



Gemeente  
Zandvoort



Stedenbouwkundige Visie  
**Entreegebied Zandvoort**

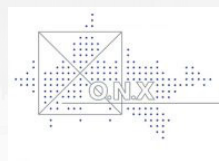
DECEMBER 2021

OPGESTELD DOOR:



Gemeente  
Zandvoort

IN SAMENWERKING MET:



O.N.X. Architecten



## INHOUD

INLEIDING	4	MOBILITEIT & PARKEREN	24 - 29
Plangebied		Voetganger	
Proces		Fiets	
		Parkeren	
ANALYSE	5	Verkeer	
Historische schets		Laden en lossen	
Beleidskaders		Duurzame mobiliteit	
BASISCONCEPT	6 - 9	BIJLAGEN	31
Doelgroepen		Inleiding & Analyse	
Programma			
Uitgangspunten			
Visiekaart			
BEBOUWING	10 - 19		
Programma			
Ruimtelijk			
Beeldkwaliteit			
Commercieel			
Parkeren			
Ontsluiting			
OPENBARE RUIMTE	20 - 23		
Routes en verharding			
Groen en water			
Elementen			
Activiteiten en evenementen			
Beeldkwaliteit			

## INLEIDING

Welkom in Zandvoort! Na een korte treinreis door de duinen kom je aan op het station.

Vanaf het station is het nog maar een heel klein stukje naar het strand, het circuit of het dorpscentrum. Met de verhoging van het aantal treinen naar Zandvoort zal de het aantal bezoekers sterk stijgen. Het Entreegebied wordt een nieuw visitekaartje voor Zandvoort en de Metropoolregio Amsterdam, op een hoog ambitieniveau.

**“Het Entreegebied krijgt een flinke kwaliteitsimpuls en maakt verbindingen met het strand en het dorp.”**

### Plangebied

Het Entreegebied Zandvoort beslaat grofweg het gebied tussen het station Zandvoort en het Palace Hotel. Twee markante gebouwen uit verschillende stijlperiodes. Het Palace Hotel domineert het Entreegebied en kan als één van de iconen van Zandvoort worden gezien.

Tot het Entreegebied horen het Stationsplein, de oversteek van de Burgemeester Engelbertsstraat, de ruimte vóór het Palace Hotel, het voormalige Dolfirama, de zogenaamde Passagepanden en de open ruimte tussen de Passagepanden en de Van Fenemaflat.

### Proces

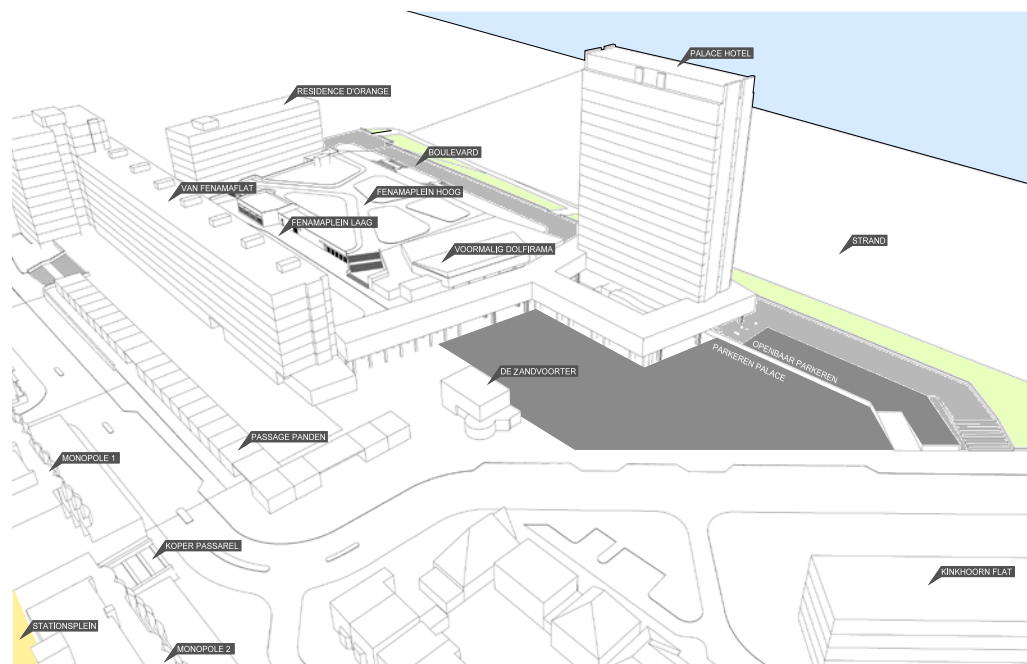
De wens voor een kwaliteitsimpuls van het Entreegebied speelt al langer. De eerste stappen zijn gezet met de herinrichting van het Stationsplein en de Koper Passerel. In 2020 en 2021 is een intensief participatietraject doorlopen om in gezamenlijkheid tot een gedragen plan te komen.

Er ligt nu een visie met randvoorwaarden voor een kwaliteitsimpuls, passend binnen de richtlijnen van het Kwaliteitsteam. De visie biedt een ruimtelijk kader van twee ontwikkellocaties en omschrijft de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Na vaststelling van dit document volgt uitwerking van de deelgebieden in samenspraak met belanghebbenden, met start realisatie 2024-2025.



Globaal plangebied, studiegebied (gestippelde cirkel) en plangebied (witte lijn).



Huidige situatie en stakeholders.



## ANALYSE

In het Entreegebied komen twee sferen bij elkaar. De dorpse sfeer is voelbaar op het zorgvuldig heringerichte Stationsplein. In het plangebied domineert echter de sfeer van de wederopbouwperiode met een lage verblijfskwaliteit, waar het ontbreekt aan ruimtelijke samenhang en identiteit.

Het gebied kent een aantal sterktes zoals de openheid, gevoel van ruimte, een grote schaal en Palace Hotel als duidelijk icoon en herkenningspunt. Daarnaast kent het gebied ook een aantal zwaktes, zoals een te kort aan levendigheid, verblijfskwaliteit, groen en begeleiding van routes, én een te veel aan verharding en auto's in het zicht. Het is duidelijk dat het gebied een stevige kwaliteitsimpuls nodig heeft.

### Historische schets

Eeuwenlang is Zandvoort een vissersdorpje achter de duinen. Met de komst van het badtoerisme in de 19e eeuw en het treinstation krijgt de nieuwbouw aan de boulevard een grotere schaal; hoger, voornamer en eleganter. Na de oorlog is hier niets meer van over. Het massatoerisme vormde het centrale

uitgangspunt in het wederopbouwplan. Het plan omvatte grote, alzijdige en optimaal georiënteerde gebouwen in het (duin)landschap en ruim baan voor de auto.

### Beleidskaders

Er zijn diverse beleidskaders opgesteld die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van de entree van Zandvoort.

Het Uitvoeringsprogramma Entree Zandvoort (2013) beschrijft hoe Zandvoort, 'Beach for Amsterdam', dé badplaats van de metropoolregio te maken.

In de visie 'Zandvoort, waar de Metropool de kust kust' (2018) geeft het Kwaliteits-team Kust richtlijnen voor een jaarrond aantrekkelijk gebied met een stedelijk karakter en een grotere schaal.

In het document 'Zandvoort Parel aan Zee+' (2010) wordt het plangebied beschreven als een belangrijke verbindende schakel tussen het station en de boulevard.

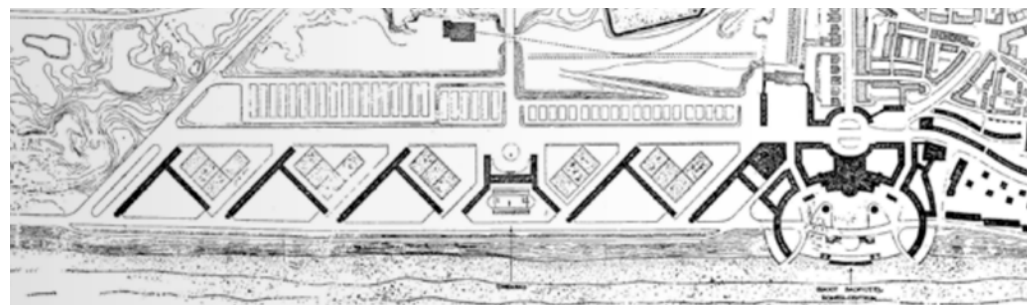
In de Omgevingsvisie Zandvoort 2040 (2021) is de centrale boodschap: Zandvoort jaarrond aantrekkelijk maken!



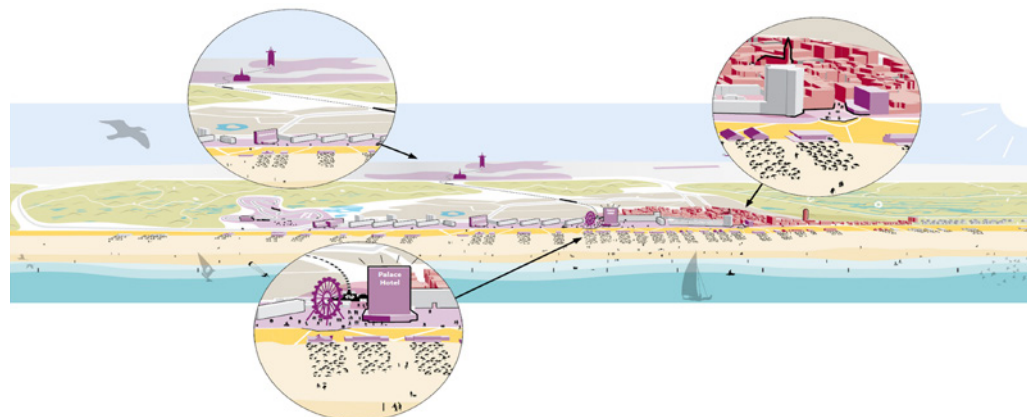
Veel blik in de openbare ruimte.



Onduidelijke routing.



Plan Friedhoff noordboulevard (foto Genootschap 'Oud Zandvoort').



'Zandvoort, waar de Metropool de kust kust', overzicht (2019).

## BASISCONCEPT

Het Entreegebied verwelkomt badgasten, bezoekers, ondernemers en bewoners van Zandvoort en biedt ruimte voor verblijven en ontmoeten. Dankzij het Palace Hotel is het entreegebied al van verre zichtbaar.

Het Entreegebied verknoopt de boulevard met het station, dorp en circuit. De kernkwaliteiten van het Entreegebied zijn een optimale toegankelijkheid voor langzaam verkeer, een sterk gevoel van ruimte, verbondenheid met de omgeving én een comfortabele openbare ruimte van hoge kwaliteit met logische routes tussen station en boulevard.

**“Het entreegebied is het visitekaartje van Zandvoort voor iedereen die met de auto, de fiets of te voet arriveert.”**

Bij de herontwikkeling van het Entreegebied wordt gewerkt met de kernwaarden; gastvrijheid, toegankelijkheid, identiteit, functionaliteit en openheid.

### Doelgroepen

Het Entreegebied kan grote aantallen bezoekers faciliteren, maar is ook in het lage seizoen en bij minder goed weer aantrekkelijk. Op verschillende momenten van de dag en door het jaar heen kruisen verschillende doelgroepen elkaar. Het gebied is ingericht voor omwonenden, zomerse dagjesmensen, watersporters, meerdaagse bezoekers en uitwaaiers.

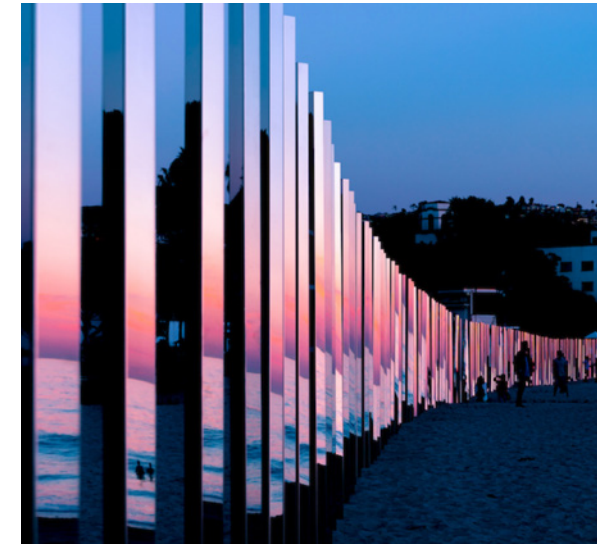
### Programma

Het Entreegebied biedt ruimte aan een programma van bestaande en nieuwe functies: wonen, commerciële ruimtes, publieke voorzieningen en een luxe hotel met aanverwante functies.

Het programma en de nieuwe bouwvolumes zorgen voor een begeleiding en activering van de verschillende openbare ruimtes. Ook is er ruimte voor tijdelijke activiteiten in de openbare ruimte, voor gezelligheid en levendigheid.



*Een herkenbare eyecatcher.*



*Inspelen op wind en licht.*



*Verskillende bezoekers, het hele jaar rond.*



*Verlichting in combinatie met zitelementen.*

## BASISCONCEPT

### Gastvrijheid



Een uitnodigende plek, visitekaartje, voor iedereen.

### Toegankelijkheid



Goede en aangename routes voor alle gebruikers.

### Identiteit



Strand en de duinen bepalen de sfeer in het gebied.

### Functionaliteit



Belangrijk ankerpunt en echte hotspot in alle jaargetijden.

### Openheid



Openheid en zicht op de lucht dragen bij aan het strandgevoel.

### Uitgangspunten

- Het Entreegebied vormt het visitekaartje van Zandvoort, met een eigen sfeer en uitstraling.
- Het Entreegebied krijgt meer Metropolitane allure en kwaliteit door de hoogwaardige kwalitatieve architectuur en openbare ruimte.
- Het Entreegebied wordt gekenmerkt door openheid en toegankelijkheid.
- Voetgangersroutes zijn comfortabel, veilig en aantrekkelijk.
- De routes zijn royaal bemeten en sluiten aan op de boulevard.
- Het Entreeplein is een uitnodigende plek voor diverse doelgroepen, waar men kan verblijven en ontmoeten.
- Het plein heeft diverse comfortabele verblijfsruimtes van hoogwaardige kwaliteit.
- Het plein is geschikt voor diverse passende (kleinschalige) evenementen.
- Het programma in de plinten zorgen voor een begeleiding en activering van de verschillende openbare ruimtes het gehele jaar door.
- Het parkeerterrein naast de Van Fenemaflat is efficiënter en met meer kwaliteit ingericht.
- De route tussen de Zeestraat en boulevard (doorsteek) is behouden en aantrekkelijk ingericht.

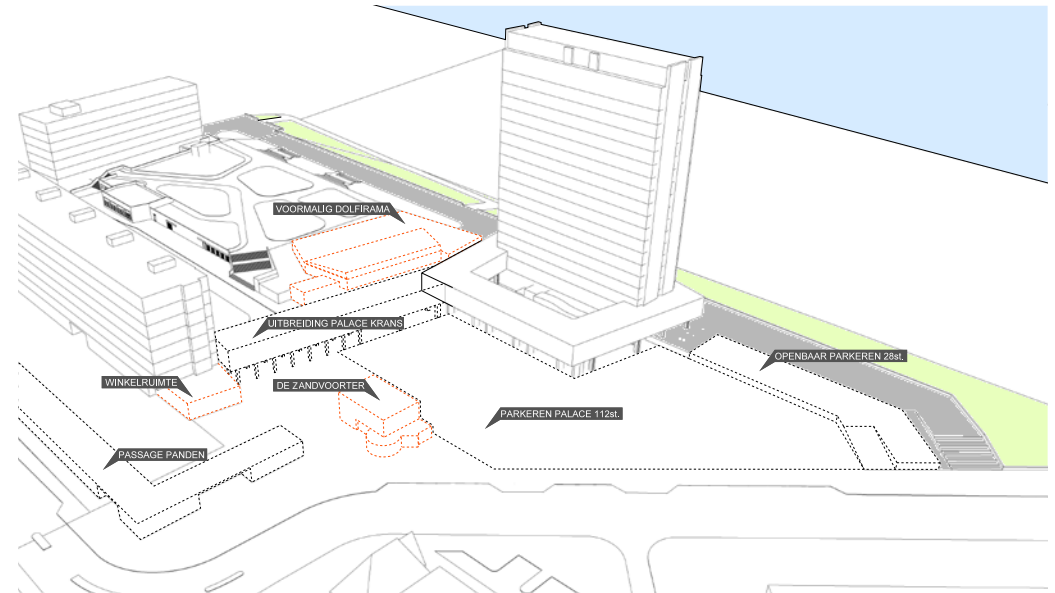
*Op pagina 9 staat de visiekaart. Deze vormt het ruimtelijk kader met de belangrijkste openbare plekken en looproutes, de ontwikkellocaties en de maximale bouwhoogtes.*



## BASISCONCEPT

Ruimte voor verschillende doelgroepen:

- Onwonenden die vanuit trein of auto thuis (beschut) aankomen, boodschappen uitladen, met (klein)kinderen buiten spelen, of vanuit hun balkon naar de levendigheid beneden kijken.
- Dagjesmensen die in de zomer vanuit de trein voor een dagje strand naar Zandvoort komen en een heldere route naar het strand zoeken. Op de route een winkel tegenkomen voor zonnebrand en een zwemband en een plek om even te zitten om in te smeren. Dagjesmensen die op de terugweg een ijsje of een visje eten.
- Watersporters die met stevige wind het hele jaar komen kiten of surfen en een plek zoeken om hun board neer te leggen, om te kleden, spullen veilig in een kluisje op te bergen, te douchen en beschut te zitten.
- Bezoekers die een (mid)week in een huisje aan de Noordboulevard verblijven en op meerdere momenten die week te voet of op de fiets het plein kruisen of langsrijden op weg naar de Zeestraat, het Badhuisplein of richting de boulevard. Zij huren er een elektrische fiets, maken een selfie bij een herkenbare plek en verzamelen er uit de wind met hun gezin of vrienden.
- Uitwaaiers uit de buurt die koud en verwaaid van het strand afkomen en op zoek zijn naar iets warmes te drinken, hun natte spullen in een kluisje kwijt willen om nog even het dorp in te lopen of de hond willen afspoelen voor die in de auto gaat.

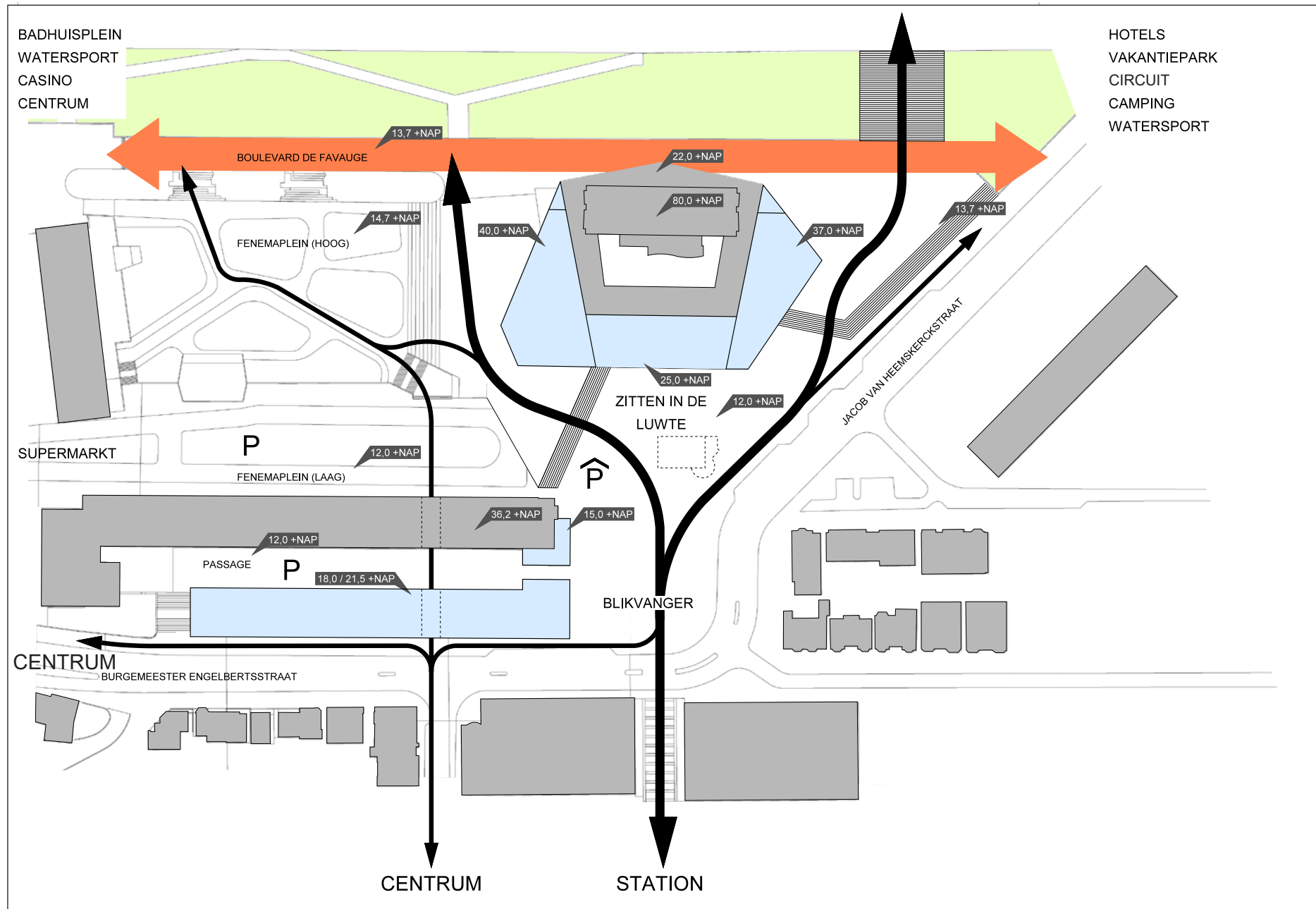


De te verwijderen onderdelen (zwart gestippelde lijn) en de door te ontwikkelen onderdelen (oranje gestippelde lijn).



Hoogwaardige openbare ruimte met optimale toegankelijkheid voor langzaam verkeer.

# BASISCONCEPT



## BEBOUWING

Langs de Burgemeester Engelbertsstraat komt nieuwbouw met hoogwaardige woonruimte en commerciële functies die het leisure programma versterken.

### Programma

De ontwikkeling aan de Burgemeester Engelbertsstraat is gericht op woningbouw, met voor een klein deel een commerciële plint. Het woonprogramma bestaat uit 28 sociale huurwoningen en 9 middeldure woningen. De woningbouw bestaat grotendeel uit relatief kleine woningen bedoeld voor starters en éénpersoonshuishoudens.

### Ruimtelijk

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen het aangegeven bouwveld op de visiekaart (licht blauw).

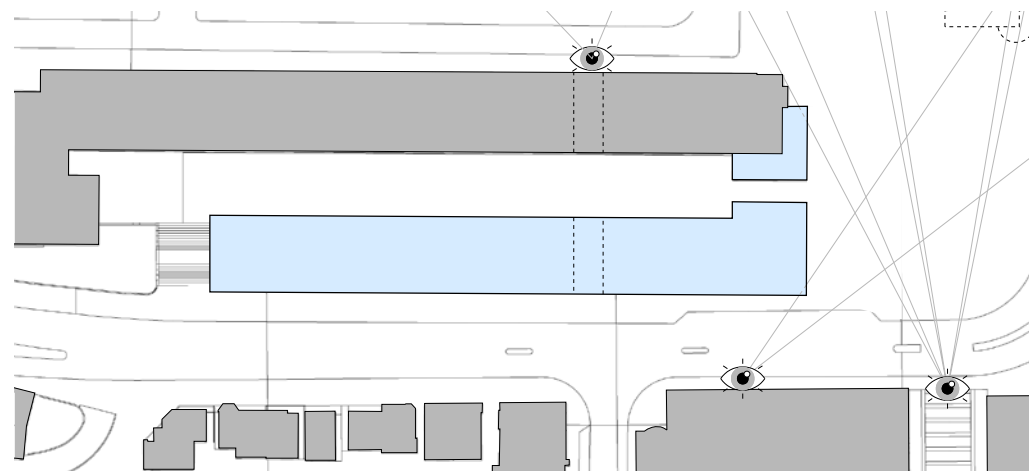
De nieuwbouw wordt vormgegeven als één bouwblok, in één architectuurstijl met een markante kap. De onderdoorgang in het verlengde van de Zeestraat wordt meegenomen in de vormgeving en architectuur van de nieuwbouw. Wanneer een gefaseerde ontwikkeling noodzakelijk blijkt kan het bouwblok in maximaal twee delen worden opgeknipt. De knip komt dan ter

hoogte van de onderdoorgang, zodat ook dan de route naar het Van Fenemaplein blijft bestaan. an de zuidzijde van het bouwblok komt een goede opgang naar de Passageflat.

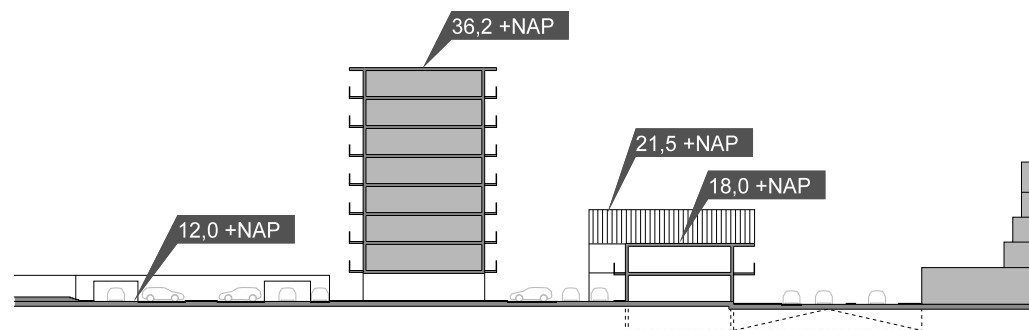
De nieuwbouw begeleidt de straat met 2 tot 3 bouwlagen. Vanaf de Passage gezien krijgt de nieuwbouw 2 lagen met een markant vormgegeven doorlopende kap. Doordat de straat afloopt richting het zuiden heeft de kopse kant aan de zuidzijde, vanaf de Burgemeester Engelbertsstraat gezien, 3 lagen met die markant kap.

Een aantal woningen zijn aan de Burgemeester Engelbertsstraat ontsloten, de andere woningen via de Passage (het tussengebied) middels een galerij. De woningen zijn met hun leefruimtes, waaronder een balkon, op de straat georiënteerd. De woningen op de kop oriënteren zich zowel op de straat als op het Entreeplein.

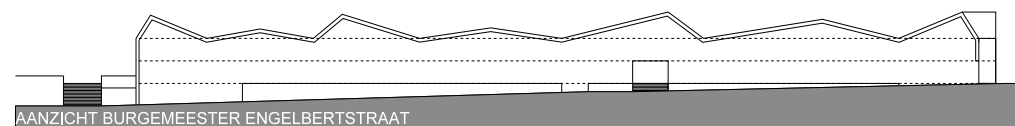
De nieuwbouw draagt bij aan een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling. Denk aan gasloos bouwen, energieopwekking, groene inrichting (dak-/geveltuin) en het plaatsen van nestkasten.



Het bouwveld (lichtblauw) met de onderdoorgang



Doorsnede met bouwhoogtes, volgens Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)



Doorsnede bouwblok met 2 tot 3 lagen, in relatie tot het aflopende profiel van de weg



## BEBOUWING

### Beeldkwaliteit

Het bouwveld ligt op de grens tussen het oude vissersdorp en de naoorlogse kustzone. De horizontaliteit van de groot-schalige en alzijdige wederopbouwarchitectuur en de meer verticale geleding van de kleinschalige dorpse bebouwing staan hier letterlijk naast en tegenover elkaar.

De ontwikkeling krijgt een herkenbare identiteit met een hoge architectonische kwaliteit. De architectuur laat een overgang zien tussen de metropolitane en de dorpse sfeer. De geleding sluit aan op de boulevard, de metropolitane sfeer. De overgang naar het dorp ligt subtiel in detaillering, materiaal en/of vormgeving. Vanwege de beperkte hoogte is het een uitdaging de ontwikkeling één geheel te laten zijn met een metropolitaans karakter. De belangrijkste ontwerpogave zit in het architectonische ontwerp, vormgeving en materialisatie, van de markante kap.

De kap wordt als een architectonisch opzichzelf staand element (vijfde gevel) beschouwd. De vorm van de kap geeft de nieuwbouw meer body en uitstraling, zonder functioneel te zijn en massaal te ogen. Het geheel krijgt daarmee het

gewenste metropolitaans karakter. Door de kap dynamisch vorm te geven, met een speelse ritmiek en met wisselende nokhoogtes en dakhellingen is er sprake van een duidelijke en ook speelse verwijzing naar de kapvormen van de dorpse bebouwing, en symbolisch gezien een verwijzing naar de duinen en de golven van de zee. Door de kap in een rode kleur uit te voeren is de relatie met het dorpse karakter compleet.

De koppen van de nieuwbouw zijn als voorgevel vormgegeven. De onderdoorgang is onderdeel van het ruimtelijke en architectonische ontwerp van de woningbouw. Er is sprake van een architectonisch herkenbare commerciële plint, tot en met Zilt At Sea.

### Commercieel

De kop van de nieuwbouw aan het Entreeplein is zodanig vormgegeven, gepositioneerd en qua plint commercieel ingevuld, dat bezoekers vanaf de Koper Passarel en de oversteek een nieuwe hoogwaardige wand aan het Entreeplein ervaren. De plint krijgt een open uitstraling, waarbij sterk is ingezet op de relatie tussen plint en het openbare gebied.



Markant vormgegeven kap



## BEBOUWING

Door de 'zachte' overgangszone ontstaat een levendige ruimte die sociale interactie stimuleert.

De commerciële functie(s) in de plint past bij het thema gastvrijheid, is gerelateerd aan het strand en heeft een jaarrond karakter. De functie bedient bewoners, toeristen, watersporters en/of strandgasten. Gedacht wordt aan een water-/strand sportwinkel in combinatie met een koffiebar. Een nieuwe ontmoetingsplek voor actieve Zandvoorters.

De wens is om de winkel Zilt at Sea te slopen en qua positionering, vormgeving en materialisatie aan te laten sluiten op de commerciële plint van de nieuwbouw. De commerciële plint vormt zo een nieuwe wand aan het Entreeplein met een eenduidige uitstraling en begeleidt bezoekers over het plein richting de boulevard en het Van Fenemaplein.

### Parkeren

De ontwikkeling beschikt in de toekomst over een intern parkeerterrein met circa 30 à 40 parkeerplaatsen. De volledige parkeervraag van de ontwikkeling, zowel bewoners als bezoekers, kan op het interne terrein (de Passage) worden opgevangen.

Er zijn oplaadpunten voor zowel fietsen als auto's gerealiseerd.

### Ontsluiting

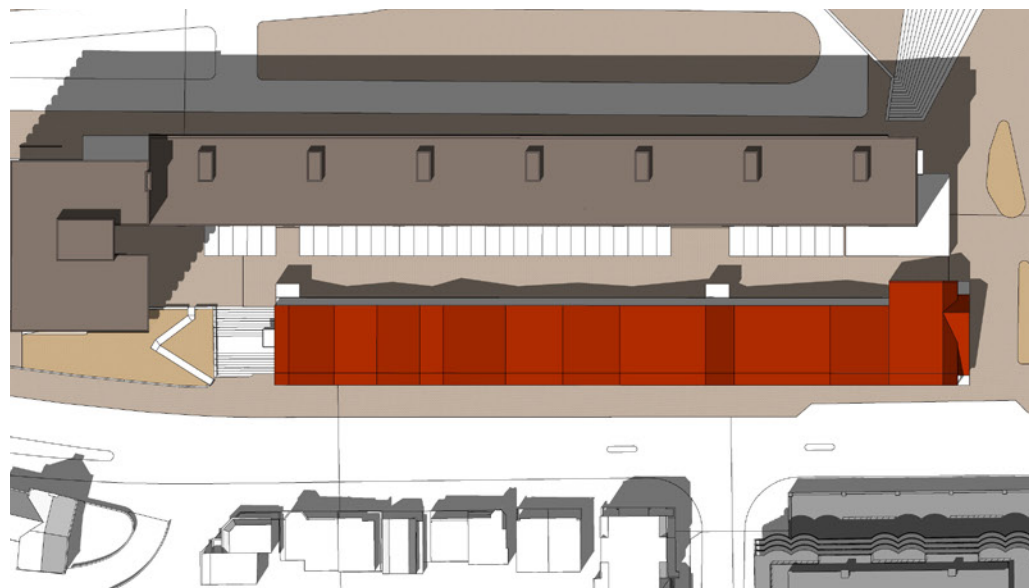
De Passage is bereikbaar via een inrit aan de Burgemeester Engelbertsstraat. Uitrijden gaat via de onderdoorgang van de Van Fenemaflat en een uitrit aan de andere zijde van de Van Fenemaflat. Beide ontsluitingen zijn éénrichtingsverkeer, zodat er ruimte is voor voetgangers.

Aan de oostzijde van de Passage wordt een doorgang met een bollard gerealiseerd. Deze ingang is bedoeld voor nood- en hulpdiensten. De bestaande laad- en losplekken aan de Burgemeester Engelbertsstraat blijven gehandhaafd, maar verschuiven richting de opgang naar de Passageflat.

Om het autobezit en -gebruik te reduceren wordt het plaatsen van deelauto's ten behoeve van de toekomstige bewoners geëvalueerd. Voor deze ontwikkeling is het realistisch twee deelauto's te plaatsen. Het fietsparkeren wordt op eigen terrein en inpandig opgevangen in gemeenschappelijke bergingen.



*Eenduidige commerciële plinten vormen een aantrekkelijk wand aan het plein*

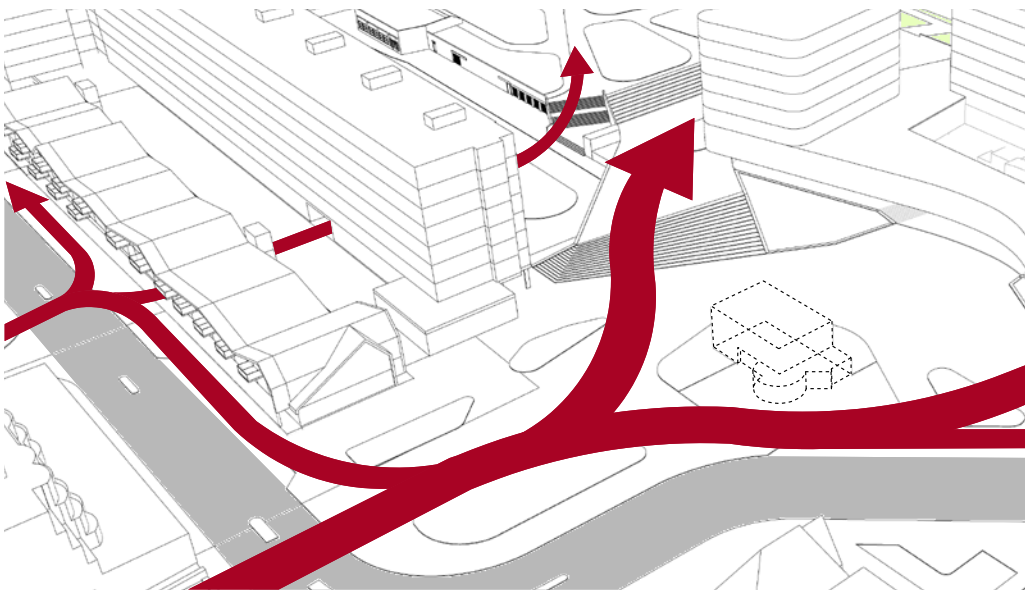


*De parkeeropgave voor het programma wordt opgelost bij de Passage, in het tussengebied*

## BEBOUWING



*Bouwblok van twee tot drie bouwlagen in één architectuurstijl, met een markante kap*



*De nieuwe onderdoorgang richting Van Fenemapplein en begeleiding van bezoekers richting de boulevard*

### Ruimtelijk:

- Nieuwbouw wordt vormgegeven als één bouwblok, in één architectuurstijl met een doorlopende markante kap.
- De nieuwbouw begeleidt de straat met 2 tot 3 bouwlagen en een markante kap.
- De onderdoorgang in het verlengde van de Zeestraat krijgt een upgrade.
- De nieuwbouw draagt bij aan een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling; gasloos, energieopwekking, groene inrichting of nestkasten etc.

### Beeldkwaliteit:

- Herkenbare eigen identiteit en een hoge architectonische kwaliteit.
- Architectuur toont een overgang van de metropolitane naar de dorpse sfeer.
- Geleding sluit aan op de boulevard, de metropolitane sfeer.
- Overgang naar het dorp ligt subtiel in detaillering, materiaal en/of vormgeving.
- De koppen van de nieuwbouw zijn als voorgevel vormgegeven.
- De kap is een op zichzelf staand (sterk) architectonisch element, in vorm en materialisatie, en is dynamisch van vorm.
- Puntige kapvormen met een speelse ritmiek en wisselende nokhoogte.
- Architectonisch herkenbare commerciële plint, tot en met Zilt At Sea.
- Onderdoorgang (verlengde Zeestraat) wordt meeontworpen in de nieuwbouw.

### Commercieel:

- Detailhandel is gerelateerd aan het strand

## BEBOUWING

Rondom Palace Hotel komt een uitbreiding van het hotel met aanverwante voorzieningen en commerciële ruimtes die het leisure profiel versterken. De uitbreidingen moeten in vorm en uitstraling bijzonder zijn en de functies krijgen een jaarrond karakter.

### Programma

Het Palace Hotel wordt uitgebreid met aanverwante voorzieningen en commerciële ruimtes met een jaarrond karakter. Hier komen ca. 120 extra hotelkamers en 1200 m<sup>2</sup> ondersteunende commerciële functies, zoals goede restaurants en wellness.

### Ruimtelijk

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de aangegeven bouwvelden op de visiekaart (licht blauw).

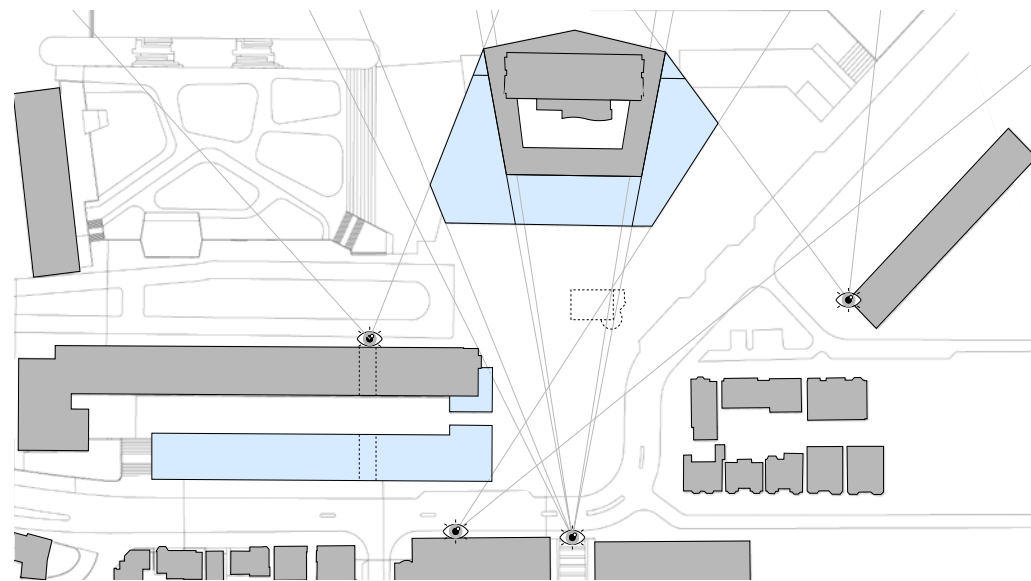
Rondom het Palace Hotel liggen drie bouwvelden. Het noordelijk en zuidelijk bouwveld geeft ruimte aan de ontwikkeling van een 'toren' van 7 tot 8 bouwlagen hoog. Het tussen gelegen bouwveld maakt ruimte voor een ontwikkeling (max. 3 bouwlagen), dat het bestaande Palace Hotel met de nieuwe 'torens' verbindt. De nieuwe hogere gebouwen verhouden

zich qua hoogte goed tot de royale open ruimte. Tegelijkertijd wordt het Palace Hotel als icoon gerespecteerd en blijft dat met zijn 20 bouwlagen vanuit alle hoeken gezien het dominante gebouw.

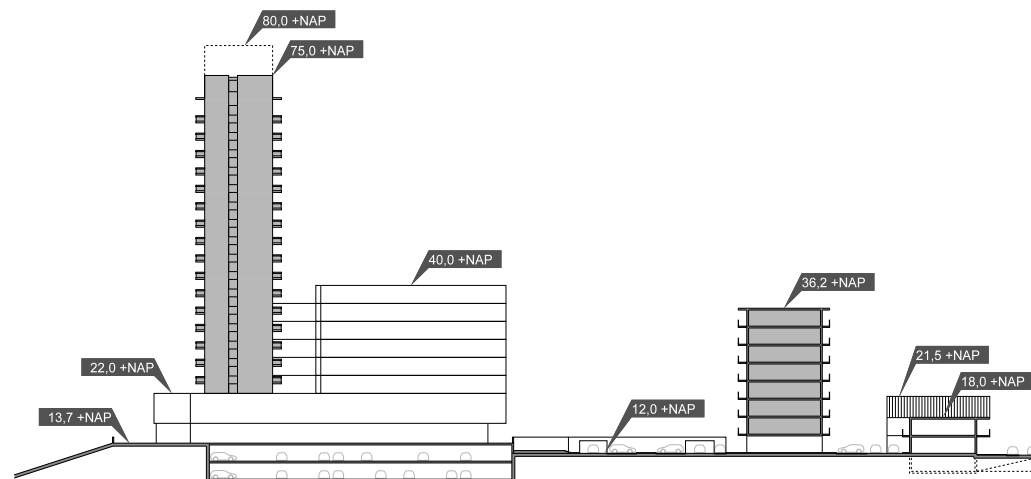
De hogere bouwvolumes rondom het Palace Hotel worden zo gepositioneerd t.o.v. het bestaande gebouw en de boulevard dat er zicht is op de trappen naar het Van Fenemaplein en weids uitzicht richting de boulevard aan de noordzijde. Tevens is er sprake van licht en ruimte tussen de bouwvolumes. De nieuwe bouwvolumes begeleiden de routes naar de Boulevard en het strand.

De positie en opbouw van de bouwmassa's zijn niet exact bepaald. Zo kan in de architectonische uitwerking de bouwmassa worden geoptimaliseerd in relatie tot uitzicht, bezonning, wind en functie. Denk aan bijvoorbeeld de oriëntatie van de dakterrassen en de aansluiting op de boulevard.

De nieuwbouw draagt bij aan een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling. Denk aan gasloos bouwen, energieopwekking, groene inrichting (dak-/geveltuin) en het plaatsen van nestkasten.



De drie bouwvelden (lichtblauw) rondom Palace Hotel, op basis van zichtlijnen.



Doorsnede met bouwhoogtes, volgens Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)



## BEBOUWING

### Beeldkwaliteit

De nieuwbouw hoort echt bij de metro-politane sfeer en krijgt alzijdige en eigentijds gebouwen die in één sfeer (modernisme) ontworpen zijn en duidelijk familie van elkaar zijn.

De voorgestelde bouwvolumes rondom Bouwes Palace passen qua maat en schaal uitstekend bij de (gewenste) metropo-litane sfeer. Het bouwvolume aan de zuidzijde geeft het Van Fenemapplein een hoogwaardige wand aan het plein. Het bouwvolume aan de noordzijde geeft met haar 'hoogte', rankheid en alzijdig-heid een gewenste kwaliteitsimpuls, met name voor bezoekers vanaf gezien vanaf Boulevard Barnaart. Het tussenlid van twee lagen brengt de drie volumes samen zonder te zwaar te ogen bij aankomst vanaf het station.

Balkons en installaties op het dak zijn meeontworpen in de architectuur van het gebouw, en dus geen opzichzelfstaande elementen.

Optopping van het Palace Hotel is gewenst om de toren als icoon (landmark) te behouden.

### Commercieel

De bedrijvigheid en andere commerciële functies in de plint passen bij het thema gastvrijheid. De functies zijn gerelateerd aan de hotelfunctie en hebben een jaar-rond karakter.

De functies bedienen bewoners, hotel-gasten, toeristen, watersporters en/of strandgasten. Gedacht wordt aan goede restaurants en wellness.

De plinten dragen actief bij aan het verlevendigen van de openbare ruimte en geven een impuls aan de belevingskwaliteit van het gebied.

Er is een 'zachte' overgangszone tussen de plint en de openbare ruimte rondom, zodat er een levendige ruimte ontstaat die meer sociale veiligheid creëert en interactie stimuleert.

### Parkeren

Palace Hotel is voornemens uit te brei-den. Na uitbreiding beschikt Palace Hotel over een totale parkeervraag van ca. 285 parkeerplaatsen. Aangezien de precieze invulling van het functieprogramma nog nader uitgewerkt moet worden ligt deze parkeervraag echter nog niet vast.



Gevelstructuur



Materiaal



Balkons

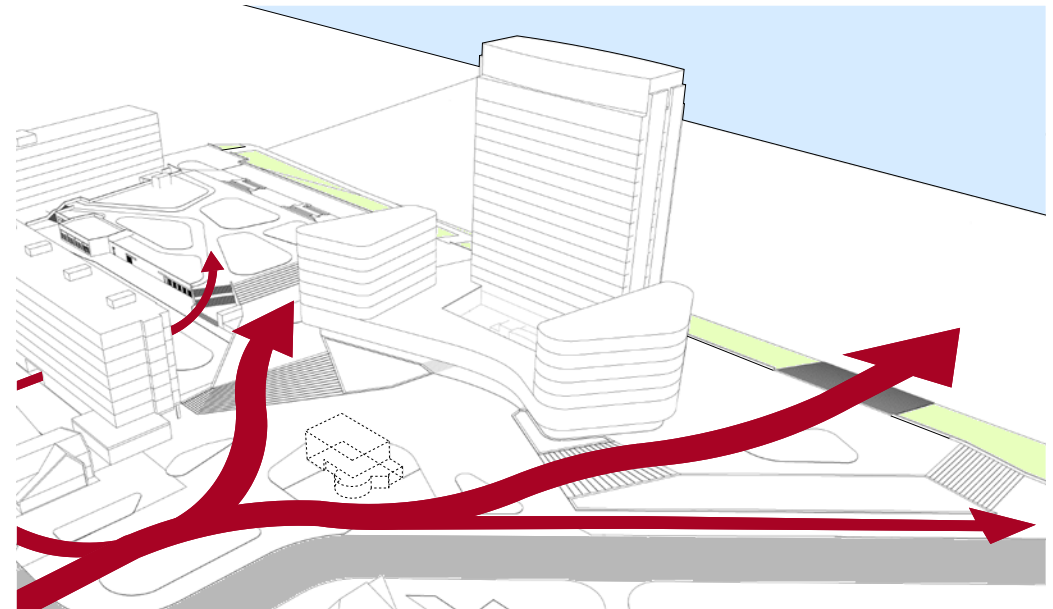


## BEBOUWING

Van de ca. 285 parkeerplaatsen zijn maximaal 160 plekken bestemd voor de VvE Bouwes Palace. In overleg kan het aantal parkeerplaatsen bestemd voor de VvE afnemen, wat voordelig is voor de volledige parkeerbalans van Het Entreegebied.

De overige 125 parkeerplekken van de 285 zijn bestemd voor het Palace hotel, inclusief eventuele commerciële en horecafuncties. Binnen het gebied is ruimte gevonden om deze parkeervraag volledig op te vangen. De voorkeur heeft het overgrote deel van de parkeervraag op te vangen in een ondergrondse parkeerkelder. Daarnaast blijven er ook parkeerplaatsen op maaiveld bestemd voor de VvE Bouwes Palace.

Met betrekking tot de ondergrondse parkeerkelder zijn al gesprekken gevoerd met het hoogheemraadschap Rijnland. Uit deze gesprekken blijkt één ondergrondse kelder tussen de Van Fenemaflat en het van Fenemaplein en deels onder het Entreeplein haalbaar. De vormgeving, ontsluiting en capaciteit van de kelder wordt nog nader onderzocht. Zie pagina 29 voor een verbeelding van de parkeeroplossing.



*Bouwwolumes begeleiden looproutes naar het Van Fenemaplein, de boulevard en het strand.*



*Inpassing en positionering van de torens met respect voor het iconische Palace Hotel.*



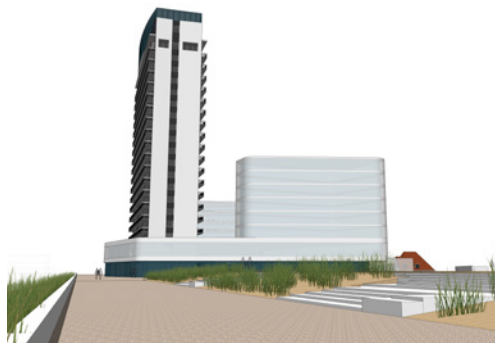
## BEBOUWING



*Aanzicht over het Entreeplein.*



*Aanzicht vanaf de boulevard aan de noordzijde.*



*Aanzicht vanaf de boulevard aan de zuidzijde.*

### Ruimtelijk:

- Het zuidelijk deel heeft een bouwvolume van maximaal 8 bouwlagen.
- Het noordelijk deel heeft een bouwvolume van maximaal 7 bouwlagen.
- Het tussendeel heeft een bouwvolume van maximaal 3 bouwlagen.
- De nieuwbouw (torens) verhoudt zich qua hoogte goed tot de royale open ruimte én respecteert Palace Hotel als icoon.
- Vorm en positionering van de nieuwbouw én de alzijdige actieve plinten begeleiden de looproutes.
- De nieuwbouw draagt bij aan een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling; gasloos, energieopwekking, groene inrichting, plaatsen van nestkasten.

### Beeldkwaliteit:

- De nieuwbouw is alzijdig en eigentijds vormgegeven.
- Het geheel heeft één sfeer (modernisme).
- Balkons en installaties zijn meeontworpen, geen opzichzelfstaande elementen.
- Installaties op het dak zijn meeontworpen in de vormgeving van het dak.
- Optopping van Palace Hotel is gewenst om de toren als icoon (landmark) te behouden in een dergelijk blok.

### Commercieel:

- De functies in de plinten hebben een uitgesproken publiek karakter en activeren de openbare ruimte rondom.
- De commerciële ruimtes zijn gerelateerd aan de hotelfunctie en hebben een jaarrond karakter.

## BEBOUWING

In het plangebied zijn een drietal bestaande gebouwen die qua vorm, uitstraling en programma meer aansluiting moeten krijgen op de kwalitatief hoogwaardige inrichting én het gebruik van het plangebied.

De functies en voorzieningen in deze gebouwen passen bij het thema gastvrijheid. Het programma in de plinten is naar buiten toe georiënteerd en zo nadrukkelijk verbonden met de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een levendige ruimte die sociale interactie stimuleert. Aantrekkelijke plinten met goede voorzieningen zorgen tevens voor 'ogen op straat en plein' zodat er sociale veiligheid is en mensen iets te kijken hebben.

De programmatische invullingen van de bestaande gebouwen is in lijn met het rapport 'Naar een aantrekkelijke invulling voor Entree en Badhuisplein Zandvoort' (2019) van Bureau Stedelijke Planning. Gedacht wordt aan commerciële functies als een koffiebar, verhuur van fietsen, verkoop van watersportartikelen (surfshop), pakketdiensten, wellness activiteiten en (durf)sportvoorzieningen (kluisjes, toiletten, douches) etc.

### Dolfirama

Het voormalige Dolfirama, ten zuiden van Palace Hotel, heeft een strategisch ligging aan de boulevard en het van Fenemapplein. Een denkbare invulling is; commerciële functie, parkeren, sloop of combinatie hiervan etc.

In de gewenste situatie wordt Dolfirama deels gesloopt en krijgt het een efficiënte halfverdiepte (commerciële) voorziening. Het zichtbare deel van Dolfirama is landschappelijk ingepast (Van Fenemapplein) en begeleidt de route tussen de boulevard en het Entreeplein. Daarnaast heeft het architectonisch een relatie met andere bouwwerken op en aan (Palace Hotel) dat plein.

Wanneer meer duidelijk is over de precieze invulling van het Dolfirama wordt voor deze ontwikkeling een Mobiliteitsplan uitgewerkt om tot een passende parkeeroplossing te komen.

### De Zandvoorter

Het eethuis de Zandvoorter staat prominent op het plein. De huidige uitstraling van het pand past niet in de kwaliteit die wordt nagestreefd.

Als het pand behouden blijft moet het



*Uitnodigende commerciële ruimtes en horeca.*



*Verkoop van watersportartikelen.*



*Een kiosk gecombineerd met andere voorzieningen.*



*Afspoelen en douches.*

## BEBOUWING

qua vorm, positionering en uitstraling beter aansluiten op de hoogwaardige inrichting én het gebruik van het Entreeplein.

Het is van belang dat de plint naar buiten toe georiënteerd is, bijv. rondom transparante gevel. Het gebruik van de plint en de eventuele verdieping is op elkaar afgestemd. Verdere invulling van het programma en het gebruik wordt nog verder onderzocht.

### Zilt at Sea

De winkel Zilt at Sea past, met de huidige uitstraling en het uitsteken van de massa, matig bij het gewenste hoogwaardige karakter van het Entreeplein. Daarnaast bekneld het pand de nieuwe route naar het Van Fenemaplein en de boulevard. Zilt at Sea wordt vervangen met een nieuwe commerciële ruimte die áán het plein komt te liggen. Hierdoor krijgt de route naar het Van Fenemaplein en de boulevard meer ruimte en wordt deze beter begeleidt. De architectuur (kleur en materiaal) sluit aan op de commerciële plint van de nieuwbouw aan de Burgemeester Engelbertsstraat.

### Ruimtelijk:

- Het voormalige Dolfirama wordt deels gesloopt en krijgt een efficiënte halfverdiepte (commerciële) voorziening.
- Bovengrondse bebouwing van Dolfirama is landschappelijk ingepast (Van Fenemaplein) en begeleidt de route tussen de boulevard en het Entreeplein.
- De Zandvoorter verdwijnt geheel of sluit qua vorm en positionering aan op de inrichting én het gebruik van de openbare ruimte rondom.
- Zilt at Sea sluit qua vorm, positionering en gebruik aan op de plint van de nieuwe woningbouw en de openbare ruimte rondom.

### Beeldkwaliteit:

- Het zichtbare deel van Dolfirama past bij de inrichting van het Van Fenemaplein en heeft architectonisch een relatie met andere bouwwerken op dat plein.
- De Zandvoorter sluit qua uitstraling (architectuur) aan op de hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte rondom.
- Zilt at Sea sluit qua architectuur (kleur en materiaal) aan op de commerciële plint van de nieuwbouw aan de Burgemeester Engelbertsstraat.
- Het programma in de plinten, winkels en andere functies zijn naar buiten toe georiënteerd en zo nadrukkelijk verbonden met de openbare ruimte.

### Commercieel:

- Durf- en watersportwinkels en -voorzieningen (kluisjes, toiletten en douches).

## OPENBARE RUIMTE

Het Entreegebied leest als een serie goed verbonden openbare ruimtes. Het Stationsplein, het Entreeplein, de boulevard en het Van Fenemaplein hebben een hoogwaardige en op elkaar afgestemde inrichting. De ruimtes zijn duidelijk herkenbaar.

De plekken zijn visueel en fysiek met elkaar verbonden via zichtlijnen, routes en ruime 'luie' trappen en hellingbanen om de hoogteverschillen te overbruggen. Er is sprake van een duidelijke routing en wayfinding, zonder te veel bebording.

**“Gezellig druk in het zomerseizoen en aantrekkelijk ruim op rustige momenten.”**

Het Entreegebied is in alle jaargetijden aantrekkelijk, met inrichting en voorzieningen die aansluiten bij de diverse doelgroepen die het plein gebruiken. Het 'Entreeplein' is de openbare ruimte tussen de Burgemeester Engelbertsstraat, Van Heemskerckstraat, de boulevard en het Van Fenemaplein.

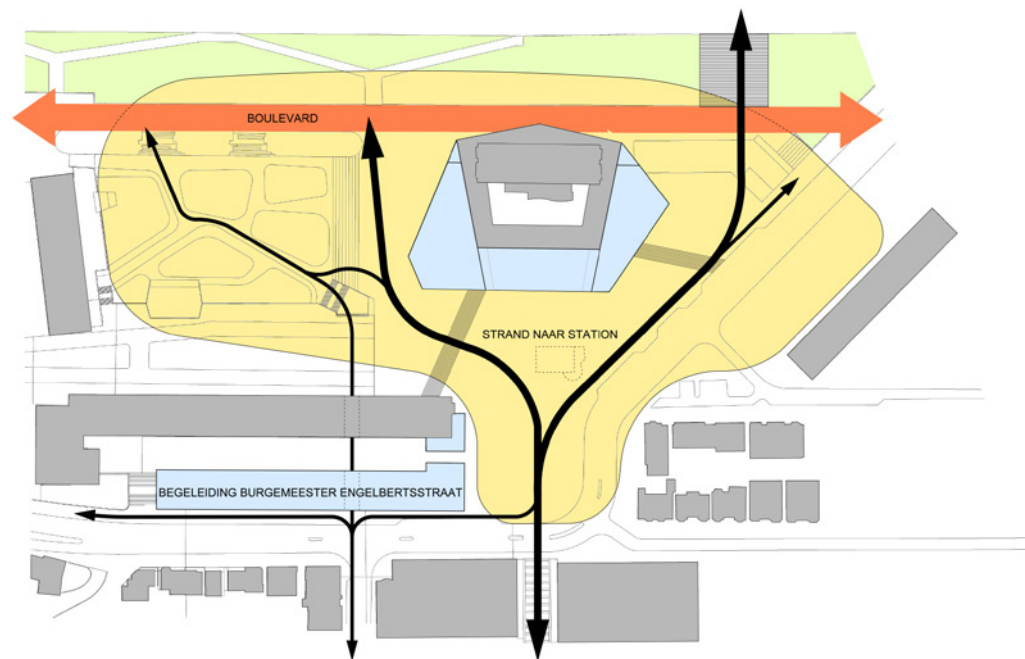
### Routes en verharding

De aanwezige verharding op het plein heeft ten doel het creëren van routes en het stimuleren van interactie. Onnodige verharding wordt voorkomen om maximaal in te zetten op een klimaatbestendig en natuurinclusief plein met een hoge belevingswaarde.

Het werken met zichtlijnen draagt bij aan de begeleiding van de bezoekersstromen vanaf de Koper Passerel tot aan de boulevard.

Over het plein komen diverse looproutes die station, centrum, boulevard met elkaar verbinden. Hoogteverschillen op het plein worden opgelost met trappen en hellingbanen, die geschikt zijn voor mindervaliden en kinderwagens. Ze vormen tevens aanleiding om te zitten en te spelen.

De Passage krijgt een eigen invulling met een semi-openbaar karakter. De dubbele onderdoorgang in het verlengde van de Zeestraat wordt aantrekkelijk ingericht. De opgang naar de Passageflat krijgt een kwaliteitsimpuls, met een trap en hellingbaan.



*Twee hoofdroutes en verschillende secundaire routes tussen station en boulevard.*

### Routes en verharding:

- Aanwezige verharding op het plein creëert routes en stimuleert interactie.
- Onnodige verharding wordt voorkomen.
- Verharding langs de plinten waar interactie is; looproutes, entrees etc.
- Zichtlijnen dragen bij aan de begeleiding van de bezoekersstromen vanaf de Koper Passerel tot aan de boulevard.
- Diverse looproutes verbinden station, centrum, boulevard met elkaar.
- Langs de routes zijn verschillende zitplekken te vinden.
- Hoogteverschillen zijn opgelost met trappen en hellingbanen, geschikt voor mindervaliden en kinderwagens.
- Onderdoorgang tussen de Zeestraat en boulevard is aantrekkelijk ingericht.



## OPENBARE RUIMTE

### Groen en water

Het plein biedt veel ruimte voor groen in de vorm van (lage) duinvegetatie; onder andere helmgras, duindoorn, kruipwilg en diverse duinbloemen. Ook geveltuinen en klimaatwadi's zijn denkbaar. Inrichting met gevarieerde duinbeplanting versterkt de natuurinclusiviteit van het gebied en draagt bij aan verkoeling (minder warmte vasthoudende verharding) en verdamping.

Het plein is geschikt om pieken in neerslag te doorstaan en is hittestressbestendig. Hemelwater wordt direct en zoveel mogelijk zichtbaar geborgen en geïnfiltreerd in het aangelegde groen, om te voorkomen dat het water het dorp inloopt.

### Elementen

Verspreid langs de routes zijn verschillende zitplekken te vinden. De hoogteverschillen worden benut om fijne ontmoetingsplekken in de luwte te organiseren. De inrichting met elementen heeft meerdere functies: zitten, traplopen, begeleiding van groen, spelen etc.

De verlichting zorgt niet alleen voor veiligheid en routing, maar levert ook een belangrijke bijdrage in de belevings-

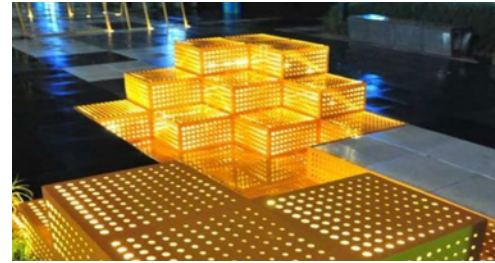
waarde van het plein. Met name in de herfst- en wintermaanden zorgt de goede en bijzondere verlichting voor een hoogwaardige en uitnodigende sfeer. Ook draagt de verlichting bij aan de identiteit van het plan.

Een belangrijke ontwerpuitdaging is de harde wind. De wind is een aantrekkelijk (stormachtig) element in de herfst, maar geeft ook behoefte aan luwte. Er zijn plekken om uit de wind en regen te kunnen lopen en beschut te kunnen zitten.

Er komen geen specifieke sport- en spelfaciliteiten. Speciale elementen op het Entreeplein geven wel aanleiding om te spelen en te bewegen.

Bovengrondse nutsvoorzieningen worden ingepast in de nieuwbouw, zodat de openbare ruimte hier vrij van blijft. Afvalcontainers worden meegenomen in de verdere uitwerking.

Op de kop van het plein komt een eyecatcher. Denk aan een groot kunstwerk of lichtkunstwerken die de plek karakter en een metropolitane uitstraling geven.



*Uitnodigende zitplekken en verlichting.*



*Zichtbaar water afvoeren naar een urban waterbuffer.*

### Groen en water:

- Veel ruimte voor groen in de vorm van (lage) gevarieerde duinvegetatie.
- Hemelwater wordt direct geborgen, zo veel als mogelijk zichtbaar afgevoerd naar en opgevangen in het aangelegde groen.

### Elementen:

- Verlichting draagt bij aan veiligheid, belevingswaarde en identiteit van het plan.
- Er zijn plekken met luwte en beschutting, o.a. vanwege de (teisterende) wind.
- Op het Entreeplein komen geen specifieke sport en spelfaciliteiten.
- Een aantal plekken in de openbare ruimte geven aanleiding om te spelen.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen worden ingepast in de nieuwbouw.
- Afvalcontainers worden meegenomen in de verdere uitwerking.
- Op de kop van het plein komt een eyecatcher, dé ontmoetingsplek.

## OPENBARE RUIMTE

### Activiteiten en evenementen

Om het plein beter te laten functioneren als evenementenplek en ontmoetingsruimte wordt gekeken naar de aanleg van aanvullende voorzieningen.

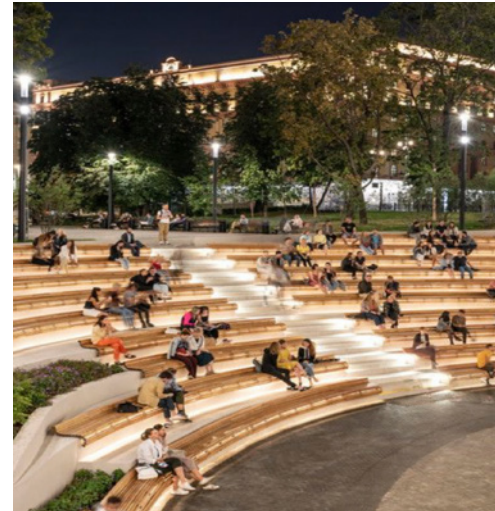
Om de toeristische-economische aantrekkelijkheid van Zandvoort te behouden en te versterken wordt gewerkt met het economische merkclaim 'Pop Up Zandvoort'. Hierbij wordt gekeken naar evenementen die aansluiten bij de identiteit van Zandvoort. Nu en in de toekomst blijven op het Entreeplein (kleinschalige) evenementen en toeristische activiteiten plaatsvinden die passen bij het karakter van het Entreegebied. Grotere evenementen vinden plaats op het strand, bij het circuit of elders in Zandvoort.

Bij de invulling van zowel de herinrichting van de openbare ruimte als de activiteiten die er plaatsvinden wordt voornamelijk ingezet op de kernwaarden; *spannend en hip, hoger segment, actief en veelzijdig voor de kritische consument*. Dit betekent dat er met name kansen zijn op het gebied van; kwalitatief hoogwaardige leisure-activiteiten, een jaarrondattractie voor een breed publiek, (durf)sportvoorzienin-

gen, strand gerelateerde fast-fashion en convenience, én vernieuwende Pop Up-activiteiten (bijv. een openluchtbioscoop en bedrijfspresentaties).

Om in de toekomst evenementen dichtbij zee te kunnen blijven faciliteren op het Entreeplein is een plein van minimaal 2500 m<sup>2</sup> gewenst.

Bij de herinrichting van het Entreeplein wordt het thematisch aankleden van de openbare ruimte in de vorm van 'citydressing' meegenomen. Denk aan puttennetwerk voor vlaggenmasten, het plaatsen van banieren op lantaarnpalen, (kracht) stroomvoorziening etc.



Trappen die als tribune gebruikt kunnen worden.



Eyecatcher, dé ontmoetingsplek bij activiteiten.

### Activiteiten en evenementen:

- Evenementen zijn passend (kleinschalig) en sluiten aan bij het karakter van het Entreegebied en de identiteit van Zandvoort.
- Kwalitatief hoogwaardige leisure-activiteiten.
- Jaarrondattractie voor een breed publiek.
- Strand gerelateerde fast-fashion en convenience.
- Ruimte reserveren voor vernieuwende Pop Up-activiteiten.
- Grootte van het plein is minimaal 2500 m<sup>2</sup>, i.v.m. de evenementenkalender, met o.a. een puttennetwerk voor vlaggenmasten en voldoende (kracht) stroomvoorzieningen.



## OPENBARE RUIMTE

### Beeldkwaliteit

De verschillende plekken in de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen\* en vormen een (nagenoeg) aaneengesloten voetgangersgebied.

De inspiratiebron voor de inrichting ligt in het duinlandschap: organische vormen, een groene inrichting met duinvegetatie en materialen in natuurlijke en lichte kleuren.

Het Entreeplein en hoofdzakelijk de routes naar de boulevard sluiten qua sfeer en materialen aan op de hoogwaardige inrichting van de boulevard.

Het straatmeubilair vormt een integraal onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte. De verlichting zorgt niet alleen voor veiligheid, maar heeft tevens een belangrijke bijdrage in de belevingswaarde van het plein.

De gebruikte materialen, straatmeubilair en beplanting blijven mooi, ook na jaren van intensief gebruik.

*\* Deze visie geeft elementaire beeldkwaliteitsaspecten die verder uitgewerkt worden in ontwerpen voor de openbare ruimte.*



*Sfeer die refereert aan het strand*



*Uitnodigende zitelementen.*

### Beeldkwaliteit:

- Het voetgangersgebied vormt, versterkt door afgestemd materiaalgebruik en straatmeubilair, één geheel.
- De materialisatie van de bestrating van het Entreeplein is voor minimaal 75% gelijk aan die van de boulevard.
- De overige 25% (materialisatie) is anders om het Entreeplein te accentueren.
- De sfeer van de openbare ruimte refereert aan het strand en de duinen.
- Gebruik van lichtere kleurtinten van materialen voor minder warmte-absorptie.
- Aansprekende en passende kleurelementen vergroten de levendigheid
- De zitelementen op het Entreeplein zijn van hoogwaardige kwaliteit, bijzonder en dragen duidelijk bij aan de identiteit van het plein.
- Zitelementen op het Entreeplein zijn afwijkend van wat op de boulevard staat.
- De hellingbanen hebben dezelfde route en allure als de trappen. Samen vormen zij een architectonische eenheid.
- Het verlichtingsplan is in relatie tot de verlichting aan de boulevard.
- De parkeerterreinen zijn efficiënter ingericht, met meer kwaliteit.

## MOBILITEIT & PARKEREN

Het Entreeplein gaat nadrukkelijk onderdeel uitmaken van het voetgangersrondje vanaf het station via de Boulevard naar het Badhuisplein, het oude dorp en weer terug naar het station.

Het Entreeplein, de nieuwbouw en de oversteek met de Burgemeester Engelbertsstraat faciliteren de beleving en de gebruikskwaliteit van het 'rondje'. Denk aan aantrekkelijke functies in de plint die de routes begeleiden en een zoveel mogelijk autovrije openbare ruimte waarbij langzaam verkeer voorrang krijgt.

De focus in het Entreegebied verschuift in de toekomst meer van de auto naar het langzaam verkeer. Het is van belang de bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied te blijven bevorderen voor de bewoners, ondernemers en bezoekers.

### Voetganger

Er komen directe, duidelijke en logische looproutes van NS-station, over het Entreeplein, naar de boulevard en het strand. Deze looproutes worden toegankelijk en overzichtelijk ingericht waarbij kruisende verkeersstromen waar mogelijk worden vermeden. De vrije ruimte van een looproute is bij voorkeur 2,0 meter

breed.

Vanuit veiligheidsoverwegingen worden het gemotoriseerd en langzaam verkeer zoveel mogelijk ontvlochten (gescheiden). Het gemotoriseerde verkeer blijft zoveel mogelijk aan de randen van het gebied, waarbij op het Entreeplein meer focus wordt gelegd op de voetganger.

De oversteek van de Burgemeester Engelbertsstraat, ter hoogte van de Koper Passerel, wordt overzichtelijker en veiliger.

Het profiel van de Burgemeester Engelbertsstraat wordt bij voorkeur eenvoudig opgebouwd uit één rijloper voor auto's (zonder middenberm), met aan weerszijden fietsstroken en een trottoir. Het profiel van de straat wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan voor deze hele straat en de Jacob van Heemskerckstraat. Uitgangspunt is dat de toegang tot de openbare weg zo wordt vormgegeven dat een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat voor alle verkeersdeelnemers: voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.



Logische looproutes

### Voetgangers:

- In het plangebied zijn directe, duidelijke en logische looproutes aangelegd.
- Kruisende verkeersstromen van gemotoriseerd met langzaam verkeer is zoveel mogelijk vermeden, met het oog op veiligheid.
- De vrije ruimte van een looproute is minimaal 1,8 meter, bij voorkeur 2 meter
- Gemotoriseerde verkeer blijft zoveel mogelijk aan de randen van het gebied.
- De voetgangersoversteek, in het verlengde van de Koper Passarel, wordt verbeterd met een veilige, overzichtelijke verkeerssituatie.

## MOBILITEIT & PARKEREN

### Fiets

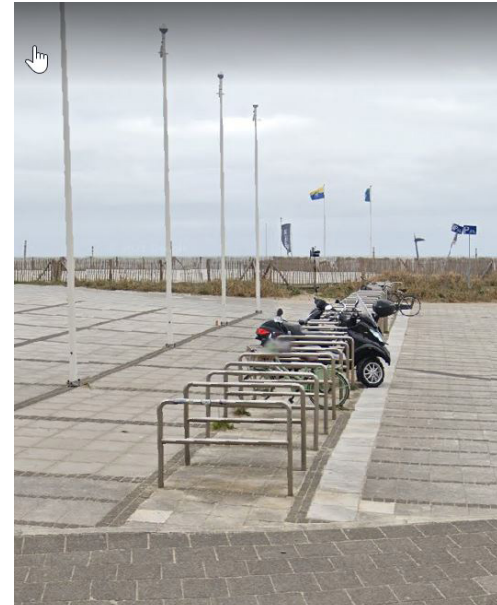
Het fietsverkeer wordt niet in het centrum van het plangebied afgewikkeld. Juist zoveel mogelijk aan de randen, ter hoogte van aanrijroutes, om het 'wildparkeren' in de openbare ruimte tot een minimum te beperken.

De stallingsplekken in de openbare ruimte moeten goed zichtbaar en vrij toegankelijk zijn. Ook wordt rekening gehouden met fietsen met een afwijkende maat, zoals bakfietsen en fietsen met een krat. De openbare stallingsplekken worden vormgegeven als fietsenrekken en aparte fietsparkeervakken om het fietsparkeren in de openbare ruimte zo efficiënt te regelen.

Tijdens piekmomenten, bijvoorbeeld tijdens kleine evenementen of activiteiten op het plein, worden fietsen in een herkenbare en vooral logische zonering op het plein geplaatst.

Voor de nieuwbouw van de woningen wordt op eigen terrein in pandige collectieve fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd, inclusief oplaadpunten voor elektrische fietsen. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing en

gesitueerd in de nabijheid van de entrees. Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de aanrijroutes van fietsers ten behoeve van de vindbaarheid en toegankelijkheid. Het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen en de stallingsvoorziening dat nodig is bij ontwikkelingen dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de 'Parkeernormennota Zandvoort 2021'.



*Fietsbeugels op logische plekken.*



*Fietsparkeervakken, permanent en tijdelijk (events).*

### Fiets:

- Het fietsverkeer wordt aan de randen afgewikkeld om het 'wildparkeren' in de openbare ruimte te beperken.
- De stallingsplekken (fietsrekken en fietsparkeervakken) zijn goed zichtbaar en vrij toegankelijk, ook voor fietsen met afwijkende maten.
- Tijdens piekmomenten (activiteiten of evenementen) worden fietsen in een herkenbare en vooral logische zonering geplaatst.
- De woningen hebben in pandige collectieve fietsparkeervoorzieningen, inclusief oplaadpunten, op makkelijk vindbare en toegankelijke plekken.



## MOBILITEIT & PARKEREN

Het Entreeplein krijgt zoveel als mogelijk een autovrij karakter en hiermee de ruimte om extra te vergroenen, de openbare ruimte te voorzien van een kwaliteitsimpuls voor de voetganger en fietser.

### Parkeren

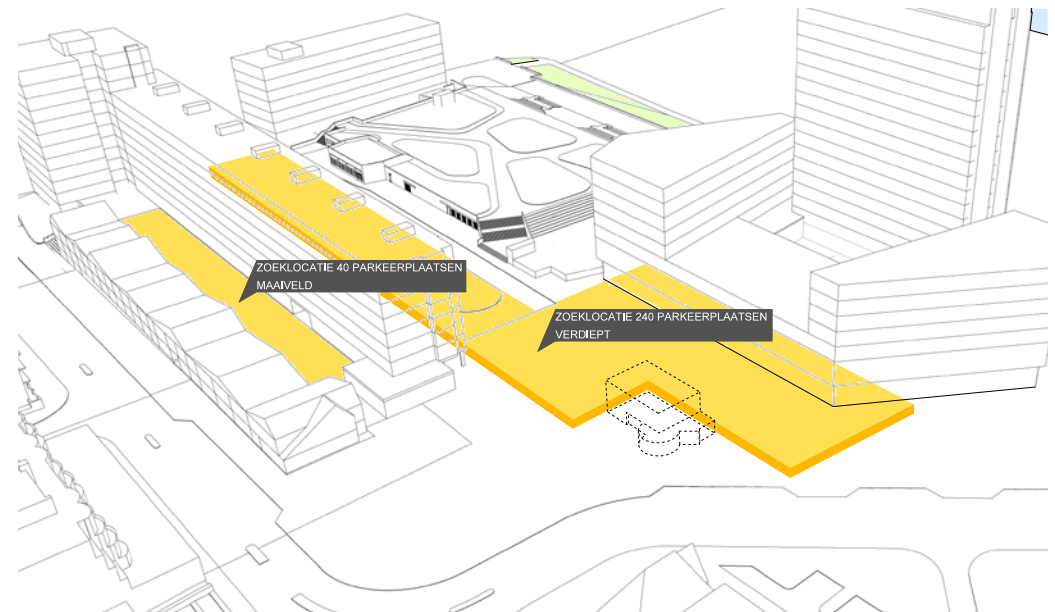
Het is van belang het Entreegebied goed bereikbaar te houden en voldoende parkeervoorzieningen te faciliteren voor bewoners, bezoekers en werknemers in het gebied.

Bij elke ontwikkeling moet sprake zijn van een kloppende parkeerbalans. Uitgangspunt is dat het parkeren van een ontwikkeling binnen het Entreegebied zelf wordt opgevangen. Een stijging van de parkeervraag mag niet resulteren in een toenemende druk op de openbare ruimte. Elke initiatiefnemer van een ontwikkeling draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing.

Tussen de Van Fenemaflat en het Van Fenemaplein blijft ruimte beschikbaar voor het parkeren op maaiveld voor de VvE Bouwes Palace en bewoners. In de huidige situatie zijn op maaiveld ca. 305 parkeerplaatsen beschikbaar.

Het huidige parkeren op maaiveld wordt niet uitgebreid, maar eerder zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk verplaatst naar de randen van het plangebied. Dit kan bereikt worden door nieuwe bewoners en werknemers niet in aanmerking te laten komen voor een parkeervergunning en/of bezoekerspassen. Voor specifieke ontwikkelingen, zoals bijv. het Dolfirama, waarbij de parkeerbehoefte waarschijnlijk lager ligt dan de parkeerbehoefte conform het gemeentelijk beleid is het ook mogelijk een Mobiliteitsplan aan te leveren. Met een Mobiliteitsplan is het dus mogelijk onderbouwd minder parkeerplaatsen te realiseren of parkeerplaatsen elders op te vangen.

Er is een erfpachtovereenkomst afgesloten met de VvE Bouwes Palace die meegenomen wordt in de realisatie van voldoende parkeercapaciteit. Het heeft de voorkeur deze parkeervraag zoveel mogelijk in een ondergrondse parkeerkelder op te vangen. Uit overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat dit mogelijk is. De wens is om oplaadpunten voor elektrische voertuigen en voorzieningen voor uitbreiding daarvan hierin mee te nemen.



Zoeklocaties voor parkeren binnen het plangebied.

### Parkeren:

- Elke ontwikkeling heeft een eigen parkeeroplossing en kloppende parkeerbalans.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen en zoveel mogelijk uit het zicht (ondergronds) opgelost.
- Bij de herinrichting van parkeerplekken op maaiveld is aandacht voor de vormgeving, de ruimtelijke inpassing en de waterdoorlatendheid.
- Met de komst van het uniforme en digitaal fiscaal parkeerregime is de verwachting dat de parkeerdruk zal afnemen.

## MOBILITEIT & PARKEREN

Voor de invulling van het parkeren en de ontsluiting van het Entreegebied is een eerste "vingeronderzoek" uitgevoerd (zie p.29). Het doel van deze analyse is om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen potentieel gerealiseerd kunnen worden in het Entreegebied. Hierin is onderscheid gemaakt in parkeren op maaiveld en in de parkeerkelder. Uit deze eerste analyse blijkt dat het Entreegebied, exclusief de ontwikkeling van het Dolfirama, de volledige parkeervraag binnen het onderzoeksgebied kan opvangen. Van de totale parkeervraag worden ca. 250 parkeerplaatsen ondergronds opgevangen. Op maaiveld zijn ook ca. 230 parkeerplaatsen beschikbaar. Ten opzichte van de huidige situatie (306 parkeerplaatsen) is dit een afname van ca. 70 parkeerplaatsen op maaiveld.

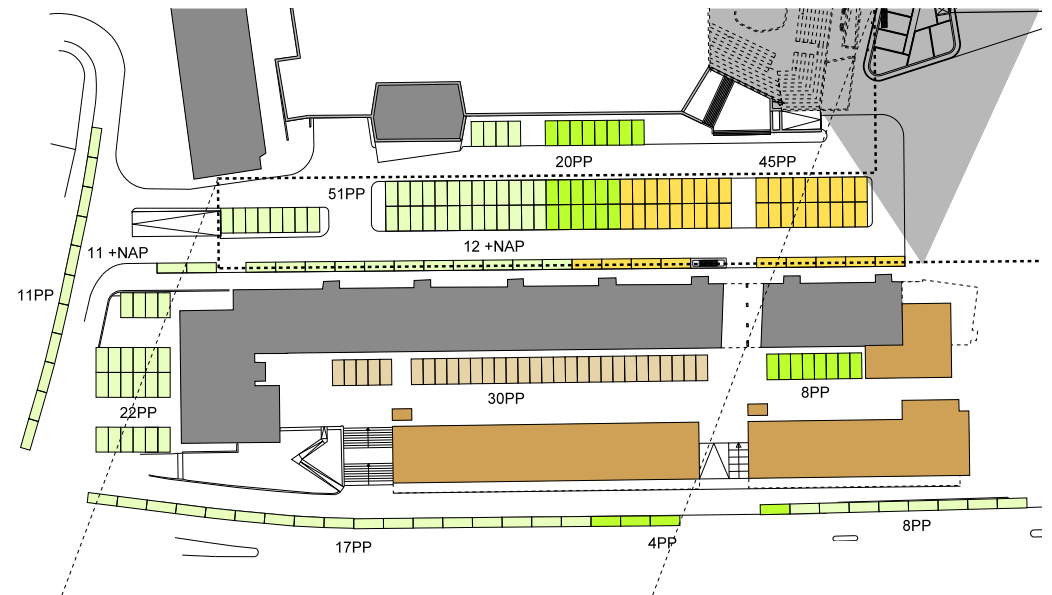
Het aantal parkeerplaatsen weergegeven in de figuur 'Uitsnede parkeeroplossing' is een 'worst-case' weergave van een mogelijke invulling van de parkeer capaciteit. Het werkelijke aantal parkeerplaatsen zal waarschijnlijk lager liggen, gezien de mogelijke maatregelen om het aantal parkeerplaatsen verder te reduceren en de komst van het fiscale parkeerregime.

### Verkeer

De openbare ruimte wordt meer ingericht voor het langzaam verkeer en minder gedomineerd door de auto. Desondanks is het wel van belang ook de toekomstige situatie goed te ontsluiten. De wens is om het Palace Hotel te ontsluiten door middel van één gecombineerde in-/uitrit.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Burgemeester Engelbertsstraat wordt het parkeren op eigen terrein (de Passage) opgevangen. Dit terrein wordt ontsloten door een inrit op de Burgemeester Engelbertsstraat en een uitrit onder de Van Fenemaflat door. Bij de onderdoorgang is het van belang een hoogtebeperking in te stellen voor voertuigen tot 2,6 meter hoog.

Ten behoeve van de interne circulatie op het parkeerterrein, tussen de Van Fenemaflat en het Van Fenemaplein, blijft het in de toekomstige situatie mogelijk een rondje over het parkeerterrein te rijden. Ook blijven de parkeervakken op maaiveld ontsloten via het Schuitengat en de Burgemeester Engelbertsstraat. De potentiële ondergrondse parkeergarage wordt ook ontsloten via het Schuitengat.



Uitsnede parkeeroplossing (zie p.29)

### Verkeer:

- Aan de noordkant van de nieuwe woningbouwontwikkeling is een doorgang, voor hulpdiensten en verhuishagens, voorzien van een bollard.
- Het parkeerterrein voor de nieuwe woningen wordt ontsloten met een inrit op de Burgemeester van Engelbertsstraat en een uitrit via de huidige onderdoorgang van de Van Fenemaflat.
- De ondergrondse parkeergarage wordt ontsloten via het Schuitengat.

## MOBILITEIT & PARKEREN

### Laden en lossen

Voor het laden en lossen van o.a. verhuiswagens, pakketdiensten en het halen en brengen van bewoners en bezoekers worden specifieke laad- en losplekken ingericht. Bij de inrichting hiervan wordt rekening gehouden met het maatgevende (vracht)voertuig. Deze opstelplaatsen worden op een logische, overzichtelijke plek gerealiseerd aan de randen van het gebied. Het is namelijk niet toegestaan vrachtverkeer te laten laden en lossen op plekken waar langzaam verkeersstromen kruisen. De bestaande laad- en losplekken aan de Burgemeester Engelbertsstraat blijven in de toekomst gehandhaafd. De precieze locatie kan wel nog veranderen, afhankelijk van de ontwikkelingen.

Het is van belang dat het Entreegebied goed bereikbaar blijft voor nood- en hulpdiensten. Via het Schuitengat is het parkeerterrein tussen de flat en het plein goed te bereiken. Aan de noordkant van de woningbouwontwikkeling wordt een doorgang gerealiseerd met een bollard. Specifiek voor verhuiswagens, nood- en hulpdiensten. Op deze manier blijft de Passage, de Passageflat en de Van Fenemaflat goed bereikbaar.

### Duurzame mobiliteit

De gemeente Zandvoort stimuleert duurzame mobiliteiten zoals elektrische scooters, scootmobiels, fietsen en lopen. Fietsen en lopen wordt gestimuleerd door aantrekkelijke routes en goede stallings- en oplaadvoorzieningen.

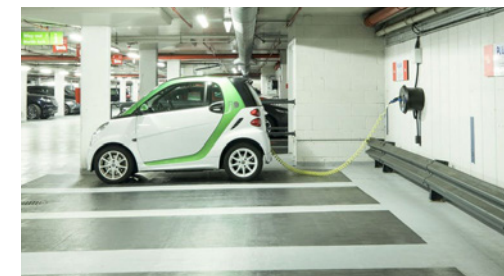
Bij ontwikkelingen in het gebied wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd en worden mobiliteitsconcepten (deelauto's en deelfietsen) ingezet om het autobezit en -gebruik van bewoners te verminderen.

In de potentiële parkeerkelder wordt rekening gehouden met het elektrisch laden van voertuigen. Ook in de fietsparkeervoorzieningen komen plekken voor het opladen van elektrische fietsen.

Bij de herinrichting van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is aandacht voor vormgeving, ruimtelijke inpassing en de waterdoorlatendheid.



Duurzame mobiliteit



#### Laden & lossen:

- De locaties van laad- en losplekken zijn logisch, overzichtelijk en meeontworpen bij de herinrichting van de openbare ruimte.
- Laden en lossen is niet toegestaan op en nabij plekken waar langzaam verkeersstromen kruisen.
- Maatgevende voertuigen bepalen de ligging en afmetingen van de laad- en losplekken.
- Handhaven laad- en losplekken aan de Burgemeester Engelbertsstraat.







#### Duurzame mobiliteit:

- Fietsen en lopen wordt gestimuleerd door aantrekkelijke routes en goede stallings- en oplaadvoorzieningen.
- Bij ontwikkelingen wordt ingezet op mobiliteits-concepten, zoals deelauto's en deelfietsen, om het gebruik van de auto te ontmoedigen.
- Bij de aanleg van auto- en fietsparkeervoorzieningen zijn oplaadpunten en voorzieningen voor de uitbreiding daarvan meegenomen.



# MOBILITEIT & PARKEREN



PARKEREN incl. UITBREIDING			
9,25 / 12,0 +NAP			
	KELDER	MAAIVELD	TOTAAL
	PP Openbaar bestaand	114 st.	
	PP Openbaar compensatie	36 st.	
	PP Engelbert	30 st.	
	PP VVE Palace maaiveld	45 st.	
	PP VVE Palace gebouwd	115 st.	
	PP Uitbreiding Palace, Wellness en Horeca	126 st.	
<b>TOTAAL</b>		<b>241 st.</b>	<b>225 st.</b>
			<b>466 st.</b>



## Bijlagen

Hier meer over het plangebied, het proces, de participatie en de analyse van het plangebied. Alsook een aantal relevante documenten.

## INLEIDING & ANALYSE

### Plangebied

Het Entreegebied Zandvoort beslaat grofweg het gebied tussen het station Zandvoort en het Palace Hotel. Twee markante gebouwen uit verschillende stijlperiodes.

Tot het Entreegebied horen het Stationsplein, de oversteek van de Burgemeester Engelbertsstraat, de ruimte vóór het Palace Hotel en het voormalige Dolfirama. Ook de zogenaamde Passagepanden, de éénlaagse strip horeca en bedrijven langs de Burgemeester Engelbertsstraat, horen bij het plangebied, evenals de Passage, de open ruimte tussen de Passagepanden en de Van Fenemaflat.

Het Stationsplein is heringericht en wordt daardoor in deze visie tot het studiegebied gerekend. Het Burgemeester van Fenemaplein, de Burgemeester Engelbertsstraat en de Jacob van Heemskerckstraat horen ook tot het studiegebied. De ideeën en plannen voor de herinrichting van de straten en het Fenemaplein zijn meegenomen in de visievorming om een optimale aansluiting te waarborgen tussen het Entreegebied en haar directe omgeving.

### Proces

In het Uitvoeringsprogramma Entree Zandvoort (2013) wordt de ambitie beschreven om van Zandvoort, 'Beach for Amsterdam', dé badplaats van de metro-poolregio te maken.

De eerste stappen zijn gezet met de herinrichting van het Stationsplein en de Koper Passerel. In 2018 is het Kwaliteitsteam Kust in het leven geroepen die een visie heeft ontwikkeld op de kustzone, met als doelstelling om de ontwikkelingen in de kuststrook op een hoger niveau te tillen en in relatie tot elkaar te bezien. In 2019 is door stedenbouwkundig bureau SVP een visie opgesteld voor dit gebied. Dit plan kon echter niet rekenen op voldoende draagvlak vanuit de omgeving. In 2020 en 2021 is daarom een intensief participatietraject met alle direct belanghebbenden doorlopen om te komen tot een plan waar wel voldoende rekening is gehouden met de belangen en wensen van de omwonenden en ondernemers.

De voorliggende visie beschrijft de randvoorwaarden waarbinnen het Entreegebied een kwaliteitsimpuls kan krijgen, passend binnen de richtlijnen voor

ontwikkelingen in de Kustzone van het Kwaliteitsteam.

Het plan biedt een ruimtelijk kader van twee ontwikkellocaties en de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Deze visie biedt het kader voor de volgende stappen voor de ontwikkeling van het Entreegebied te weten:

1. De voorbereidingen voor de grondverkoop voor de woningbouw en commerciële voorzieningen aan de Burgemeester Engelbertsstraat;
2. De initiatiefnemer van het Palace Hotel stelt een voorlopig ontwerp op voor het uitbreidingsplan;
3. De gemeente stelt een programma van eisen en een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte op.



### Participatie

Bij het opstellen en aanpassen van deze visie is een groot aantal partijen betrokken geweest.

In 2020 is er een intensief participatietraject gestart om in gezamenlijkheid wel tot een gedragen plan te komen wat voldoende recht doet aan de belangen van alle stakeholders (omwonenden, initiatiefnemer uitbreidingsplan Palace Hotel en de gemeente).

Met een vertegenwoordiging van de VVE's Bouwes Palace, Fenemaflat, Monopole I en II, De Kinkhoorn (Jacob van Heemskerckstraat), Schuitengat/Passage 3 en bewoners aan de Dr. Joh. G. Metzgerstraat zijn in 2020 en 2021 gezamenlijke bijeenkomsten geweest. Daarnaast zijn er enkele gesprekken gevoerd met afzonderlijke VVE's.

De reacties op de vorige versie van de visie van eind 2020 als de gesprekken in 2021 hebben aanleiding gegeven de visie op onderdelen aan te passen en waar nodig verder aan te scherpen.

Denk hierbij aan de bouwvelop van de nieuwbouw aan de Engelbertsstraat, de verdieping van de parkeeropgave alsook de herinrichting van de openbare ruimte (het Entreeplein).



## INLEIDING & ANALYSE

### Huidige situatie

In het Entreegebied komen duidelijk twee sferen bij elkaar. Echter door het uitblijven van een duidelijke visie ontbreekt het aan ruimtelijke samenhang en identiteit.

De dorpse sfeer is voelbaar op het Stationsplein, met het monumentale stationsgebouw in baksteen en met rode pannendak en het heringerichte Stationsplein in rode en gele gebakken klinkers. Bovenaan de Koper Passerel, bij de Burg. Engelbertsstraat en de Jacob van Heemskerckstraat, domineert de sfeer van de wederopbouwperiode: grootschalige woningbouw in beton en glas en veel verkeersruimte met een lage verblijfskwaliteit.

### Zwaktes

De Passagepanden aan de Burgemeester Engelbertsstraat blokkeren deels de route naar zee, zijn te laag om de straat goed te begeleiden en hebben geen relatie met de Van Fenemaflat of de straat. De route van het station naar de boulevard en het strand is niet herkenbaar en onduidelijk. De onderdoorgang in het verlengde van de Zeestraat heeft een lage kwaliteit. Commerciële ruimtes liggen voornamelijk

langs de Burgemeester Engelbertsstraat en daarmee niet langs de route naar zee. De omgeving van de Heemskerckstraat is rommelig en heeft een stenige uitstraling met een lage verblijfskwaliteit. De auto domineert én er is weinig tot geen groen.

### Sterktes

De grootste kwaliteit is wellicht de openheid die in het wederopbouwplan is gecreëerd. Het weidse zicht geeft een gevoel van ruimte en ook de grotere schaal van de bebouwing hoort bij de kust. De kuststrook is als zone duidelijk herkenbaar aan de andere typologie en grotere 'korrel'.

Tot slot heeft het Entreegebied met het Palace Hotel een duidelijk icoon en herkenningpunt. Het is één van de meest markante gebouwen uit deze periode en domineert de kustzone. Van dichtbij is de iconische waarde minder voelbaar. Dat komt door de manier waarop het Palace Hotel aansluit op het maaiveld, de matige detaillering en materialisering van de "kraag", en de verstopte entree. Een stevige kwaliteitsimpuls in relatie tot de nieuw in te richten openbare ruimte is nodig.

### Historische schets

Eeuwenlang is Zandvoort een vissersdorpje achter de duinen. Dat verandert met de opkomst van het badtoerisme in de 19e eeuw en later met de wederopbouw.

Er verschijnen nieuwe gebouwen in de duinreep gericht op de toerist: hotels, een badhuis, een Kurhaus, het circuit en een passage met winkels tegenover het station. De trein brengt de badgast nog sneller en comfortabeler naar het strand. Het oude dorp is via de Kerkstraat, het Badhuisplein en de Strandweg dwars door de duinen verbonden met het strand. Ten noorden en ten zuiden daarvan worden boulevards aangelegd. De bebouwing erlangs heeft grotere schaal en een heel andere uitstraling dan de oude bebouwing in het dorp: hoger, voornamer en eleganter.

Na de oorlog is er van deze moderne badplaats niets meer over. De bezetter heeft alle kustbebouwing gesloopt en vervangen door bunkers. Het strand was verboden terrein en afgezet met prikkeldraad. Na de oorlog moest Zandvoort een geheel nieuwe relatie met het strand opbouwen. Dat werd gedaan aan de hand van architect en stedenbouwkundige Gijs Friedhoff.

Het massatoerisme, een forse toename van toeristen uit de lagere inkomensgroepen, vormde het centrale uitgangspunt in het wederopbouwplan. Het plan volgde in ruimtelijk opzicht de laatste inzichten van de zogeheten 'open stedenbouw': grote, alzijdige en optimaal georiënteerde gebouwen in het (duin)landschap en ruim baan voor de auto. De focus van het plan lag op de zee, niet op het oude dorp. Het dorp werd abrupt gescheiden van de kustzone.

Niet alle ideeën van Friedhoff werden uitgevoerd. Ter plaatse van het Entreegebied had Friedhoff een 'Zomercentrum' voorzien, dat met een groots hoofdgebouw en twee gebogen zijvleugels een grote pleinruimte zou moeten omsluiten gericht op de zee. Door je oogbaren zijn de plannen voor het zomercentrum wel degelijk zichtbaar: het huidige Fenemaplein heeft ongeveer dezelfde omvang en oriëntatie als het centrale plein dat Friedhoff voor ogen had. En het gebied kent met het iconische Palace Hotel een duidelijk hoofdgebouw dat het gebied domineert en een landmark en oriëntatiepunt is voor de wijde omtrek. Van de overkoepelende visie en beeldkwaliteit die Friedhoff voor ogen had is echter niets meer te merken.



## INLEIDING & ANALYSE

### Beleidskaders

Er zijn diverse beleidskaders opgesteld die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van de entree van Zandvoort.

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 Kwaliteitsteam 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, en de wijze waarop ze met elkaar verbonden zijn. Ook beschrijft zij de relatie tussen de knooppunten en het dorp en tussen de knooppunten onderling. Het Entreegebied 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 gebied rond Palace Hotel beschreven als een belangrijke verbindende schakel tussen het station en de boulevard, welke zal worden herontwikkeld met een menging aan functies, waarbij de uitstraling van het gebied wordt verbeterd.  
*Ambitie: het gebied rond Palace Hotel een belangrijke verbindende schakel laten zijn tussen het station 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 in balans zijn.*



'Zandvoort, waar de Metropool de kust kust', sferen Metropool, Dorp en Duinen (2019)



Omgevingsvisie 'Zandvoort: 365 dagen aantrekkelijk!'

