

Advies

Aan	Gemeenteraad Noordwijk
Onderwerp	Stedenbouwkundig advies schetsplan Hotels van Oranje
Versie	1.0
Datum	25 september 2013
Van	Ir Ted Bokelman – stedenbouwkundige

In dit advies is het schetsplan beoordeeld voor de realisatie van hotel & appartementen van Hotels van Oranje tussen de Koningin Wilhelminaboulevard en de Parallelboulevard. Aan dit advies heeft het gemeente informatiestuk dd. 9 september 2013 ten grondslag gelegen.

Algemeen.

Het beoordeelde schetsplan beslaat het gebied vanaf het Vuurtorenplein tot en met de locatie van het huidige Hotels van Oranje ten zuiden van het Schuitengat.

Het schetsplan bestaat in hoofdzaak uit:

- a. de uitbreiding van het bestaande gebouw van Hotels van Oranje met twee verdiepingen aan de Koningin Wilhelminaboulevardzijde en één aan de Parallelboulevardzijde, de wijziging van het bouwvolume van dit gebouw bij de hoek van de Koningin Wilhelminaboulevard met het Schuitengat en de toevoeging van een toren bij deze hoek.
- b. de nieuwbouw van een hotel en appartementencomplex tussen het Schuitengat en het huidige Vuurtorenplein. Deze nieuwbouw bestaat uit drie bouwvolumes op een gezamenlijke commerciële plint. Behalve de twee duinvilla's aan de Parallelboulevard zal alle bestaande bebouwing in dit gebied verdwijnen.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het schetsplan is in dit advies beoordeeld op hoofdzaken en op stedenbouwkundige kwaliteit. Waar nodig zijn aandachtspunten genoteerd waarop bij verdere uitwerking dient te worden gelet. Deze beoordeling richt zich op de keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van de plaats van de bouwmassa's, de inpassing in de stedenbouwkundige structuur van het gebied tussen de Koningin Wilhelminaboulevard en de Parallelboulevard, de aansluiting van de nieuwbouw op de omgeving en de zichtbaarheid van de Vuurtoren.

I. bouwmassa

De aanwezige kromming in het Schuitengat wordt eruit gehaald en de weg wordt rechtgetrokken tussen de beide boulevards. Hierdoor ontstaat ruimte voor vergroting van de plattegrond van Hotels van Oranje. De verlegging van het Schuitengat is stedenbouwkundig akkoord: hierdoor ontstaat een directe relatie tussen het dorp (Jan van Henegouwenweg en Parallelboulevard) en de kust met een zichtlijn.

Aandachtspunt 1: De vergroting van de plattegrond van Hotels van Oranje en de toevoeging van een toren komt voor een gedeelte voor de bestaande bebouwingsgrens aan de Koningin Wilhelminaboulevard. Zie verder aandachtspunt 10 met betrekking tot de zichtlijn op de Vuurtoren.

Advies

Aan de boulevard komen tussen het Vuurtorenplein en het Schuitengat drie hoofdgebouwen te staan. Deze gebouwen (zie referenties) ademen de Noordwijkse stijl en passen in de schaal van de Koningin Wilhelminaboulevard. De bouwhoogte van de drie gebouwen is getoetst aan de door de raad gegeven kaders van 27 februari 2013 en staat in het separaat aan uw raad toegezonden document.

De keuze om in het gebied drie bouwvolumes te projecteren is een terechte keus en past in de ambitie om dit gedeelte van de Koningin Wilhelminaboulevard te upgraden.

Aandachtspunt 2: ook hier geldt dat de toevoeging van een aantal torenelementen met terrassen (Noordwijkse stijl) voor de bebouwingsgrens lijkt te liggen die in verband met de zichtbaarheid van de Vuurtoren aangehouden dient te worden.

II. inpassing in stedenbouwkundige structuur

Het gebied tussen de Koningin Wilhelminaboulevard en de Parallelboulevard wordt gekenmerkt door een dubbele rij orthogonaal (rechtstandig) geplaatste bebouwing met tussenliggende openbare ruimte (Heemborghpromenade). De ruimtelijke kwaliteit van dit stedenbouwkundige patroon laat echter te wensen over.

De verkaveling van het gebied tussen het Schuitengat en het Vuurtorenplein wijkt van dit stedenbouwkundige patroon af en toont diagonale verdeling van de ruimte in het gebied. Dit zorgt er voor dat er twee `plein-`ruimten ontstaan: aan de Parallelboulevard en aan de Koningin Wilhelminaboulevard. Deze ruimten kunnen een eigen kwaliteit en karakter krijgen en een toevoeging zijn aan de twee boulevards.

Hoewel de diagonale verdeling van de ruimte afwijkt van het stedenbouwkundige patroon is deze keuze hier goed te onderbouwen en zal deze bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van het stedenbouwkundige patroon.

Aandachtspunt 3: de twee ruimten liggen aan het openbare gebied van de beide boulevards. De bebouwing zal daarom aan alle zijden een representatief aanzien dienen te krijgen. In de uitwerking verschillende sferen maken voor het plein aan de zeezijde en voor de ruimte (park) aan de landzijde

III. aansluiting op bestaande omgeving

a. zijde Hotels van Oranje/Schuitengat: terrasvorm bovenste verdiepingen is terechte keuze, geredeneerd vanuit de achterliggende bebouwing aan de Jan van Henegouwenweg en de Parallelboulevard.

b. zijde Parallelboulevard: deze bestaat thans uit een hybride bebouwingwand met verschillende functies en relatief kleine open ruimten daartussen. Het gebied tussen het Schuitengat en het Vuurtorenplein bestaat uit een groot open parkeerterrein en mist kwaliteit. Het schetsplan voorziet een duinrandachtige aankleding van het parkeren aan de Parallelboulevard. Hoewel een groot gedeelte van het parkeren hierdoor aan het directe zicht zal kunnen worden onttrokken, biedt deze oplossing nog geen garantie voor kwaliteit op langere termijn.

Aandachtspunt 4: de open ruimte langs de Parallelboulevard tussen Schuitengat en Vuurtorenplein zoveel mogelijk beperken door toevoeging van lage bebouwing langs de weg bijvoorbeeld om de hoofdingang van de parkeeraccommodatie bij Hotels van Oranje te markeren.

Advies

Aandachtspunt 5: Parkeren zoveel mogelijk uit zicht halen, wellicht beter om ondergronds te parkeren of af te dekken en parkachtige inrichting te maken op dit dek.

Aandachtspunt 6: zorg voor representatieve bebouwing met presentatiezijde en een entree van het hotel aan de Parallelboulevard.

- c. zijde Vuurtorenplein: huidige situatie bestaat uit een desolaat plein met verpauperde bebouwing. Tussen het plein en de locatie ligt een openbare (dubbele) voetgangerpassage tussen de boulevards.

De voorgestelde terrasvormige bebouwing doet recht aan de positie van de Villa Roodkapje en lijkt wat privacy en schaduwwerking betreft aanvaardbaar.

Aandachtspunt 7: de nieuwbouw wordt vrijwel op de perceelsgrens naast openbare doorgang gerealiseerd en legt daardoor ruimtelijk beslag op zuidzijde locatie Vuurtorenplein: deze bebouwing zal dus de zuidelijke wand van het Vuurtorenplein gaan vormen.

- d. zijde Koningin Wilhelminaboulevard: het stedenbouwkundige patroon van de bebouwing langs de boulevard bestaat uit hoge bebouwing op enige afstand van de wandelpromenade met een lage commerciële plint die daarvoor ligt en deel van de gevelwand vormt.

Bij het diagonaal geprojecteerde gebouw nabij het Schuitengat komt de plint los van de hoofdbebouwing en wijkt daarmee af van het stedenbouwkundige patroon.

Aandachtspunt 8: de commerciële plint deel uit laten maken van het hoofdgebouw.

Aandachtspunt 9: de ruimte (plein) aan het nieuwe Schuitengat betrekken bij het openbare gebied van de Koningin Wilhelminaboulevard.

IV. zichtlijn Vuurtoren

De Vuurtoren is het meest kenmerkend ruimtelijke element van de boulevard van Noordwijk, maakt deel uit van het collectieve geheugen van de kustplaats en vormt het belangrijkste oriëntatiepunt aan de Koningin Wilhelmina-boulevard. Over de gehele lengte van de wandelpromenade die voorlangs de commerciële plint loopt is er zicht op de toren. Voor de stedenbouwkundige beoordeling van de nieuwbouw van Hotels van Oranje speelt de zichtbaarheid van de vuurtoren langs de boulevard daarom een belangrijke rol. Het hoge gedeelte van het bestaande gebouw van Hotels van Oranje ligt thans ver genoeg terug van de boulevard om zicht op de Vuurtoren te houden en de toren als vrijstaand element waar te nemen. De lijn van de huidige hoge bebouwing van Hotels van Oranje kan daarom aangenomen worden als bebouwingsgrens langs de Koningin Wilhelminaboulevard. Indien de uitbreiding van Hotels van Oranje of de nieuwbouw deze bebouwingsgrens overschrijdt, dient nader (door imageprocessing) te worden bekeken of zicht op de Vuurtoren voldoende behouden blijft en de vrijstaande positie van de Vuurtoren aan de boulevard gehandhaafd blijft.

Aandachtspunt 10: het hoge gedeelte van het huidige gebouw van Hotels van Oranje aan Koningin Wilhelminaboulevard (en de daaruit te trekken denkbeeldige lijn in noordelijke richting) kan als bebouwingsgrens voor alle hoge delen van de nieuwe bebouwing worden beschouwd, de commerciële plint mag wel door deze bebouwingsgrens heen steken. Bij overschrijding van deze bebouwingsgrens zal de positie van de Vuurtoren (zichtbaarheid en vrijstaande positie) aan de boulevard nader moeten worden beoordeeld.

Advies

- V. De hier gepresenteerde Noordwijkse stijl refereert aan functioneel-architectonische toevoegingen van de gebouwen met serres, terrassen, balkons en torens. Deze rijke detaillering heeft ruimtelijke consequenties voor de stedenbouwkundige inpassing omdat zij van invloed zijn op volume en plaats van bouwmassa. Toevoegingen in de vorm van torens dienen geïntegreerd te zijn in de hoofdbouwmassa. Aan de boulevard kennen we maar één solitair torenelement: namelijk de Vuurtoren.

Aandachtspunt 11: (hoek)torens dienen geïntegreerd te zijn in het hoofdgebouw, zij mogen daarom geen eigen 'basement' hebben. De geprojecteerde nieuwe toren bij Hotels van Oranje maakt geen deel uit van het hoofdgebouw, staat vrijwel solitair en met eigen basement en past dus niet in de Noordwijkse stijl.

Rho Adviseurs

Ir. Ted Bokelman