

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

<p>Het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje (september 2013) is ambtelijk getoetst aan de kaders uit de motie van 27 februari 2013 en aan het geldende ruimtelijke beleid: de Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030, de Integrale ruimtelijke visie Noordwijk Zeewaardig, het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee, De Welstandnota en het bestemmingsplan. Uit de toetsing komt naar voren dat het schetsplan op hoofdlijnen voldoet aan de kaders en aan het geldende beleid, met een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking.</p>			
<b>Motie kaders ontwikkeling Hotels van Oranje van 27 februari 2013</b>	<b>Tekst uit motie</b>	<b>Plan Hotels van Oranje september 2013</b>	<b>Reactie stedenbouw</b>
<p>Punt 1</p>	<p>Het vastgestelde Beeldkwaliteitplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de herontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).</p>	<p>Zie onder beleid BKP</p>	
<p>Punt 2</p>	<p>Het merkebeeld van de vuurtoren wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard zichtbaar wordt.</p>	<p>Zichtlijn/Rooilijn van de vuurtoren wordt aangehouden.</p>	
<p>Punt 3</p>	<p>De onderbouw wordt voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties.</p>	<p>De plint van Hotels van oranje wordt gereserveerd voor publieksfuncties.</p>	<p>In het bouwplan is alleen aangegeven dat de plint publieksfuncties zal betreffen. In de architectuur of het uitwerkingsplan moet hier nog aandacht aan worden besteed om de plint uitnodigend te maken. In het bijzonder hoe de overgang van publiek naar privé wordt vormgegeven.</p>
<p>Punt 4</p>	<p>a. Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost.</p>	<p>a. Deel van het parkeren vindt plaats in (ondergrondse)parkeergarage en deels onder maaiveld niveau maar niet overdekt.</p>	<p>a. In het geval van HvO is het maaiveld aan de KW-boulevard: daar is de voorgevel. Dus parkeren vindt in theorie plaats onder maaiveld. Echter wordt met dit punt bedoeld dat het uit</p>

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>b. Het bouwplan moet, behoudens een eventuele plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW-Boulevard.</p> <p>c. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen.</p>	<p>b. In het bouwplan zijn doorzichten vanaf de achterliggende gebieden naar de KW boulevard opgenomen.</p> <p>c. Het bouwplan heeft drie losse bouwblokken met een eigen identiteit op een plint.</p>	<p>het zicht moet worden opgelost. In de huidige tekening is nog onduidelijk hoe de zijde van Paralelboulevard landschappelijk wordt opgelost. In de uitwerking moet de duinstrook ervoor zorgen dat de auto uit het zicht blijft.</p> <p>c. De positionering van de bouwblokken in combinatie met de gekozen hoogtes(getrapte opbouw) zorgen voor een goede aansluiting op de omgeving waardoor de beleving van het bouwplan niet te massaal oogt.</p>
Punt 5	Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW-Boulevard een verbijzonderde afronding	<p>Het Schuitengat is rechtgetrokken.</p> <p>Er zijn twee loopbruggen over het Schuitengat.</p> <p>De plint op maaiveld loopt recht.</p>	De verbijzonderde afronding is nog niet zichtbaar op het ingediende bouwplan. Dit is een onderwerp voor de verdere uitwerking. De plint op maaiveld niveau loopt hier rechtdoor. Het bouwblok op de plint wordt wel teruggelegd maar dat is op maaiveld niveau niet voelbaar. De toren draagt wel bij aan een bijzondere afronding van het Schuitengat. Deze vraagt om een reactie aan de overzijde. De situering van de loopbruggen vraagt nog

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

			aandacht met het oog op doorzicht, beeld vanaf de KW Boulevard.
Punt 6	<p>a. De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen, met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein.</p> <p>b. De zijde aan de Parallel Boulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel.</p> <p>c. De bouwmassa van de – vanaf het direct aangrenzende openbaar gebied zichtbare bebouwing wordt beperkt tot maximaal 26.000 m<sup>2</sup>. Deze maat is afgeleid van de bouwrechten die voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan en al in het verleden verstrekte vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.</p>	<p>a. De bouwblokken zijn alzijdig ontworpen met het hoogste punt in het midden van het terrein. De bouwblokken nemen naar zijde Parallel Boulevard en Vuurtorenplein in hoogte af.</p> <p>b. Aan de zijde van de Parallel Boulevard zijn twee openingen zichtbaar voor het parkeerterrein. Het duinlandschap wordt daardoor opgedeeld in twee delen.</p> <p>c. De bouwmassa omvat 25.650m<sup>2</sup> (exclusief opbouw bestaand Hotel Oranje en parkeergarage).</p>	<p>b. Voor zover nu te beoordelen sluit het plan zoveel mogelijk aan bij het creëren van zoveel mogelijk duingevoel. De verdere invulling hiervan en de kwalitatief hoogwaardige afwerking zijn onderwerpen waar in de verdere uitwerking aandacht aan besteed dient te worden.</p> <p>c. Volgens het bestemmingsplan wordt bouwhoogte gemeten vanaf het peil : “ten aanzien van maaiveld: voor een bouwwerk waarvan de voorgevel niet direct aan de openbare weg grenst: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld ter plaatse van de voorgevel. Ten aanzien van de weg: voor een bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de openbare weg grenst: de gemiddelde hoogte van die weg ter plaatse van de voorgevel.”</p> <p>In het geval van HvO betreft dit de</p>

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

			<p>KWboulevard: daar is de voorgevel gesitueerd en daar grenst het gebouw aan openbaar gebied. Hoogtes etc. moeten dus worden gemeten vanaf het gemiddeld aansluitend maaiveld aan de KWboulevard. Dit betekent dat aan de zijde van de lager gelegen Parallel Boulevard en aan het Schuitengat de onder peil gelegen bebouwing die niet mee wordt geteld zichtbaar is.</p> <p>Dit komt ook overeen met de strekking van de brief uit 2010 over m2 en souterrains. De bestaande souterrains steken op veel plaatsen aan de KWboulevardzijde meer dan 2 meter (bij boulevardhotel 2.60 meter, dus een hele laag) boven het maaiveld uit. Deze zijn dan ook meegenomen binnen de 26.000 m2 die bovengronds (gemeten vanaf peil) mag worden gebouwd.</p>
Punt 7	Maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en het midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.	De maximale bouwhoogte in het midden van het terrein is 10 lagen waarvan we ervan uitgaan dat de toplaag onbewoonbaar is. De bouwhoogte aan zijde vuurtorenplein is even hoog als de vuurtoren.	
Punt 8	In geval de initiatiefnemers kiezen voor aantoonbare voorbereiding NICC of toevoeging NICC, verleent de gemeente medewerking aan een toevoeging van	Er komt geen NICC, maar wel substantiële uitbreiding van congresruimte in Hotel Oranje.	

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	maximaal 5000m2 voor aan het NICC gelieerde bebouwing.		
Punt 9	Daarboven werkt de gemeente mee aan de eveneens vergunningsplichtige extra m2 die onder het maaiveld worden gerealiseerd voor een (toekomstig) congrescentrum.	Er komt geen NICC, maar wel substantiële uitbreiding van congresruimte in Hotel Oranje.	
Punt 10	Uitbreiding Hotels van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-Boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard.	Het bouwplan heeft de skybar in een toren (bouwhoogte onbekend). Twee extra bouwlagen aan zijde KW-boulevard en één extra bouwlaag aan Parallelboulevard.	De bouwhoogte van de toren is onbekend. Graag ontvangen wij hier de maten van.
Punt 11	Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuitengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad- en losverkeer).	Bezonningsstudie aanwezig Windhinderstudie ontbreekt Verkeersafwikkeling ontbreekt	De aanwezige bezonningsstudie vindt per seizoen op andere tijden plaatst. Graag ontvangen we een studie voor alle seizoenen op de volgende tijden:  9.00h,14.00h, 16.00h, 19.00h
Punt 12	In het proces van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp wordt door de initiatiefnemers aantoonbaar toegewerkt naar een positief advies van een door het College van B&W in overleg met initiatiefnemers aan te wijzen onafhankelijke stedenbouwkundige van naam en faam.		De onafhankelijk stedenbouwkundige Ted Bokelman (Rho) kan zich op hoofdlijnen vinden in het stedenbouwkundig schetsplan dat nu voorligt.  Hij geeft in eerste aanzet vier aandachtspunten mee:  1. Rooilijn in relatie tot de vuurtoren 2. Noordwijkse stijl: torens (bijv. ronde toren Hotel Oranje) integreren in gebouw 3. Plint dient onderdeel van het gebouw

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

			te zijn 4. Aandacht voor de open ruimte aan de Parallel Boulevard
Punt 13	De initiatiefnemers nemen de inspanningsverplichting op zich om in overleg met de gemeente en omwonenden hun eigendommen achter de Parallel Boulevard binnen een redelijke termijn op te waarderen, een en ander nader uit te werken.	Twee gevelbeelden aanwezig.	Op basis van de beschikbare tekeningen is nu niet te beoordelen of dit binnen de bouwregels van het (nieuwe) bestemmingsplan past. Dit volgt bij de verdere uitwerking.
Punt 14	De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met de goede aansluiting op het plein en daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren.	Twee accenten aan zijde vuurtorenplein refereren naar de vuurtoren. Richting bestaande bebouwing loopt het bouwblok getrap af.	Wat betreft massa en bouwhoogte is een goede aansluiting met de vuurtoren en de bestaande woning. De manier waarop de begane grond van Hotels van Oranje aansluit op het Vuurtorenplein dient te worden uitgewerkt in het vervolgtraject.
Punt 15	Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt.		Dit punt is onderdeel van de uitwerking tot principeverzoek.

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

<b>Beleid gemeente</b>	<b>Tekst uit beleid</b>	<b>Plan Hotels van Oranje</b>	<b>Reactie stedenbouw</b>
Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030	Pag. 65: De ligging aan zee bepaalt het imago van Noordwijk, maar ook de economische structuur en het aantrekkelijke woonklimaat. De beleving van de ligging aan zee moet in Noordwijk aan Zee worden versterkt. Dit geldt vooral voor de Oude Zeeweg en het Picképlein, de Hoofdstraat en het Palaceplein, de Parallel Boulevard, de Quarles van Uffordstraat en het Vuurtorenplein. De relatie met de zee moet verbeterd worden door de openbare ruimtes op een logische manier te verbinden met het strand en de kust in het algemeen. De structuur van ruimtelijke en landschappelijke elementen, uitzicht en doorzicht, de routes naar het strand toe: alles moet optimaal gericht zijn op de beleving van de zee.		In de plannen van Hotels van Oranje resulteert het rechte trekken van het Schuitengat in een verbetering van de relatie tussen de Parallel Boulevard en de Koningin Wilhelmina Boulevard. Aandachtspunt hierbij zijn de loopbruggen over het Schuitengat. In het bouwplan is verder op één locatie een goed doorzicht. Andere landschappelijke elementen, zoals het duinelement langs de Parallel Boulevard, verdienen daarom extra aandacht om zo de optimale beleving van de zee te krijgen.
Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig (IRV)	1. Pag. 32 Aan de boulevard zelf kent de bebouwing ook weinig herbergzaamheid doordat grote appartementencomplexen zijn ontworpen zonder een relatie aan te gaan met de 'stoep'. Bij nieuwe invullingen en aanpassingen zal de bebouwing meer gericht moeten zijn op de boulevard, zal in de opbouw en bebouwingskorrel enige transparantie behouden moeten blijven en een architectuur met plint, bovenbouw en dakopbouw. Een consistente aanpak conform het Beeldkwaliteitplan kan leiden tot identiteit en eenheid.	Bouwplan HvO laat een plint zien met publieksfuncties. Architectuur is in dit stadium nog niet uitgewerkt. Dakopbouw is aanwezig.	Uitwerking van de plint is nog niet te zien in de bouwplannen van HvO, echter de aanwezigheid van restaurants & leisure activiteiten in de plint zorgt voor verbondenheid van de begane grond met de wandelaars van de boulevard.
	2. Pag. 33: De relatie van de boulevard met de achterliggende bebouwing van de kern ontbreekt bijna volledig.	Stedenbouwkundig model: Noordwijks model (model 4) Gesloten plint met twee volumes	Er is gekozen voor het Noordwijks model om zo de doorzichten naar zee te behouden en de relatie met het achterland te versterken. Het

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>Meer ruimte voor doorgangen en een juiste schaalovergang moet de historische relatie en het isolement van de boulevard opheffen. Veel hangt daarbij ook af van de aanpak van de Parallel Boulevard, waar met een over gedimensioneerde doorgaande verkeerstructuur en de massieve gebouwencomplexen een visuele en functionele barrière is ontstaan tussen de oude kern en de zee. Hier ligt een opgave voor continuïteit van routes en ruimte vanuit de kern tot op de boulevard. Ook in bebouwingstypologie en blokkenstructuur moet meer in de richting van de zee worden gedacht dan in de richting daar haaks op.</p>	<p>erbovenop.</p>	<p>ontwerp komt met de doorzichten en de oriëntatie van de eindblokken tegemoet aan de denkrichting richting zee.</p>
	<p>3. Pag.45: De visuele relatie met de zee is van belang voor de identiteit van de plek, evenals voor de oriëntatie. Het gaat daarbij niet uitsluitend om het directe zicht op het water, alsook om het vrije zicht, de open lucht, de duinen ervoor en eventueel de elementen die direct aan zee liggen (daken van de paviljoens, scheepsmasten, vlaggen). Zowel vanaf de boulevards alsook vanuit de achtergelegen buurten is dit doorzicht van belang.</p>	<p>In het Noordwijks model zijn twee bouwvolumes op een gesloten plint geplaatst met daartussen doorzicht mogelijkheden. Aan zijde parallelboulevard is een strook duin aangelegd.</p>	<p>Aangezien het plan naast het rechtgetrokken Schuitengat maar op één locatie doorzicht biedt is het van belang om de andere elementen zoals genoemd in het BKP te accentueren. Het gaat hierbij om het duinlandschap. Dit is een aandachtspunt voor de uitwerking in de volgende fase.</p>
	<p>4. Pag. 63: De bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard moet de flaneerroute langs de horeca begeleiden, dat wil zeggen geborgenheid bieden door een bebouwingsfront gericht op de openbare ruimte. Voor nieuwbouw en vervangende bouw is het uitgangspunt een opbouw van volumes met een frontgevel aan de Koningin Wilhelmina Boulevard van 20-40m breed, een</p>	<p>Stedenbouwkundig model: Noordwijks model Gesloten plint met twee volumes erbovenop. De breedte van deze volumes zijn nog onduidelijk maar ogen breder dan de gestelde 20-40 m. Een dubbele kaplaag is niet aanwezig maar een afgetopte kaplaag. Uitwerking van de plint in materiaal is nog niet aanwezig.</p>	<p>De breedte zoals aangegeven in de IRV wordt niet gehaald. Volgens punt 4 van de kaders (motie) dient de bebouwing echter uit 2 of meer bouwblokken te bestaan. Dit kan ook bredere bebouwing opleveren. <i>De IRV zal op dit punt aangepast moeten worden.</i>  Daarnaast lijken de gebouwen eerder horizontaal geaccentueerd te worden i.p.v. een verticaal geleed hoofdvolume. Dit vraagt aandacht in de verdere uitwerking.</p>



Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	verticaal geled hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en een kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute.		De dubbele kaplaag is niet aanwezig. Echter, deze zou een hogere bebouwing opleveren die de bezonning niet ten goede komt (de hoogte van een laag is niet gelimiteerd). Overigens geven de kaders de ruimte om 10 bouwlagen te realiseren (punt 7) zonder hierbij eisen te stellen aan de vormgeving van de bovenste lagen. <i>De IRV zal op dit punt aangepast moeten worden.</i>
	5. Pag. 64: Verblijfsvriendelijke inrichting van de Koningin Wilhelmina Boulevard voor voetgangers, dat wil zeggen een vrije wandelstrook langs de horecabedrijven, inclusief voldoende ruimte voor terrassen.	In het bouwplan is een brede strook(m2 onbekend) op terrein van Hotels van oranje vóór de horecafuncties aanwezig.	Het is nog onduidelijk hoe de strook vóór de horecafuncties vormgegeven gaat worden. De verblijfsvriendelijke inrichting, vrije wandelstrook en ruimte voor terrassen zijn aandachtspunten voor de verdere uitwerking.
	6. Pag.69: De Parallel Boulevard ten noorden van het Palaceplein wordt voorgesteld als de belangrijkste buurtontsluitingstraat waar ook de parkeergarages op ontsloten worden.	Aan zijde van de Paralelboulevard is geen parkeergarage op hetzelfde niveau aanwezig maar. De parkeerplaatsen zijn hier niet overdekt.	De entree van de parkeergarage bevindt zich op het parkeerterrein aan de Parallel Boulevard. Dit terrein wordt ontsloten op de Parallel Boulevard.
	7. Pag. 74: De vuurtoren (25 meter hoog inclusief opbouw) ligt zoveel mogelijk vrij. Dus vanuit de Quarles van Uffordstraat blijft een directe zichtlijn behouden en vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard wordt de toren als autonoom object geaccentueerd door de rooilijnen hier wat terug te laten lopen.	In het bouwplan ligt de plint terug zodat een directe zichtlijn behouden blijft vanuit de KW-boulevard.	
Beeldkwaliteitplan Noordwijk Aan Zee	8. Pag. 39: Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen.	De plint van HvO volgt een strakke rooilijn en er bevinden zich commerciële functies. Waar zich de toegangen naar de hotels en appartementen bevinden is onduidelijk.	De toegangen naar de appartementen zijn nog niet uitgewerkt. Dit volgt in de volgende fase.
	9. Pag.39 Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die	Stedenbouwkundig model: Noordwijks model Gesloten plint met twee volumes erbovenop.	Het is onduidelijk wat de gevelbreedte in het bouwplan is. Volgens punt 4 van de kaders (motie) dient de bebouwing echter uit 2 of meer bouwblokken te bestaan. Dit kan ook

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In het geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden.</p>		<p>breedere bebouwing opleveren. <i>Het BKP zal op dit punt aangepast moeten worden.</i></p> <p>Wel is de boulevardwand opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar. De boulevardwand is wel opgebouwd uit verschillende gevelbeelden.</p>
	<p>Pag. 39: Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap is een maximale bouwhoogte van tien lagen toegestaan. In het geval van een kapvorm als dakbeëindiging wordt teruggesproken naar de typologie van het Nederlandse huis waar het aantal verdiepingen van de gevel en van het dak ongeveer gelijk zijn. Dit is ook goed te zien bij het oude Palacehotel. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdieping geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.</p>	<p>Bouwhoogte bouwplan HvO is 10 lagen waarvan de toplaag onbewoonbaar.</p>	<p>De hoogte komt overeen conform de motie aangenomen door de Raad op 27 februari 2013.</p> <p>Wat betreft de kapvorm wordt in het bouwplan de kap afgetopt vanwege de bezonning. Volgens het BKP mogen de kappen niet afgetopt worden. De aanwezige dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.</p> <p>Overigens geven de kaders de ruimte om 10 bouwlagen te realiseren (punt 7) zonder hierbij eisen te stellen aan de vormgeving van de bovenste lagen. <i>Het BKP zal op dit punt aangepast moeten worden.</i></p>
	<p>Pag. 40: Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard</p>	<p>In het bouwplan is gekozen om de gebouwen zoveel mogelijk aan de kant</p>	

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoerd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.	van de KW-boulevard te positioneren.	
	Pag. 40: Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn.	In de bouwplannen van HvO is de ontwikkeling over de gehele diepte getrokken. Het open gebied in het midden wordt nu gebruikt voor parkeren.	Het principe van een groene binnentuin zien we niet terug in de plannen van HvO. De appartementen kijken nu uit op een parkeerterrein. In de verdere uitwerking vormt een aantrekkelijke vormgeving en (groene) inrichting van dit terrein een belangrijk onderwerp.
	Pag. 40: Nu heeft het complex grote en kleine korrels door elkaar, wat soms een onsamenhangend beeld geeft. Hotels van Oranje heeft plannen tot gedeeltelijke vernieuwing. Bij toekomstige verbouwingen moet de korrel in evenwicht worden gebracht.	De bouwplannen van HvO laat een plint zien met twee volumes van verschillende hoogte conform de omgeving en motie.	Het onsamenhangende beeld van de huidige HvO is met het nieuwe bouwplan in evenwicht gebracht.
	Pag. 40: Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijk herkenbaar zijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben.	Het is nog onduidelijk waar de entrees van het hotel en de appartementen zijn. Parkeergarage: parkeren gebeurt aan de zijde van de Paralel Boulevard deels op een onoverdekt binnenterrein en deels	De entrees moeten duidelijk in het bouwplan aangegeven en vormgeven worden. Dit geldt voor hotel, appartementen en parkeren.

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat er gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in de zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijke begane grond.</p>	<p>inpandig. Er wordt vanuit gegaan dat het parkeren wordt ontsloten vanaf de Paralel Boulevard. Er is geen aandacht besteed aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. In het bouwplan is de begane grond nog niet vormgegeven.</p>	
	<p>Pag. 41: De gevels zijn op te delen in drie delen. 1. Plint: De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.</p>	<p>In de bouwplannen van HvO is er sprake van een plint van één laag in een strakke rooilijn.</p>	
	<p>Pag. 41: De gevels zijn op te delen in drie delen. 2. Middendeel: Het middendeel kan verspringen. De verspringingen mogen niet zo groot worden dat de zijkanten van sommige gebouwen te dominant in beeld komen. De vrijkomende zijkanten moeten voorzien worden van</p>	<p>In de bouwplannen van HvO is een middendeel aanwezig.</p>	<p>Stedenbouwkundig is sprake van een middenstuk. De architectonische uitwerking moet nog volgen, rekening houdend met de waarbij de in het BKP genoemde aandachtspunten.</p>

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	ramen zodat er uit-/doorzichten op zee ontstaan. Er moet ook aandacht uitgaan naar balkons, die het gevelbeeld niet op een negatief manier mogen beïnvloeden door vorm of kleurgebruik.		
	Pag. 41: De gevels zijn op te delen in drie delen. 3. Dak/Kap De standaardhoogte voor nieuwe bebouwing is zes lagen bij een plat dak. Deze platte kap moet zich dan wel duidelijk manifesteren in bijvoorbeeld een dikke daklijst of een opvallend overstek. De voorkeur gaat uit naar kappen. De kappen moeten wel in verhouding staan met de rest van het volume (Zie kopje 'korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm')	In de bouwplannen van HvO is een dak aanwezig in de vorm van een afgetopte kap.	De verhouding kap-rest van het volume voldoet niet aan het gestelde in het BKP. De kaders (motie) geven ruimte om 10 bouwlagen te realiseren (punt 7) zonder hierbij eisen te stellen aan de vormgeving van de bovenste lagen. <i>Het BKP zal op dit punt aangepast moeten worden.</i>
	Pag. 41: Bij platte daken is de verbijzondering van de dakbeëindiging belangrijk. Hierdoor wordt het gebouw op een goede manier beëindigd en loopt het gebouw niet over in het luchtledige. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar kappen. Bij deze kappen moet het dakvlak altijd dominant blijven dan de buitenruimtes. Het oppervlak van het dakvlak is dus duidelijk aanwezig in het gevelbeeld. In het dak mogen geen terugliggende buitenruimtes liggen.	In de bouwplannen van HvO is een dak aanwezig in de vorm van een afgetopte kap.	Het oppervlak van het dak is niet dominant aanwezig doordat het dak afgetopt is.  De kaders (motie) geven ruimte om 10 bouwlagen te realiseren (punt 7) zonder hierbij eisen te stellen aan de vormgeving van de bovenste lagen. <i>Het BKP zal op dit punt aangepast moeten worden.</i>
	Pag. 41: Over het algemeen moeten kwalitatief hoogwaardige producten gebruikt worden die passen bij het ambitieniveau van een kwalitatief hoogwaardige en elegante badplaats. Voorkeur gaat uit naar baksteen als gevelmateriaal (natuurlijke kleur of	Moet nog uitgewerkt worden	Materialisering nader uit te werken binnen de in het BKP over dit onderwerp genoemde uitgangspunten.

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	witgeschilderd). De kappen worden uitgevoerd met rode of donkere dakpannen. De plint van de KW boulevard moet een serreachtige uitstraling krijgen met glas.		
Welstandnota	Ligging: De gebouwen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de zee of de weg.	In het bouwplan van HvO is de plint georiënteerd op de weg en de zee, de twee bouwvolumes hebben de oriëntatie schuin op de weg en op de zee staan.	
	Ligging: Pleinen aan zee dienen beschut en herbergzaam te zijn met duidelijke wandwerking.		De toevoeging van het torentje aan het bestaande Hotel van Oranje is een goede stedenbouwkundige ingreep, hierdoor wordt de entree van het hotel geaccentueerd. Echter door de plint door te laten lopen wordt geen plein aan zee gecreëerd.
	Ligging: De hoofdmassa's en voornamelijk de plint staan in de rooilijn.	In het bouwplan van HvO is rekening gehouden met de zichtlijn van de vuurtoren.	
	Ligging: Opslag vindt uit het zicht plaats	Opslag is niet aangegeven op het bouwplan.	
	Massa en Vorm: Gebouwen zijn individueel en afwisselend	De bouwvolumes van Hotels van Oranje hebben niet dezelfde oriëntatie, en bouwhoogte. Op dit moment is de architectonische uitwerking onvoldoende om te toetsen op de mate van afwisselend.	
	Massa en Vorm: De bouwmassa's zijn gevarieerd en gedifferentieerd van opbouw;	De bouwmassa is gevarieerd uitgevoerd doorat het naar boven toe smaller wordt en door gebruik te maken van kapvormen en verspringen in het gevelbeeld.	

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>Massa en Vorm:          nieuwbouw aan de boulevard is grootschalig en bestaat uit een plint, middendeel en dak/kap. De plint is één (hoge) laag, het middendeel kan verspringen en de voorkeur gaat uit naar een kap. Kappen van villabebouwing mogen niet afgetopt worden. Hoogbouw kan eventueel met een afgetopte kap worden uitgevoerd om de bruikbaarheid van de kapverdieping(en) te bevorderen. De dwarskap moet in afmetingen ondergeschikt zijn aan de hoofdkap. Bij platte daken is de verbijzondering van de dakbeëindiging belangrijk;</p>	<p>In het bouwplan is een plint, middendeel en kap aanwezig. De kap is afgetopt.</p>	<p>De laag waar de afgetopte kap zich bevindt is onbewoonbaar.</p>
	<p>Massa en Vorm:          Entreepartijen, liftkokers en trappenhuizen zijn vormgegeven als accenten of als aparte volumes.</p>	<p>Nog niet uitgewerkt</p>	
	<p>Gevelkarakteristiek:          a. Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume.          b. De hoofdmassa is duidelijk geled          c. Gebouwen hebben een doorlopende gevelritmiek door herhaling          d. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig          e. Plinten krijgen een levendige en uitnodigende uitstraling.          f. Entreepartijen hebben bijzondere ontwerpaandacht. De entrees moeten duidelijk herkenbaar zijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Voorkomen dat entrees aan de boulevard teveel naar achteren komen te liggen</p>	<p>a. Nog niet uitgewerkt          b. Nog niet uitgewerkt          c. Nog niet uitgewerkt          d. Nog niet uitgewerkt          e. Nog niet uitgewerkt          f. Nog niet uitgewerkt          g. Nog niet uitgewerkt</p>	

Stedenbouwkundige toetsing van het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje september 2013

	<p>zodat er gaten in de plint ontstaan.                  g. Voorkomen van dichte/gesloten wanden op straatniveau</p>		
Bestemmingsplan Zeewaardig		Het bouwplan van hotels van Oranje is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.	