoners/ huurders en eigenaren lid van zijn (VVE, huurdersorganisatie), met een in verhouding staande bijdrage. De twee nieuwe eigenaren, de hoteleigenaar en de toekomstig eigenaar van het woongebouw doen verplicht mee aan de pleinmanagement/ plintorganisatie. Dit wordt geborgd in de tender voor het woongebouw en maakt onderdeel uit van de overeenkomst met de ontwikkelaar van het hotel. De nieuwe huurders in de plinten alsmede de nieuwe bewoners doen ook verplicht mee aan de plein-organisatie. Hiermee is de basis voor goede plinten en activering van het plein gelegd. Aan de Burgemeester Engelbertsstraat gaan de plinten ook onderdeel uit maken van deze pleinorganisatie.