



Gemeente
Zandvoort



Stedenbouwkundige Visie **Badhuisplein Zandvoort**

DECEMBER 2021



Gemeente
Zandvoort

in samenwerking met:
3GT &
LAAV architects

INHOUD

Inleiding	5
Opgave	7
Uitgangspunten visie	9
Historische schets	10
Nieuwe bebouwing op het Badhuisplein	13
Plein en bebouwing	15
Nieuw programma uitgewerkt	17
Openbare ruimte en mobiliteit	19
Beeldkwaliteit	21
Verblijfsklimaat	23
Vervolgstappen	25
BIJLAGEN	
1 Beleidskaders	26
2 Toets bouwhoogtes bestemmingsplan	27
3 Programma voorbeeldinvulling	28
4 Programma indicatief	29
5 Bezonningsonderzoek	30
6 Onderzoek windhinder	32



INLEIDING

'Oh, het is zo'n zaligheid, wanneer je van de duinen glijdt, in Zandvoort bij de zee'

Louis Davids, 1915

Anno 2021 zal de bezoeker die vanaf het Badhuisplein het strand oploopt, zijn laatste meters waarschijnlijk niet als zalig glijdend ervaren. Alleen in naam herinnert het Badhuisplein aan de comfortabele ruimte aan zee die het was voordat Hotel Groot Badhuis in 1942 werd gesloopt. Waar eerder de overgang vanuit het oude dorp naar de kust soepel verliep, is er na de oorlog een harde breuk gegroeid tussen de geborgenheid van het dorpshart en de grootschalige bebouwing langs de kust.

De kustzone werd een plek waar geborgenheid ver te zoeken is en waar veel initiatieven sneuvelden. Al sinds de tachtiger jaren van de vorige eeuw wacht het Badhuisplein op een nieuw hotel en op een aantrekkelijk plein als voorportaal voor strand en zee.

Doel stedenbouwkundige visie

Deze stedenbouwkundige visie is opgesteld als kader voor de ontwikkeling van het Badhuisplein. De visie beschrijft de hoofdlijnen van een vernieuwing met een luxe hotel aan een levendig plein met horeca, winkels en appartementen. Vanuit de bestaande ruimtelijke situatie worden de verschillende stedenbouwkundig keuzes toegelicht en een kader voor vernieuwing geschetst.

In het vervolg van dit planproces zal deze visie worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitplan.

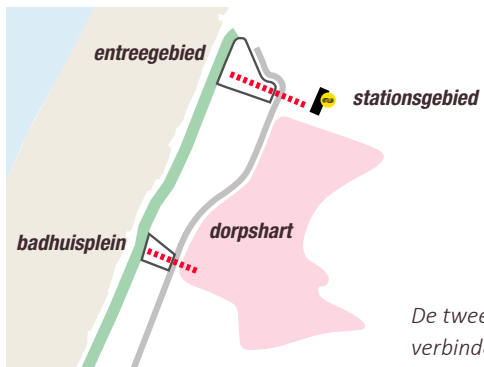


OPGAVE

Het Badhuisplein is een prominente plek in Zandvoort. De Kerkstraat verbindt het oude dorps hart met de kust en kruist daarbij de Burgemeester Engelbertsstraat en de boulevard. De Kerkstraat is een belangrijke doorgaande voetgangersroute richting strand vanaf het Raadhuisplein, de bushaltes en de parkeergarage onder het Louis Davids carré. Het is de ambitie van de gemeente Zandvoort om een aantrekkelijke route te maken voor voetgangers via de Kerkstraat naar boulevard, Entreegebied en station. En om aan deze route nieuwe voorzieningen voor bezoekers en bewoners te realiseren. Het Badhuisplein is in deze opzet een essentiële schakel binnen het geheel van bezoekersstromen tussen dorp, boulevard en strand.

Het Badhuisplein zelf mist momenteel de uitstraling van een plein, het is eerder een doorgangsruijme dan een verblijfsruimte. Aan de noordkant bevindt zich woningbouw van 5 bouwlagen uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Op de kop wordt de ruimte gemarkeerd door de Passageflat, een woontoren van 15 lagen. De oostkant bestaat uit de gereconstrueerde dorpsrand uit de jaren '50 van drie tot vier lagen hoog. De zuidkant wordt begrensd door het Holland Casino. Het casino maakt weinig contact met het plein. Vanwege de geringe hoogte van het gebouw is van een pleinwand nauwelijks sprake. In het midden van het plein ligt een fietsenstalling op een braakliggend kavel waar al twee eerdere hotels sneuvelden, de laatste zonder dat er een opvolger werd gerealiseerd. Het plein nodigt niet uit tot verblijf, het ontbreekt aan een op bezoekers gericht programma.

Jaren geleden al is geconcludeerd dat het plein toe is aan een vergaande vernieuwing. Deze stedenbouwkundige visie, opgesteld in samenwerking met 3GT, de eigenaar van het hotelkavel, presenteert een voorstel voor deze vernieuwing.



De twee herontwikkelingen van Badhuisplein en Entreegebied verbinden stationsgebied, dorps hart en boulevard met elkaar



Pleinruimte zonder pleinranden en zonder publieke bestemming



Matige uitstraling van de omgevende bebouwing



Rommelige openbare ruimte



vizier op zee vanuit de Kerkstraat

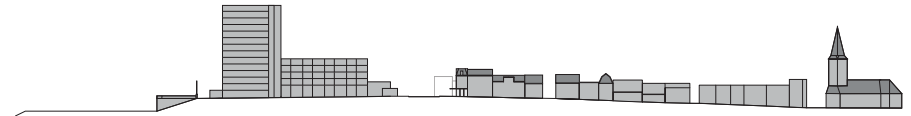
UITGANGSPUNTEN VISIE

Deze visie gaat uit van herstel van het Badhuisplein als schakel tussen dorpshart en zee, voor bewoners en bezoekers die zich wandelend en fietsend richting strand bewegen. Met nieuwe bebouwing wordt de pleinruimte teruggebracht tot een maat die beter past bij de kleinschaligheid van de bestaande pleinen en straten in het oude dorp, zoals het Kerkplein en het Raadhuisplein. Deze nieuwe bebouwing brengt publieke voorzieningen en levendigheid op het plein. Met name de lobby van het te bouwen hotel zal een verrijking zijn van het aanbod en bijdragen aan de ambitie van Zandvoort om 365 dagen per jaar aantrekkelijk te zijn voor bewoners en bezoekers. De complete herontwikkeling voorziet in 60 nieuwe appartementen, een hotel met 110 kamers (in een later stadium uit te breiden met 60 suites boven Holland Casino) en een uitgebreid aanbod aan bars, restaurants, winkels en wellnessvoorzieningen.

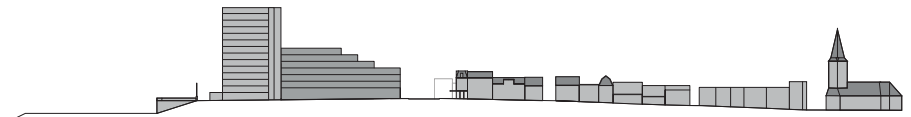
Het vernieuwde Badhuisplein wordt een plein voor voetgangers met ruimte voor terrassen en levendige functies in de plinten van de omringende bebouwing. Op grotere schaal vormt het plein een belangrijke schakel in de wandelroute tussen het oude dorp, de boulevard en het Entreegebied. De overgang tussen de dorps sfeer en de badplaats sfeer vindt plaats op de plek waar de verlengde Kerkstraat eindigt en het nieuwe Badhuisplein begint. Hier bepalen grandeur, ruimte en uitzicht de beleving van de ruimte. De pleinruimte wordt verkleind. Het Badhuisplein is nu ruim 8000 m² groot, inclusief het deel op de boulevard. Na herontwikkeling meet het plein zo'n 3800 m². Kleinschalige evenementen blijven op het plein, grotere verhuizen naar het noordelijker gelegen Entreegebied.

Het 'vizier' op zee vanuit de Kerkstraat is kenmerkend voor Zandvoort als dorp aan zee. De zon gaat onder in het verlengde van de Kerkstraat en levert een bijzondere ervaring in de avonden, zeer passend in een vakantiesfeer. De nieuwe vormgeving van het Badhuisplein is gebaseerd op deze kwaliteit. Een driehoekige, zich geleidelijk verbredende ruimte richting zee, zorgt voor een waardige inkadering van de ondergaande zon en biedt daarnaast een aantrekkelijke toegang tot strand en boulevard.

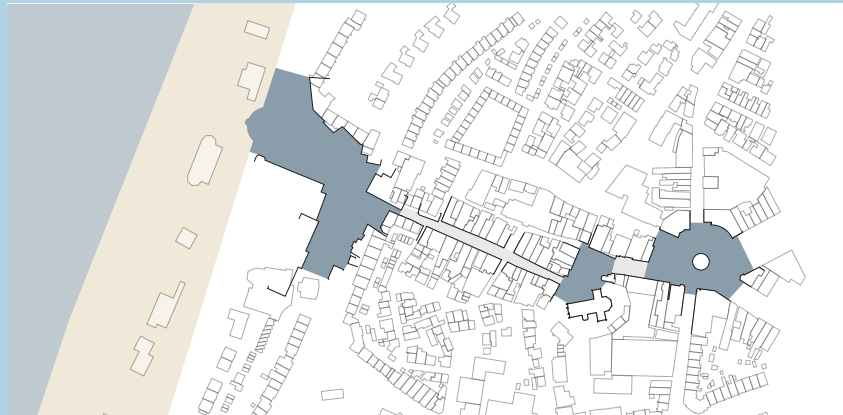
De Burgemeester Engelbertstraat zal, in een apart traject, opnieuw worden ingericht met ruimere trottoirs en meer comfort voor voetgangers. Er is speciale aandacht voor de oversteekbaarheid van de straat ter plaatse van de Kerkstraat en het Badhuisplein. Zo zal ook deze straat een meer verbindende ruimte zijn tussen dorps hart en kuststrook.



situatie 1990-2021



na 2021



situatie 1935



Badhuisplein met Hotel 'Groot Badhuis'

De omgeving van het Badhuisplein heeft de afgelopen anderhalve eeuw meerdere gedaantewisselingen ondergaan. Oorspronkelijk sloot de Kerkstraat hier aan op de Strandweg die als een brede afgang naar het strand diende, waar de vissersboten op het strand werden getrokken. De Kerkstraat was de formele hoofdstraat van het oude dorp. Hier zaten de winkels en de meeste dagelijkse voorzieningen voor de inwoners van Zandvoort.

Als eind 19e eeuw het strandtoerisme op gang komt, komt de Kerkstraat meer in de loop van strandbezoekers te liggen, die Zandvoort bezoeken na de aanleg van de tramlijn naar Haarlem en Amsterdam.

De strook tussen het dorp, dat eigenlijk achter de eerste duinen lag en niet direct aan zee, werd pas relatief laat bebouwd met luxehotels. Deze hotels vormden een contrast met het oude dorp door zowel schaalvergroting als ook sfeer en uitstraling.

De internationale stijl uit de 'Belle Epoque' van eind 19e eeuw sluit aan bij een groeiende internationale toeristenstroom waarbij Zandvoort eindbestemming wordt voor treinverkeer uit Duitsland en Zwitserland. Veel hotels hadden stijkenmerken die ook in de architectuur van deze landen terug te vinden zijn. Ook de uitstraling van 'Hotel Groot Badhuis' valt binnen deze internationale sfeer van de toeristenelite.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog wordt de kuststrook op last van de bezetter volledig leeggeruimd waarbij ook een deel van het oude dorp ten prooi valt aan de slopershamer. De naoorlogse reconstructie van de Zandvoort laat opnieuw een schaalvergroting zien waarbij de scheiding tussen het oude dorp en het strand nog pregnanter wordt. Waar



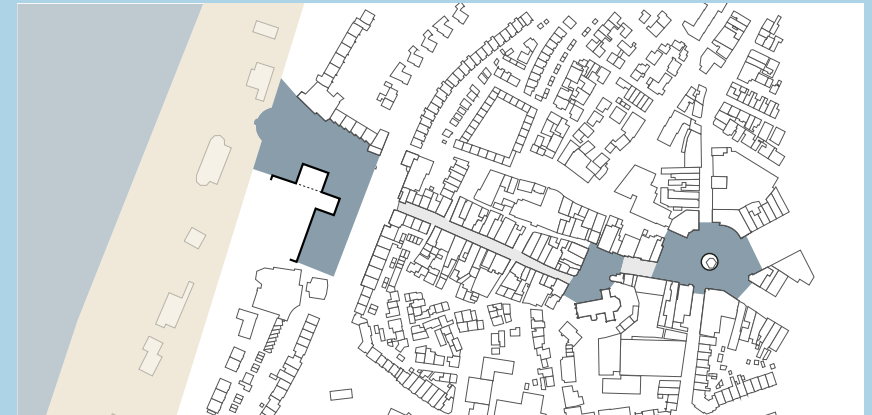
Na de oorlog vindt een schaalvergroting plaats langs de kust

de overgang tussen dorp en de luxe badhotels nog soepel verliep, is er na de oorlog een harde breuk ontstaan tussen de knusheid en authenticiteit van het oude dorp en de ruime en grootschalige opzet van de bebouwing uit de jaren '50 en '60.

In deze periode was op het Badhuisplein Hotel Bouwes gevestigd. Het hotel zorgde voor een herkenbare pleinruimte met duidelijke pleinwanden. Met de sloop van het hotel en de nieuwbouw van het casino verdwijnt de heldere ruimtelijke begrenzing van het Badhuisplein. De huidige ruimte is aan te merken als anoniem - ook door het gebrek aan voldoende permanente functies zoals horeca met terrassen, en een gesloten plint van de aangrenzende bebouwing. Van een ruimtelijke relatie met het oude dorp is feitelijk geen sprake meer, terwijl de relatie met de boulevard of het strandleven ook te wensen overlaat.

Stapsgewijze historische ontwikkeling

De kaartbeelden links en rechts en op de vorige pagina geven inzicht in de stapsgewijze invulling van het Badhuisplein en zijn omgeving. Van een oude dorpsstraat uitkomend bij een kleinschalige hotel- en badhuiscultuur naar een schaa sprong vanaf de jaren '50 met een modernistische invulling, tot aan de vorming van de huidige open ruimte door de sloop van hotel Bouwes en de invulling met het Holland Casino. De afbeeldingen laten duidelijk zien dat de ruimte aan het Badhuisplein in de loop der jaren steeds groter en anoniemer is geworden waarmee een steeds scherper contrast is ontstaan met de kleine schaal van het dorpscentrum.

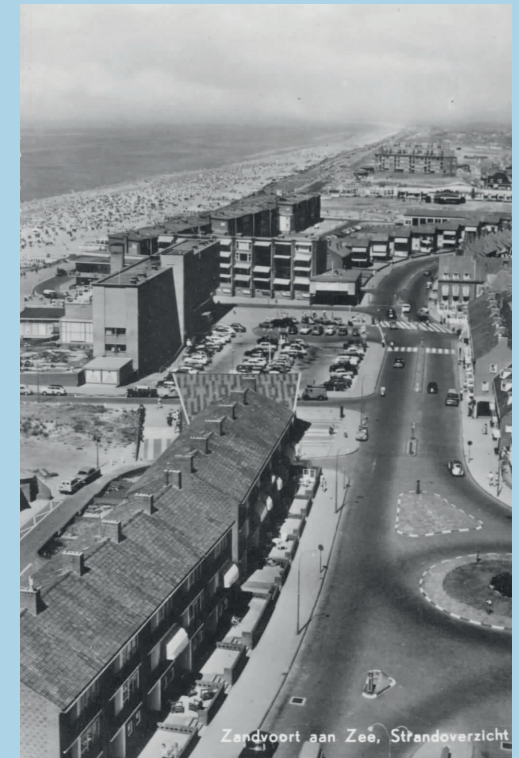


situatie 1970

links; Badhuisplein vanaf het strand met het Rotondegebouw op de voorgrond en Hotel Bouwes erachter.

midden; de Kerkstraat gezien richting Badhuisplein.

rechts; de Burgemeester Engelbertsstraat in noordelijke richting met Hotel Bouwes op het Badhuisplein.





Impressie uitzicht op zee vanuit hotelsuite

NIEUWE BEBOUWING OP HET BADHUISPLEIN

Het doorzetten van een kleinschalig weefsel van straten en pleinen vanaf de Kerkstraat komt tot stand door nieuwe bouwblokken die, samen met de Rotondeflat, de wanden gaan vormen van het nieuwe Badhuisplein.

De nieuwe hotelontwikkeling op de kop van het Badhuisplein krijgt een royale entree aan het plein maar zal ook langs de boulevard prominent aanwezig zijn met een horecavoorziening. De hotellobby is een open en uitnodigende ruimte die niet alleen hotelgasten maar ook bezoekers welkom heet. Het casino wordt opgenomen in het nieuwe te vormen complex. Met hotelsuites en conferentieruimte erboven, zullen casino en hotel samen een bouwvolume vormen waarmee zowel aan de Burgemeester Engelbertsstraat als aan de boulevard bebouwing wordt gerealiseerd met een aantrekkelijk gezicht naar de publieke ruimte. Het casino blijft met een eigen voorplein duidelijk zichtbaar vanaf de Burgemeester Engelbertsstraat.

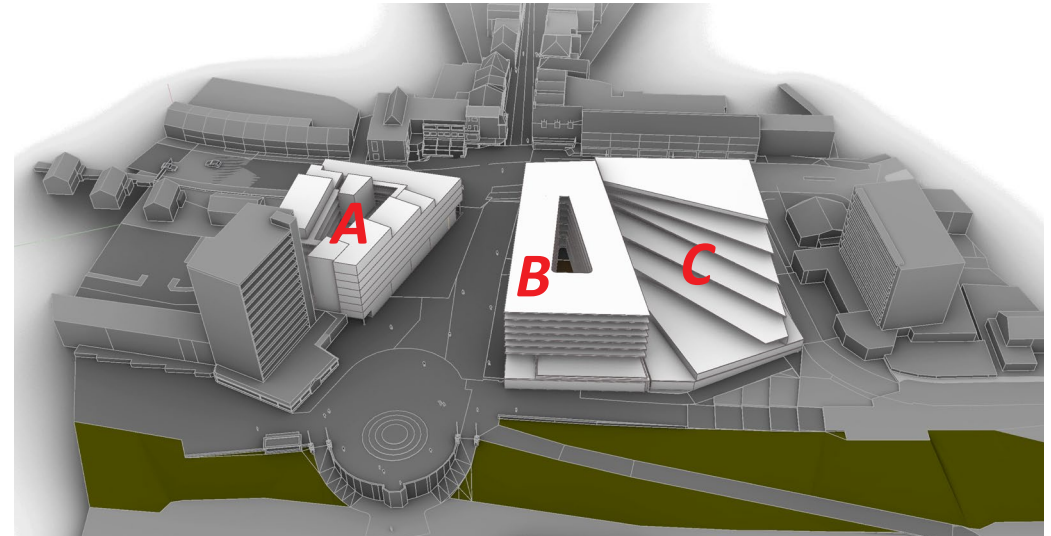
Tussen de Burgemeester Engelbertsstraat en de Rotondeflat is ruimte voor een woongebouw met publieke voorzieningen in de plint aan het plein en ruime appartementen rond een binnenhof daarboven. De aansluiting van dit gebouw op de Rotondeflat vraagt bijzondere aandacht, zowel op maaiveld als op de hoger gelegen verdiepingen.

opzet bebouwing

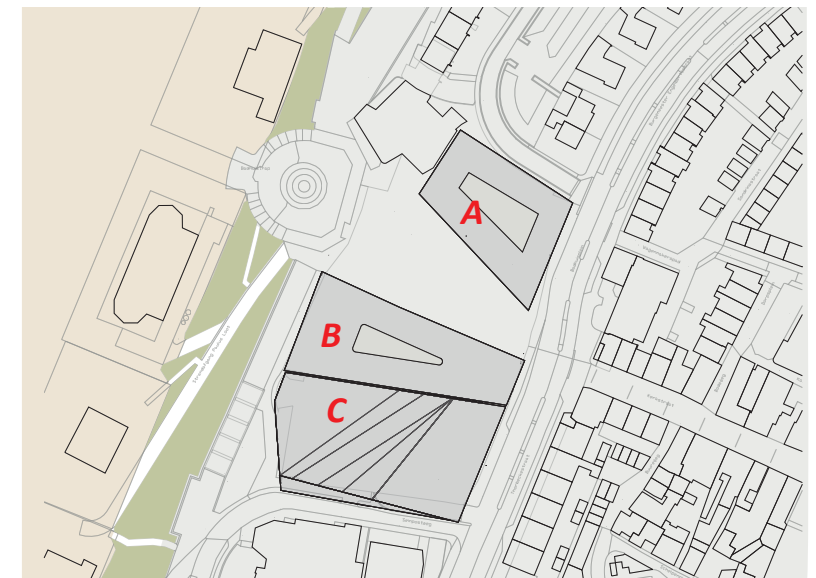
Zowel de nieuwe bouwblokken als het plein zijn driehoekig van opzet, naast elkaar geschikt als ware het taartpunten. De driehoekige volumes hebben lange gevels die veel bewoners en hotelgasten uitzicht op zee bieden. Een driehoekig gevormd plein kadert het uitzicht en de toegang naar zee mooi in (het venster op zee) en zorgt voor een relatief windluwe ruimte. De bouwblokken voegen zich wat volume betreft naar hun omgeving en lopen trapsgewijs af in bouwhoogte richting het dorp en trapsgewijs op richting kust.

parkeren

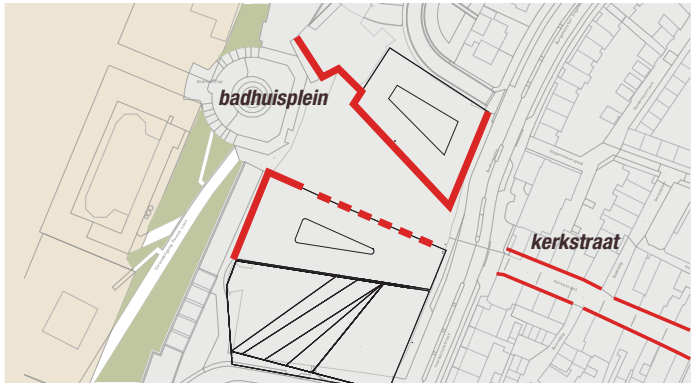
De parkeeroplossing voor zowel hotel als woongebouw is niet alledaags. Auto's worden op het maaiveld geparkeerd. Een parkeerkelder is op deze locatie moeilijk te realiseren, de locatie is onderdeel van de hoofdwaterkering en is daarbij al voor een aanzienlijk deel onderkelderd met de garage van Holland Casino die tot voorbij de rooilijn van het nieuwe woongebouw onder het plein doorloopt (zie pagina 18).



*vogelvluchtperspectief nieuwe bebouwing:
A= woongebouw, B= hotel, C= uitbreiding hotel op Holland Casino*



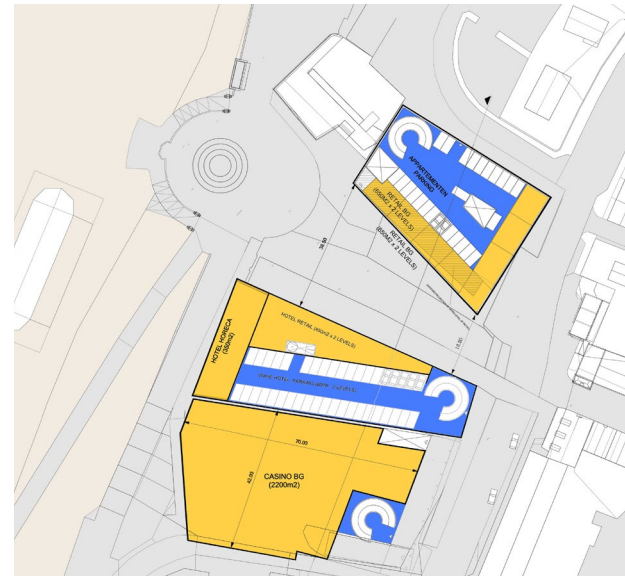
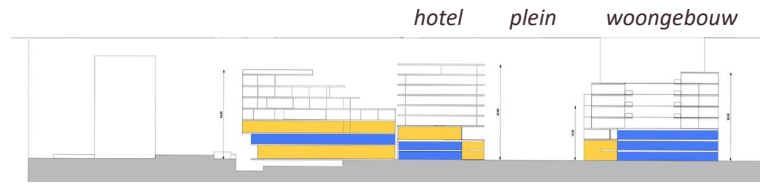
plankaart



De Kerkstraat met winkels en horeca wordt 'voortgezet' op het Badhuisplein met waar mogelijk een levendige plint.



Zicht vanuit de Kerkstraat richting Badhuisplein



voorbeeldinvulling begane grond: voorzieningen (in geel) aan het Badhuisplein, boulevard en Burgemeester Engelbertsstraat rond de parkeervoorzieningen (in blauw) zorgen voor een levendige plint.
N.B.: deze invulling stemt niet 100% overeen de uitwerking in bijlage 3.



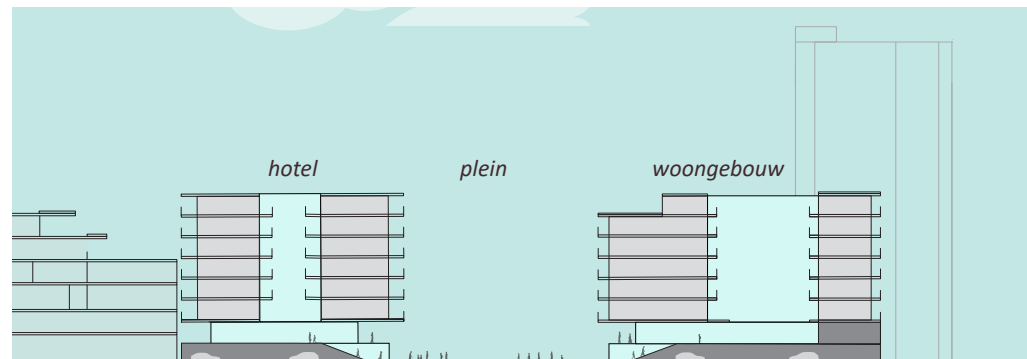
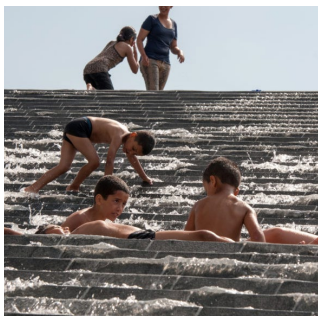
PLEIN EN BEBOUWING

Om een levendige pleinruimte mogelijk te maken, zijn plein en bebouwing aan het plein innig met elkaar verbonden. Dit is nodig vanwege de keuze het parkeren op het maaiveld te organiseren. Een parkeeroplossing op de begane grond staat op gespannen voet met de ambitie een levendig plein te realiseren.

Om deze ambitie waar te maken is een publiek programma aan het plein over twee bouwlagen uitgangspunt. Op maaiveld is dit programma 'ondiep'. Hier wordt de meeste ruimte ingenomen door parkeren. Op de verdieping, boven de parkeerlaag, is er meer ruimte voor publieke voorzieningen zoals de lobby van het hotel, een beschut horeca-terras of een wellnessruimte met privacy aan het plein.

De principedoorsnede rechtsboven laat zien hoe publieke voorzieningen aan het plein zowel op de begane grond als op de verdieping zijn geplaatst. Met het oog op de wens een bijzondere programma aan het plein te situeren (zie ook pagina 17), geeft dit uitgangspunt ruimte om oplossingen op maat te realiseren en tegelijkertijd een vitaal pleinprogramma op ooghoogte te garanderen. De referentiebeelden hieronder laten mogelijke oplossingen zien. De parkeervoorziening op maaiveld wordt zoveel als mogelijk ingepakt met voorzieningen. In het op te stellen SPVE (stedenbouwkundig programma van eisen) zullen voor publiek programma in de plint aan het plein concrete uitgangspunten worden geformuleerd.

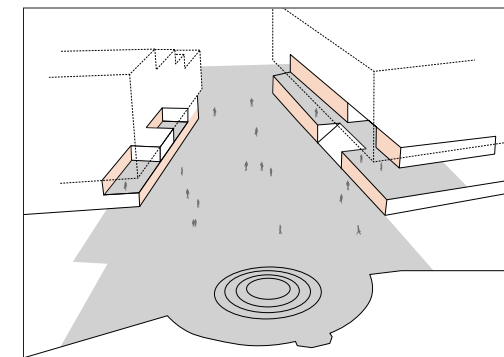
In deze opzet is bij de verdere uitwerking van dit plan intensieve afstemming nodig tussen pleinontwerp en gebouwoontwerp. Het ontwerp voor het plein zal hierbij leidend zijn in de ontwikkeling van de gebouwen aan weerszijden van het plein.



principedoorsnede over Badhuisplein richting zee met hotel en woongebouw. Een dubbelhoge plint-bouw en een publiek toegankelijke eerste verdieping zorgen voor een levendige pleinruimte. De bovengrondse parkeergarage wordt 'ingepakt' met publiek programma.



de nieuwe pleinruimte omgeven door hotel en woongebouw, gezien richting de Kerkstraat.



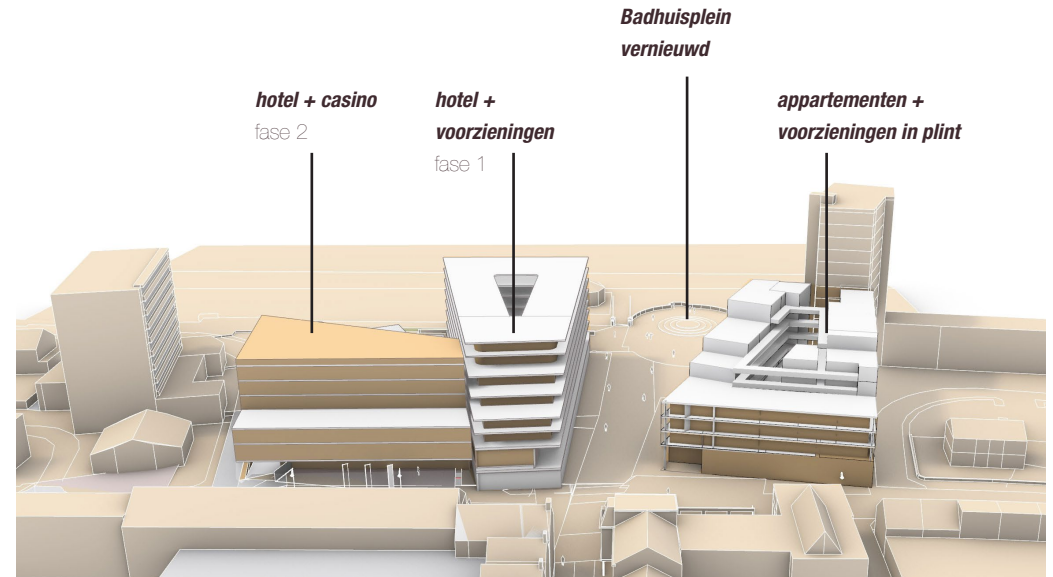
pleinruimte over twee verdiepingen: publieke voorzieningen op de begane grond en op de eerste verdieping.



Nieuwe bouwvolumes gemonteerd in luchtfoto

<p>Avontuur- en Stijzoekers</p>	<p>Kenmerken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. • Nieuwe en unieke ervaringen, uitgedaagd worden en tijd voor zelfontwikkeling • Verwend worden en genieten van luxe. • Bijzonder, gek of verrassend. Het liefst met gelijkgestemden. 	<p>Geslacht</p> <p>60/40</p>	<p>Besteding</p> <p>€€/€€€</p>		
	<p>Voorkeuren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijzonder en meer luxe: 4 sterren+ en boutique • Speciaalzaken, gourmet-ervaringen ("slow-food"), wellness, individuele (meer exclusieve) sportactiviteiten, combinatie werk-ontspanning 	<p>Samenstelling</p> <p>Gezinnen & alleenstaanden</p>	<p>Opleiding</p> <p>HBO/WO</p>		
<p>4 sterren+ hotel</p>	<p>Gourmet Restaurant</p>	<p>Vis en Zeevruchten</p>	<p>MICE faciliteiten</p>	<p>Swim Gym</p>	<p>We Work</p>
<p>Sportspecialzaak</p>	<p>Wellness</p>	<p>Coffee tentjes</p>	<p>Traiteur</p>	<p>Boutique hotel</p>	<p>North Sea Jazz</p>

Brandsheet Badhuisplein 'Bijzonder en Luxe' (bron: Bureau Stedelijke Planning)



Nieuw programma in vogelvlucht

NIEUW PROGRAMMA UITGEWERKT

Toerisme is de economische levensader van Zandvoort. Ondernemers en gemeente spannen zich in om het toerisme van impulsen te voorzien. De focus ligt op het creëren van een kwalitatief en divers aanbod aan horeca, retail, evenementen en accommodaties, ook als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam.

Onderzoek van Bureau Stedelijke Planning uit 2019 stelt vast dat de potentie en vraag voor verdere ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen en attracties in Zandvoort groot is. Het Badhuisplein is hierin van groot belang voor de aantrekkingskracht van Zandvoort. De ontwikkeling van het Badhuisplein biedt ruime mogelijkheden voor uitbreiding van het toeristisch aanbod op een aantrekkelijke en strategisch belangrijke locatie.

Hotel

De ontwikkeling van een nieuw hotel op het Badhuisplein is een initiatief met ambitie. Uitgangspunt is een 5-sterren-plus-(appartementen)hotel te ontwikkelen met 120 suites, restaurant, coffeeshop, een spa&pool met wellnessbehandelingen, diverse shops en een luxe 'year round' beach club voor privé- en zakelijke evenementen. Voor het nieuwe plein zal in samenwerking met lokale partijen een jaarrond culturele agenda worden opgesteld.

Het hotel zal 365 dagen per jaar zijn aantrekkingskracht hebben op diverse typen bezoekers en gasten. Het Holland Casino, dat een integraal onderdeel van het hotel wordt, garandeert een optimale jaarrondbezetting. In de publieke ruimtes vinden bezoekers een bibliotheek, een lounge Wine Bar en een 'open' gashaard. Loungemuziek en een geursysteem zorgen voor een bijzonder huiselijke sfeer.

Het hotel zal inspelen op en gebruik maken van de meest duurzame materialen en technieken om te voldoen aan alle hedendaagse en toekomstige eisen op het gebied van duurzaamheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Het hotel zal een invloed hebben op de leef- en woonkwaliteit in zijn omgeving. Inzet is een laagdrempelig gebouw dat snel geaccepteerd wordt door omwonenden en bezoekers. Het hotel zoekt daarbij samenwerking met lokale ondernemers om gezamenlijk de kwaliteitsbeleving van het Badhuisplein en omgeving voor gasten en inwoners te verbeteren

Commerciële voorzieningen, horeca en detailhandel

De programmering van voorzieningen aan het Badhuisplein richt zich, in navolging van de

vestiging van het hotel, op een bijzonder en verrassend aanbod op een kleinschalig niveau. De ontwikkeling van publieke voorzieningen aan het Badhuisplein zal in het teken staan van een verbreding van het aanbod: voor meer verschillende doelgroepen en gedurende 365 dagen per jaar. Versterking van dit aanbod sluit aan op de Toeristische Visie en de Omgevingsvisie Zandvoort en is een impuls voor de profilering van Zandvoort.

De voorzieningenplinten van hotel en woongebouw bieden ruimte voor nieuwe horeca-formules en foodconcepten. In het hotel kan op de bovenliggende verdieping invulling gegeven worden aan bijvoorbeeld vergader- of ontmoetingsplekken voor de zakelijke markt. Ook hierdoor zal het Badhuisplein een meer jaarrond karakter krijgen.

De vraag naar nieuwe detailhandel is beperkt in Zandvoort. Een uitloop van de winkelroute vanuit de Kerkstraat het Badhuisplein op, heeft echter veel waarde voor het Badhuisplein als schakel tussen dorpshart en boulevard/ zee. Inzet op een aanbod van bijzondere kwaliteit is hier geboden.

Wonen

Het Badhuisplein is ook als woonadres van belang om levendigheid in elk seizoen en op elk tijdstip te waarborgen. In het noordelijke bouwblok zijn, boven de voorzieningenplint, appartementen rond een binnenhof voorzien. Er is ruimte voor ongeveer 60 appartementen.

Voor een gedetailleerd overzicht van het programma zie bijlage 4.

PARKEERVRAAG

De parkeervraag voor de ontwikkeling Badhuisplein wordt bepaald aan de hand van de *Parkeernormen-nota Zandvoort 2021*. Met het huidige (indicatieve, zie *bijlage 2*) programma is de parkeervraag als volgt:

Hotel

110 kamers (35-45m²), 500 m² voorzieningen (winkelruimte en horeca)

55 parkeerplaatsen

Hotel (fase 2 boven casino)

60 suites (45-75m²), 1200 m² vergader-/ congresfaciliteiten en winkelruimte

64 parkeerplaatsen

Woongebouw

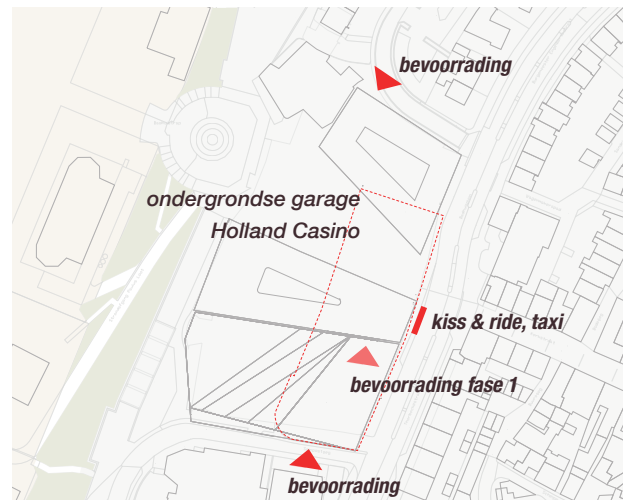
voor 60 appartementen koop en 800 m² voorzieningen (winkelruimte, horeca)

112 parkeerplaatsen

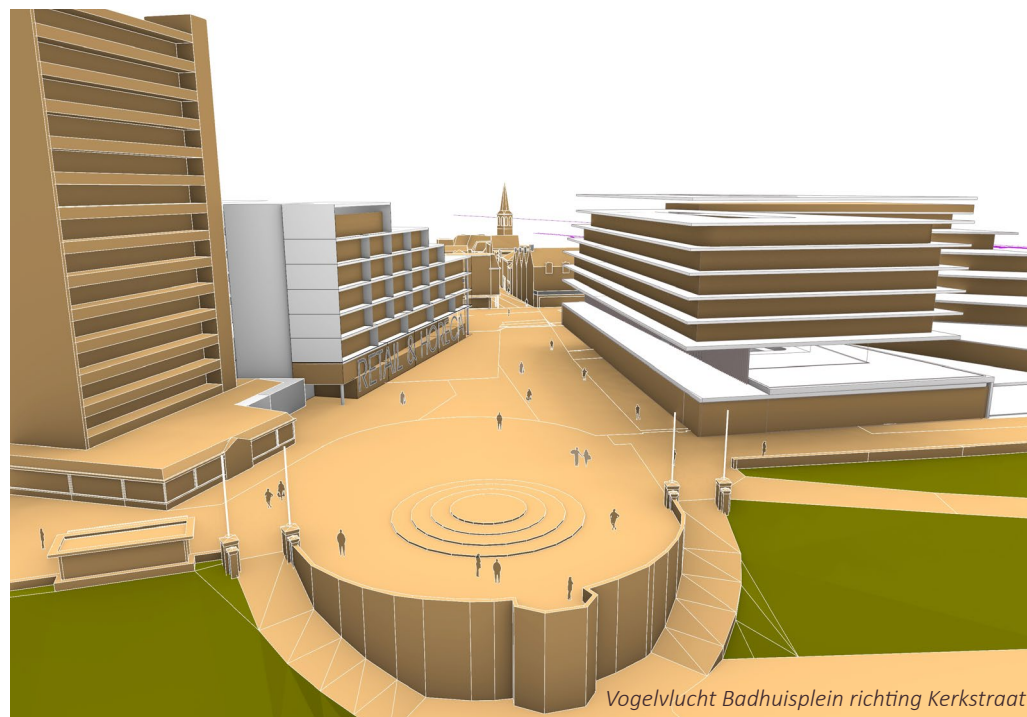
Totaal 231 parkeerplekken

Door de verschillende programma's in het gebied is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen een optie. Voorwaarde hiervoor is dat alle parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor alle verschillende gebruikers. Wanneer het programma meer definitief is, zal aan dubbelgebruik gerekend worden, conform de aanwezigheidspercentages van het CROW. Verdere opties die in het vervolg verkend gaan worden zijn het uitbreiden van de casino-garage onder het te ontwikkelen woongebouw, het toevoegen van extra parkeervoorzieningen op het De Fauvageplein of een vorm van valet-parking voor hotelgasten.

Vanuit de gemeente zal, conform de parkeernota, aan een 'mobiliteitsplan' gewerkt worden om te garanderen dat de schaarse beschikbare ruimte voor parkeren in het plangebied optimaal gebruikt wordt.



Bevoorravingsverkeer, kiss & ride en ligging parkeergarage Holland Casino (rode stippellijn)



Vogelvlucht Badhuisplein richting Kerkstraat

OPENBARE RUIMTE & MOBILITEIT

Bij de inrichting van de openbare ruimte op en rond het Badhuisplein is een comfortabele en overzichtelijke route voor voetgangers van de Kerkstraat naar zee leidend. Lopend vanuit de Kerkstraat steekt de wandelaar de Burgemeester Engelbertsstraat over richting plein in een openbare ruimte waar autoverkeer vaart mindert om voetgangers voorrang te geven.

Het nieuwe Badhuisplein heeft afmetingen en pleinranden die zorgen voor beschutting en intimiteit, vergelijkbaar met het Raadhuisplein en het Kerkplein. Met een oppervlak van ongeveer 3800 m2 biedt het meer dan voldoende ruimte aan wandelaars, zonzonbidders, bankjeszitters, sporters en haringhappers. Er is daarbij ruimte voor zowel terrassen als kleinschalige evenementen zoals kerstmarkten, kunstmarkten, straattheater en de zandbeeldenexposities.

Bij de verdere uitwerking van de visie zal voor de inrichting van plein en omgeving afstemming plaatsvinden met het herinrichtingsproject Thorbeckestraat/Burgemeester Engelbertsstraat. Voorlopig uitgangspunt voor deze herinrichting is een profiel met royale trottoirs en comfort voor voetgangers en fietsers. Er komt een ruime oversteek van plein naar Kerkstraat, vrij van parkeerplaatsen.

Op het plein zal gezocht worden naar een inpandige bewaakte stalling voor fietsen.

Autoparkeren

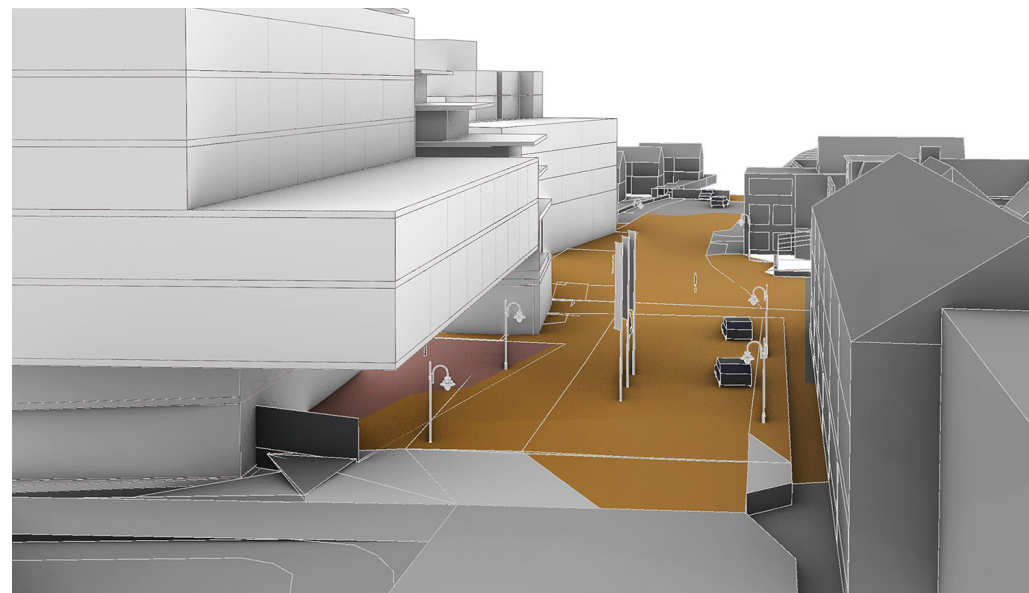
Uitgangspunt is dat de parkeervraag wordt opgelost op eigen terrein, de ontwikkeling van het Badhuisplein mag geen toenemende parkeerdruk veroorzaken op de openbare ruimte. Om de ruimtelijke kwaliteit van plein en omgeving te waarborgen, wordt het parkeren uit het zicht opgelost. Bij het parkeren op maaiveld betekent dit dat het parkeren zoveel als mogelijk wordt ingepakt met ander programma.

Daarnaast zijn er verschillende uitwijkmogelijkheden voor het parkeren in en om het plangebied die verder zullen worden onderzocht. De huidige ondergrondse parkeergarage van het casino is niet berekend op de bebouwing die er bovenop is gepland. Het is aannemelijk dat de huidige parkeergarage bij deze ontwikkeling zal worden gesloopt en teruggebouwd. Dit biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de garage. In overleg met het Waterschap Rijnland zal worden onderzocht hoe kansrijk deze oplossing is.

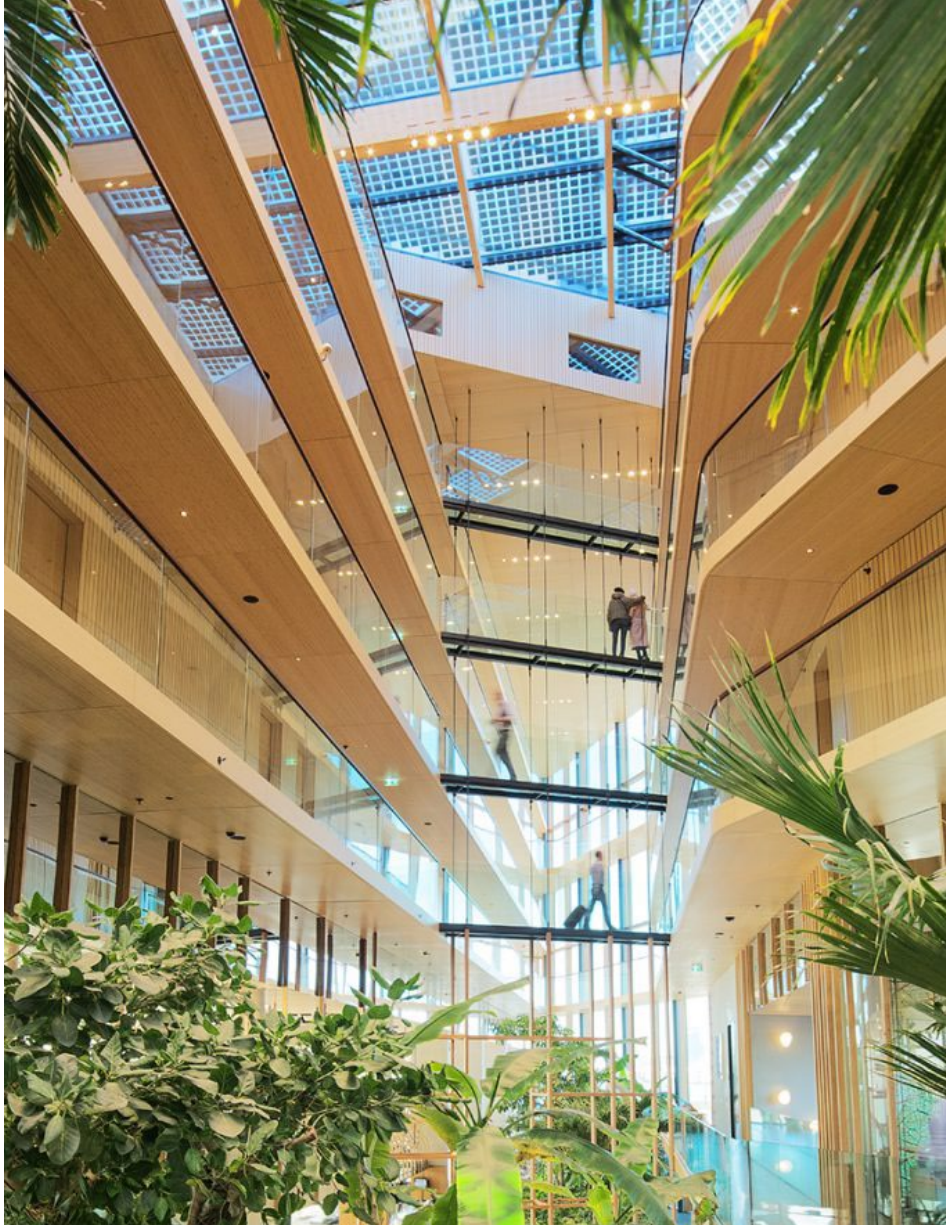
Een andere optie is een toevoeging van een parkeerdek bovenop het huidige parkeerterrein op het De Fauwegeplein aan de noordzijde van het plangebied.

Bevoorradersverkeer, taxi's

De bevoorrading van het hotel vindt aan de zuidzijde plaats, waarbij de laad- en losruimte naast het casino en daarmee uit het zicht van pleinbezoekers geplaatst wordt. In afwachting van de voltooiing van het hotel boven Holland Casino kan tijdelijk vanaf de Burgemeester Engelbertsstraat geëxpédieerd worden. De bevoorrading van de winkels en horeca in de plint van het appartementengebouw loopt via het De Fauwegeplein. Voor hotelbezoekers is er ruimte op de Burgemeester Engelbertsstraat voor een kiss & ride-voorziening en taxistandplaats.



Vogelvlucht Burgemeester Engelbertsstraat in noordelijke richting



Beelden van lichte en vriendelijke architectuur voor de nieuwe bebouwing aan het Badhuisplein

BEELDKWALITEIT

Deze stedenbouwkundige visie geeft een aantal beeldkwaliteitsaspecten voor de nieuwe gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte op en rond het Badhuisplein. Deze aspecten worden in het vervolg van het planproces uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en de ontwerpen voor de openbare ruimte. Het nog op te stellen beeldkwaliteitplan gaat verder in op de uitstraling, vormgeving, materialisering en kleurstelling van de bebouwing.

plein en bebouwing

Het nieuwe Badhuisplein heeft afmetingen die beter passen bij de bestaande pleinen in het oude dorp. Het plein is meer beschermd dan de huidige onherbergzame ruimte. Het plein is daarbij een balkon aan zee, met een markante strandopgang via de trappen van het Passagegebouw.

Het plein krijgt nieuwe publieke voorzieningen zoals terrassen, winkels, een hotellobby en kleinschalige evenementen. Doel is van het plein een verbindende schakel te maken tussen het oude dorp en de badplaatswereld langs de boulevard.

De bebouwing vormt zich naar boulevard en plein en oogt royaal met grandeur. De uitstraling van de badplaatswereld uit zich onder anderen in een hoge, tweelaagse transparante plint met een levendig programma. Hogere bouwlagen aan de zijde van het dorpshart wordt terugliggend uitgevoerd. Dit omwille van een geleidelijke overgang van dorp naar kust en om voldoende zonlicht op het plein toe te laten.

Vanuit de Kerkstraat ontstaat het beeld van een doorgetrokken en uitnodigende ruimte richting zee. Het oplopen van de Kerkstraat richting Burgemeester Engelbertsstraat wordt visueel doorgezet door de bebouwingshoogte in sprongen te laten oplopen.

Op de kruising met de Burgemeester Engelbertsstraat loopt het hotel taps toe met een expressieve kop richting de Kerkstraat. Door deze vormgeving blijft er voldoende zicht op het zuidelijker gelegen casino met zijn eigen entreeruimte.

beeldkwaliteit gebouwen

De badplaatswereld is royaal en ademt grandeur. Gebouwen vormen formele bouwblokken die de pleinruimte duidelijk inkaderen en het weefsel van pleinen en straten uitbreiden van het oude dorp richting kust. De gebouwen maken een uitnodigend gebaar naar de publieke ruimte. Ze krijgen een hoge, transparante begane grond met levendige

functies en royale entreepartijen. Toegangen voor parkeren, laden en lossen en installaties zijn zorgvuldig geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

Hotel en woongebouw maken gebruik maken van de meest duurzame materialen en technieken om maximaal te voldoen aan alle hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid. Over de gehele linie, tijdens de bouwvoorbereiding maar ook in exploitatie en beheer, zal gekozen worden voor duurzame oplossingen.



Levendige plinten zorgen voor een aangename publieke ruimte.



De overgang tussen het kleinschalige dorps hart en de kustzone wordt vormgegeven door de bovenste bouwlagen aan de dorpszijde van het plein terugliggend uit te voeren.

VERBLIJFSKLIMAAT

Door de ligging aan zee spelen klimaat en wind op het Badhuisplein een prominente rol. Om waar mogelijk een aangenaam verblijfsklimaat te realiseren op het plein, zijn in de verschillende stadia van het ontwerpproces wind- en bezonningstudies uitgevoerd. In de bijlagen 5 en 6 zijn de resultaten te zien.

windonderzoek

In het windonderzoek zijn in eerste instantie de plannen van de stedenbouwkundige visie uit 2020 vergeleken met de nieuwe opzet met een driehoekig plein in deze visie. In een aantal stappen is het voorstel aangepast om windhinder te verminderen. In een volgende fase van de planontwikkeling, als ook de gevels van de bebouwing vorm krijgen, zal verder getest worden.

De conclusies voor dit moment zijn:

- In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er geen risico op windgevaar wordt veroorzaakt door de te realiseren bouwvolumes.
- Het Badhuisplein kent in het ontwerp een goed tot matig ontwerp voor de activiteit 'doorlopen', en voornamelijk 'matig' ontwerp voor de activiteit 'lang stilzitten'.
- In het huidige ontwerp is het Badhuisplein qua ruimte een stuk groter dan in het voorstel uit 2020. Relatief gezien is het klimaat gematigder in het nieuwe ontwerp.
- Indien er de behoefte is om het klimaat lokaal nog meer te verbeteren, kan gekeken worden naar alternatieve maatregelen als bomen, schermen en canopijen boven maaiveld.

...bezonning

In het bezonningsonderzoek is de schaduwwerking van de voorgestelde bouwvolumes in beeld gebracht voor een aantal maatgevende data in het jaar en tijdstippen gedurende de dag. Anders dan bij windonderzoek, bestaan er voor bezonning van publieke buitenruimtes geen normen waaraan getoetst wordt. De studie toont een redelijk zonnig Badhuisplein door het jaar heen. Met name de voorzieningen in de plint van het woongebouw liggen gunstig op de zon. Ook voor bezonningsonderzoek geldt dat als de bebouwingsvoorstellen concreter worden, er verder getest zal worden.



Zon en wind op het Badhuisplein



Badhuisplein gezien vanaf het strand richting Kerkstraat

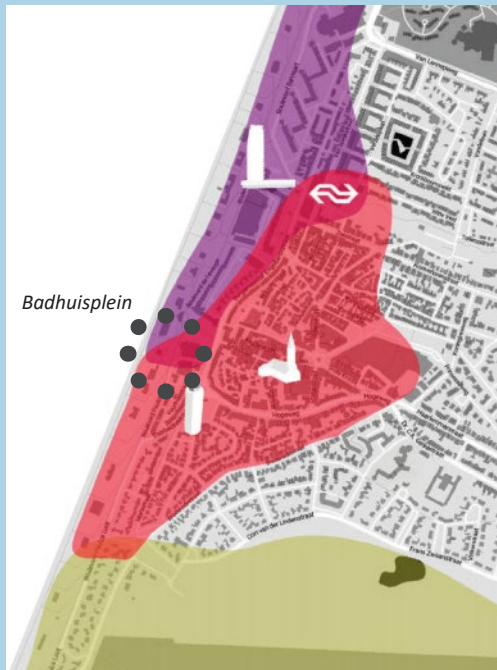
VERVOLGSTAPPEN

De ontwikkeling van het Badhuisplein doorloopt de stappen van het Zandvoorts Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van deze Stedenbouwkundige Visie kan in een volgende stap een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

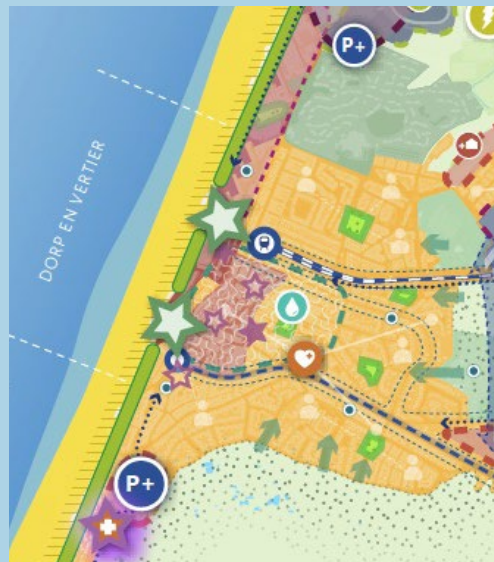
Het Stedenbouwkundig Plan (SP) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) geven de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden waaraan de uit te werken gebouwen moeten voldoen. Het SP zal een stevig hoofdstuk over de landschappelijke inrichting van het Badhuisplein bevatten, opgesteld door een landschapsarchitect. In dit hoofdstuk zal de aansluiting van de bebouwing op het plein (zie blz 14-15) alle aandacht krijgen. Het opstellen van het SP vraagt om een intensieve begeleiding vanuit de gemeente om te zorgen voor een goede afstemming tussen de verschillende bouwinitiatieven.

Op basis van het SP wordt vervolgens een omgevingsplan (tot aan het in werking treden van de Omgevingswet een 'bestemmingsplan') voor de ontwikkeling opgesteld. Parallel aan het opstellen van het omgevingsplan kan op basis van het SP en het BKP begonnen worden met de architectonische uitwerking van de gebouwen.

BIJLAGE 1



*'Zandvoort, waar de Metropool de kust kust' (2019), sferen Metropool (paars), Dorp (rood) en Duinen (groen).
Het Badhuisplein is een schakel tussen 'Dorp' en 'Metropool'.*



Omgevingsvisie 'Zandvoort: 365 dagen aantrekkelijk!'

BELEIDSKADERS

Er zijn diverse beleidskaders van toepassing op de ontwikkeling van het Badhuisplein.

In het Uitvoeringsprogramma Entree Zandvoort (2013) wordt de ambitie beschreven om van Zandvoort 'Beach for Amsterdam', dé badplaats van de metropoolregio te maken. De eerste stappen zijn gezet met de herinrichting van het Stationsplein en de Koper Passerel. Ambitie: het aankomen aan zee, het imago van Zandvoort, de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfskwaliteiten verbeteren.

In de visie 'Zandvoort, waar de Metropool de kust kust' (2018) omschrijft het Kwaliteits-team dat de kracht van Zandvoort als aantrekkelijke badplaats verscholen ligt in de manier waarop de drie sfeergebieden (duin, dorp en metropool) van elkaar verschillen en elkaar aanvullen. Ook beschrijft zij de relatie tussen de knooppunten en het dorp en tussen de knooppunten onderling. Het Badhuisplein is één van de twee knooppunten. Ambitie: een jaarrond aantrekkelijk gebied met een stedelijk karakter en een grotere schaal. De sfeer 'Metropool' voert de boventoon.

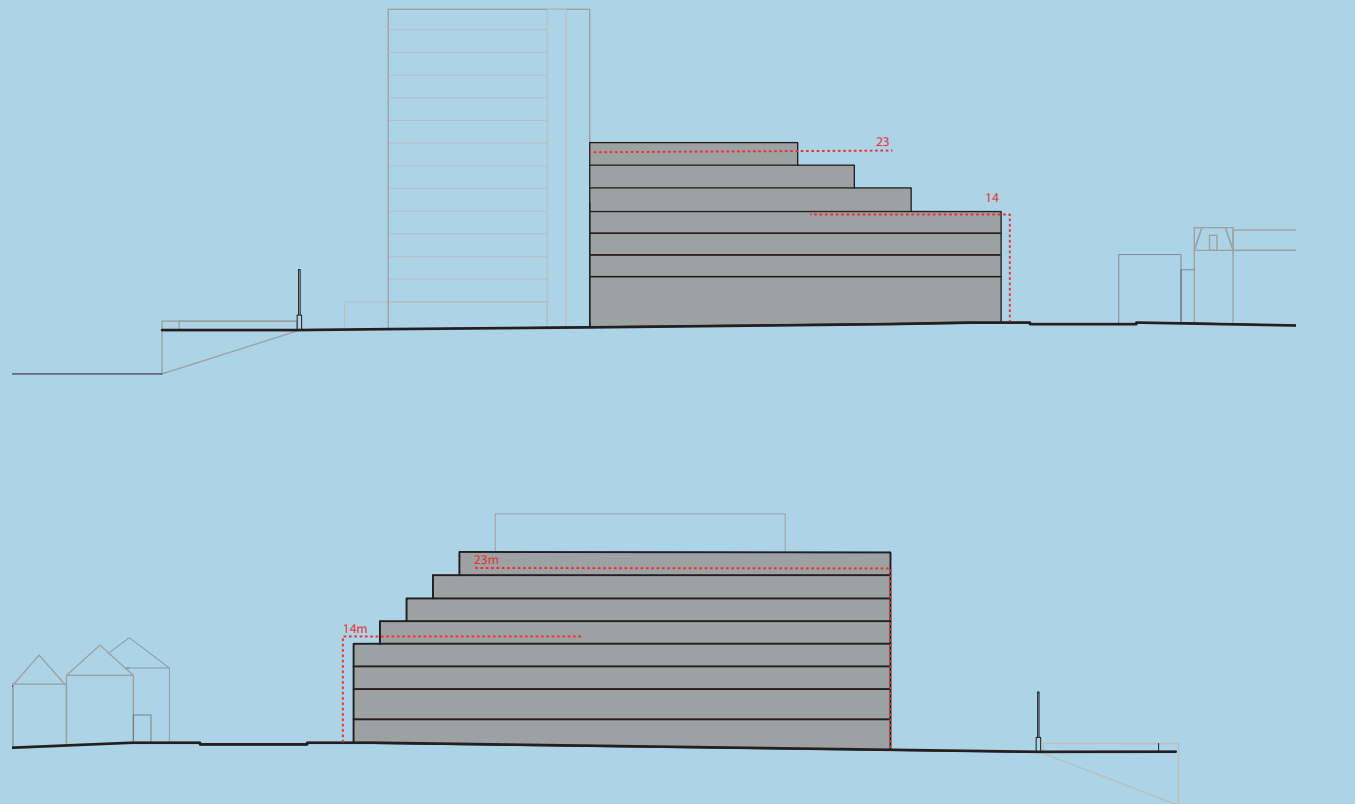
In het document 'Zandvoort Parel aan Zee+' (2010) wordt het Badhuisplein beschreven als een belangrijke verbindende schakel tussen winkelgebied en boulevard. Het gebied wordt herontwikkeld met een menging aan functies, waarbij de uitstraling van het gebied wordt verbeterd. De Grandeur van vroeger keert in moderne vorm terug. Bij het Badhuisplein verrijzen in het oog springende, statige en zorgvuldig gedetailleerde gebouwen. Door de kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en de gedetailleerde en chique bebouwing, nodigt de boulevard weer uit om te flaneren. De relatie tussen de Kerkstraat en de boulevard is versterkt door de ontwikkeling van het Badhuisplein. Ambitie: het gebied rond het Badhuisplein een belangrijke verbindende schakel laten zijn tussen het dorpshart en de boulevard.

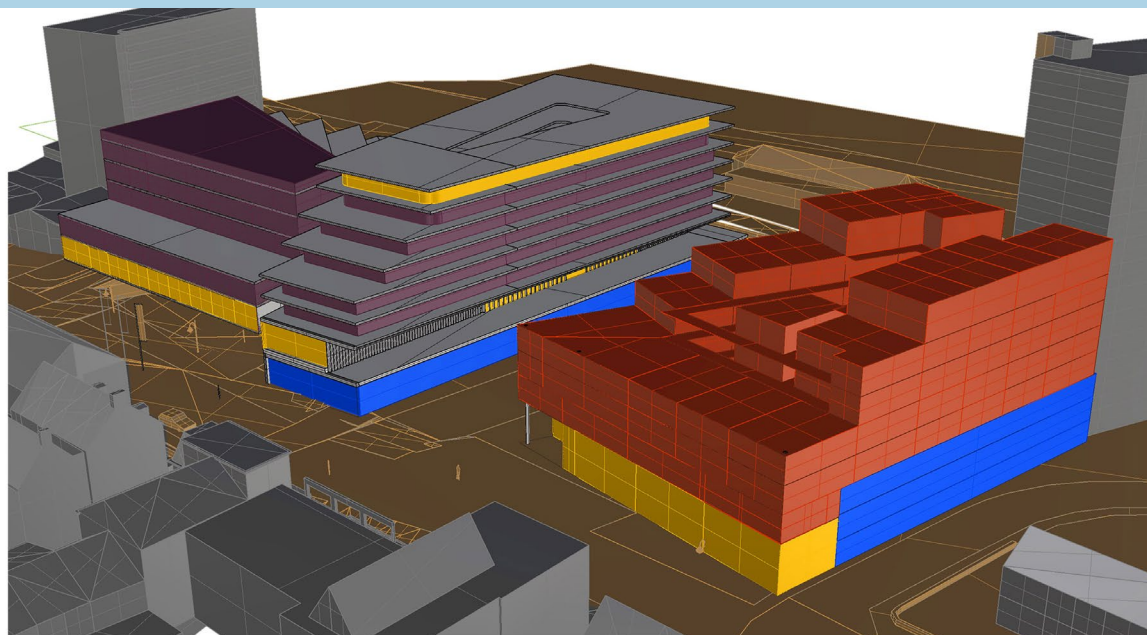
In de Omgevingsvisie Zandvoort 2040 (2021) wordt inhoudelijk verder gebouwd op de structuurvisie. De visie kent één centrale boodschap: we willen Zandvoort jaarrond aantrekkelijk maken! 365 dagen per jaar! Niet alleen met de blik gericht op zee en strand, maar ook naar andere kansen en mogelijkheden om Zandvoort mooi, vitaal en levendig te houden het hele jaar door.





Ambitie: Zandvoort in 2040 jaarrond aantrekkelijk laten zijn voor bezoekers én bewoners, waarbij dorp en badplaats meer in balans zijn.

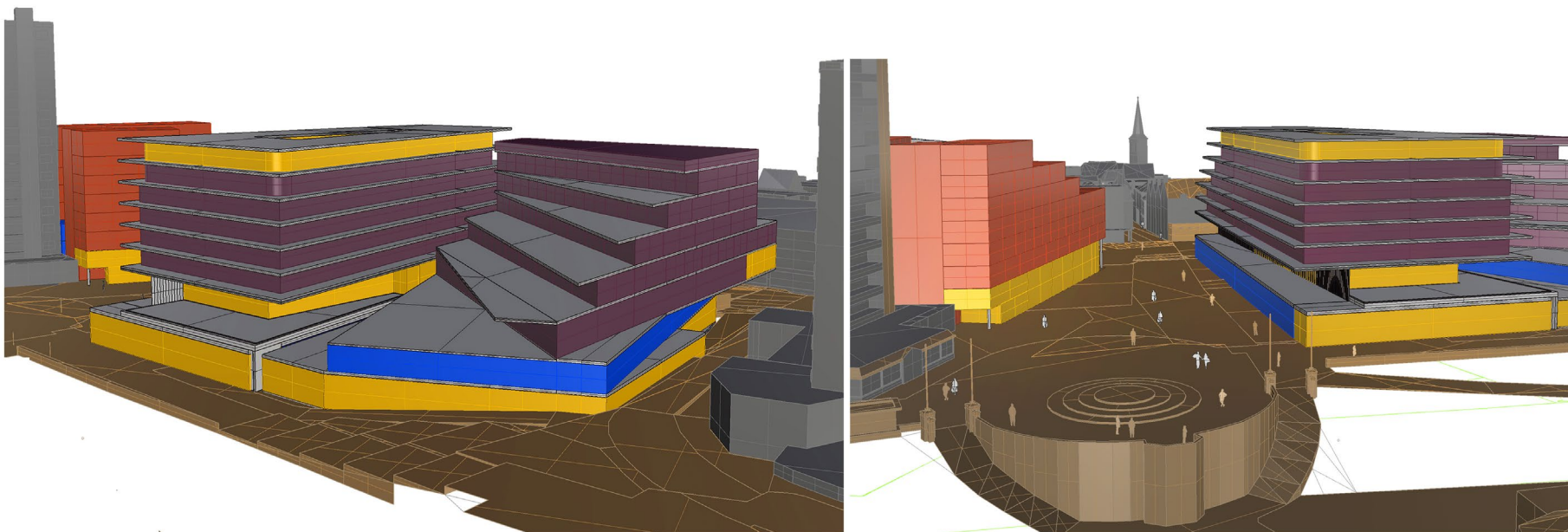
Het bestemmingsplan Middenboulevard (2009, artikel 15.2.2) geeft in een uit te werken bestemming maximale bouwhoogtes aan voor ontwikkelingen op het Badhuisplein. De in deze visie voorgestelde parkeeroplossing op maaiveld leidt tot minder ruimte om programma (wonen, hotel, voorzieningen) te realiseren. De visie gaat uit van een extra verdieping om een programma vergelijkbaar met visie 2020 te realiseren. De overschreiding van de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan is beperkt.

In een volgende fase van de planontwikkeling zal verder gestudeerd worden op bouwhoogtes, met name op de opzet van bouwvolume aan de Burgemeester Engelbertstraat en de trapsgewijze opbouw richting kust.





-  HOTELKAMERS 110 x kamers 35-45m²
& 60 x Suites 45-75m²
-  VOORZIENINGEN (WINKEL/HORECA)
-  APPARTEMENTEN (ca. 57-60 x APP, 65/75/100m²)
-  PARKEREN



Voor de voorbeeldinvulling hier links is uitgegaan van het hier volgende programma. Het is een indicatief programma, in de verdere uitwerking van het project zal meer precies gekeken worden naar de capaciteit en programmering van de geschetste bouwvolumes, naar woningtypologie en parkeeroplossingen en naar de grootte van het programma aan winkels, horeca en verdere voorzieningen.

Woongebouw

Woningen

-22 app 65m² bvo

-31 app 75m² bvo

-4 app 100m² bvo

-3 app 140m² bvo

Tot 60 appartementen 70% duur, 30% middenduur

800m² voorzieningen (winkelruimte, horeca)

Hotel

110 kamers (35-45m²)

500 m² voorzieningen (winkelruimte, horeca)

Hotel (fase 2 boven casino)

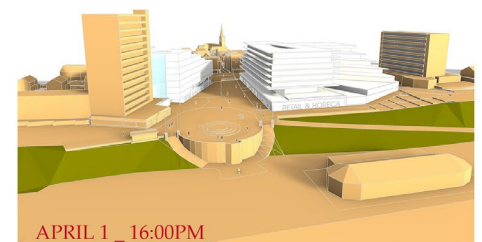
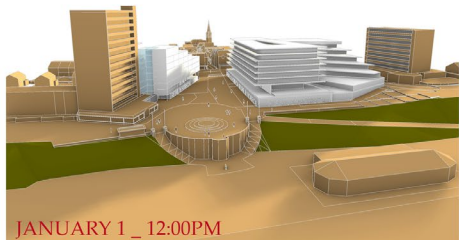
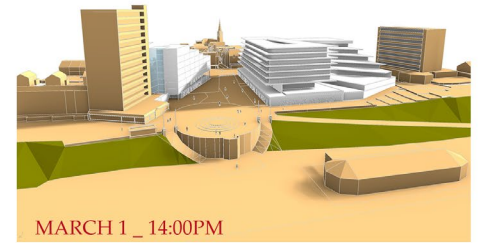
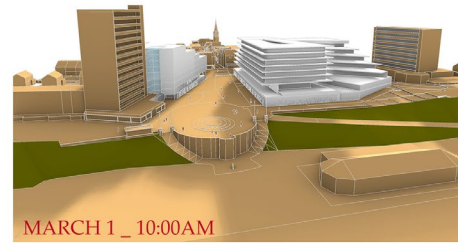
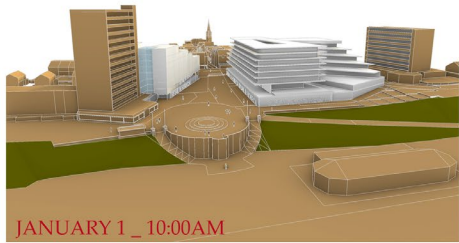
60 suites (45-75m²)

720m² vergader/ congresfaciliteiten

500m² winkelruimte

De parkeervraag (zie ook blz 18) is in deze uitwerking inpandig en op eigen grond opgelost met uitsluitend bovengrondse voorzieningen.

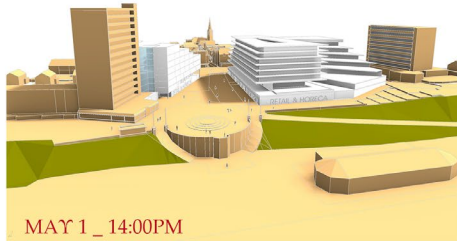
BIJLAGE 5



BEZONNINGSTUDIE



MAY 1 _ 10:00AM



MAY 1 _ 14:00PM



MAY 1 _ 12:00PM



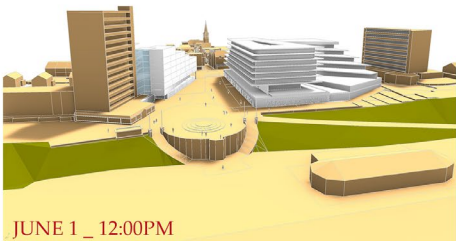
MAY 1 _ 16:00PM



JUNE 1 _ 10:00AM



JUNE 1 _ 14:00PM



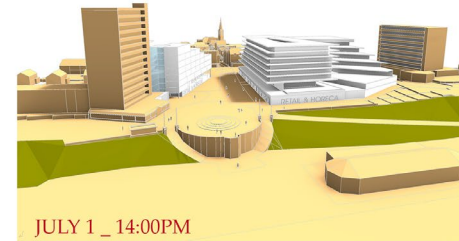
JUNE 1 _ 12:00PM



JUNE 1 _ 16:00PM



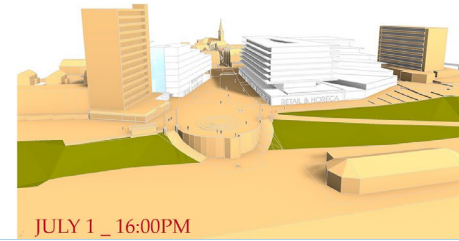
JULY 1 _ 10:00AM



JULY 1 _ 14:00PM



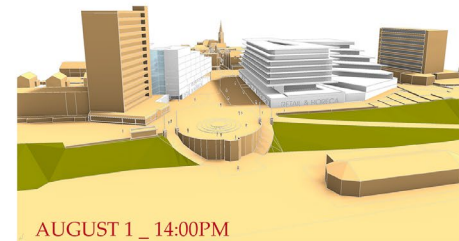
JULY 1 _ 12:00PM



JULY 1 _ 16:00PM



AUGUST 1 _ 10:00AM



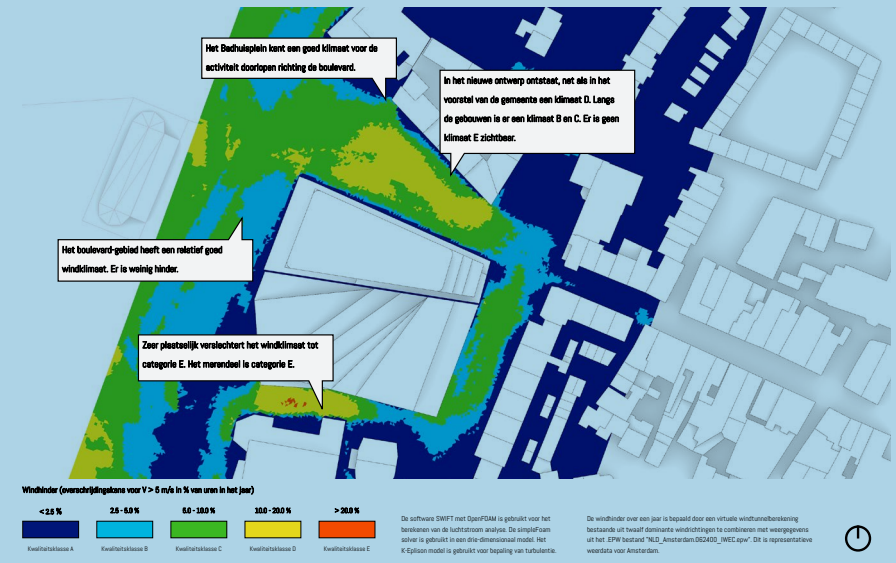
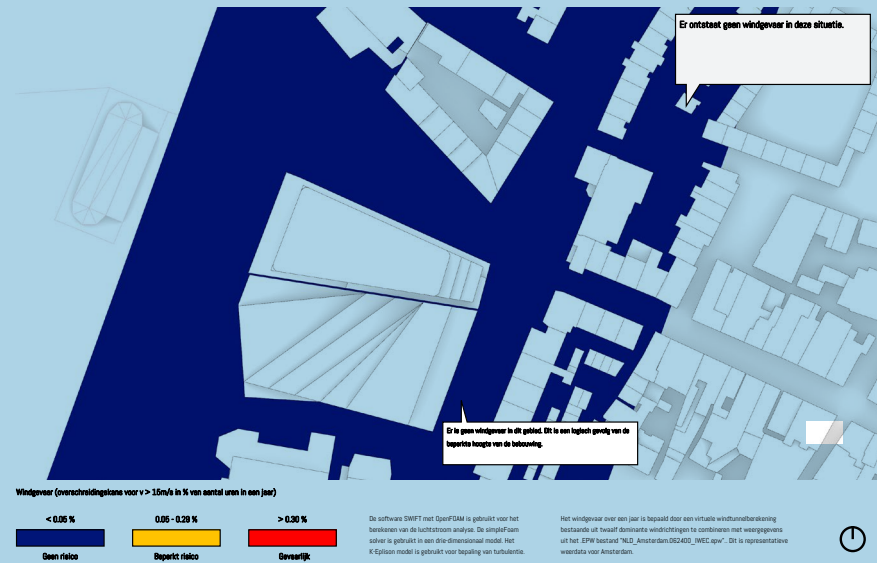
AUGUST 1 _ 14:00PM



AUGUST 1 _ 12:00PM



AUGUST 1 _ 16:00PM



Bevindingen

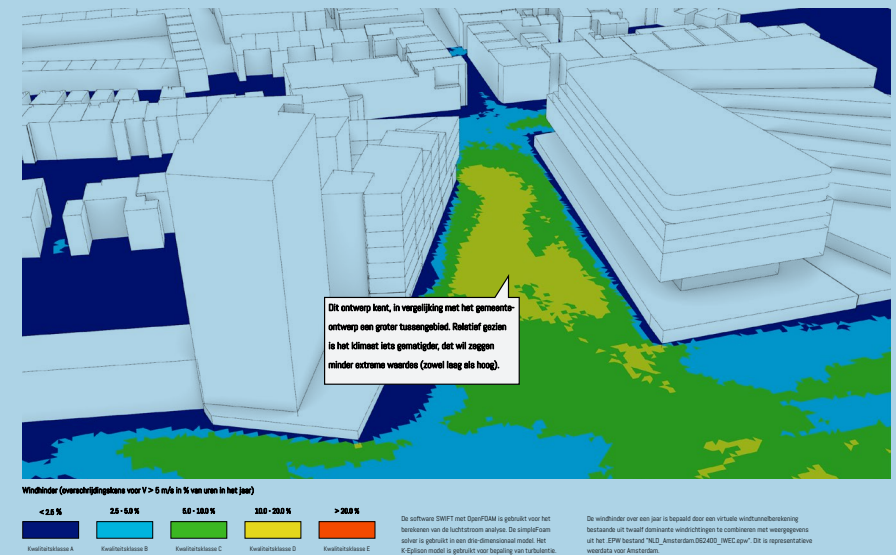
1. Het 'gemeentelijk volume' en het 'project-ontwerp' zijn beiden onderzocht.
2. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er geen risico op windgevaar wordt veroorzaakt door het te realiseren object, in beide ontwerpen.
3. Beide ontwerpen zorgen voor een goed tot matig klimaat. Een slecht klimaat is heel lokaal waarneembaar in het 'gemeentelijk ontwerp' ter plaatse van Badhuisplein, en in het 'huidige ontwerp' lokaal ten zuiden van het project.
4. Het Badhuisplein kent een in beide ontwerpen een goed tot matig ontwerp voor de activiteit 'doorlopen', en voornamelijk 'matig' ontwerp voor de activiteit 'lang stilzitten'.
5. In het huidige ontwerp is het Badhuisplein qua ruimte een stuk groter dan in het voorstel van de gemeente. Relatief gezien is het klimaat iets gematigder in het nieuwe ontwerp, dat wil zeggen minder extreme waarden, zowel laag als hoog.

Aanbevelingen

6. Voor de ligging aan de kust, lijkt het windklimaat acceptabel. Er moet nagegaan worden wat de intentie is van het Badhuisplein om te bepalen of het windklimaat afdoende is. Voor doorlopen zijn beide ontwerpen grotendeels in de categorie 'goed' en 'matig'.
7. Indien de behoefte is om het klimaat lokaal nog meer te verbeteren, kan gekeken worden naar alternatieve maatregelen als bomen, schermen en canopies boven maaiveld..

Windhinder

Procentuele overschrijdingskans gecategoriseerd per kwaliteitsklasse - volume volgens huidig ontwerp



colofon



Gemeente
Zandvoort

Simon Bukman *procesmanager*

Marc Lampe *stedenbouwkundige OMB*

Denzel Tensen *stedenbouwkundige OMB*

Ingrid Boelens *verkeerskundige BBOR*

