

Aanvrager: Gemeente Loon op Zand
Bouwplan : het ontwikkelen van een hotelzone
Bouwlocatie: Horst e.o.

Dossiernummer Gisvg: **20170231**
Zaaknummer Corsa / OLO-nr: **ZK17.04146**

Datum advies : 24 oktober 2017

Advies: GESPREKSNOTITIE

Geacht college,

Naar aanleiding van de plannen om hotels en voorzieningen te ontwikkelen tussen de Horst en de A261 heeft op 23 oktober een ontwerpoverleg plaatsgevonden waaraan de architect (Wim de Bruin), de stedenbouwkundige (Kees Stegenga), Matthijs van Merwijk, Jan Couwenberg en Peer Wolkers van de CRK hebben deelgenomen.

In dit overleg is een voorstel besproken waarin de eerder door stedenbouwkundige, gemeente en CRK gemaakte opmerkingen en bevindingen zijn verwerkt.

In hoofdzaak betekent dit dat er nu een plan ligt voor een 'terp'-achtige onderbouw met twee parkeerlagen, waarop een vijftal individuele bouwmassa's die de hotelkamers bevatten.

Het overleg levert de volgende punten op.

-1 Het principe van een doorlopende landschappelijke onderlaag waarop individuele bouwmassa's worden geplaatst wordt ondersteund. De verhouding tussen de open ruimten en de bouwmassa's lijkt acceptabel, zeker vanaf de zijde van de A261.

De individualiteit van de bouwmassa's dient in de beleving en de perspectief wel gewaarborgd te zijn. De koppeling van de bouwmassa's levert een risico op dat de bouwmassa's aan elkaar groeien en daarmee teveel massiviteit in het beeld opleveren.

-2 De positionering van de bouwmassa's dient niet symmetrisch te zijn maar juist meer informeel om een zeker parkachtig karakter te bereiken met individuele objecten die niet met elkaar een geheel vormen.

-3 De omvang van de vijf gebouwen zou bij voorkeur moeten variëren, om het informele karakter te versterken. Te denken valt aan volumes die wat breder en lager zijn aan de dorpskant, die refereren aan bv. religieuze gebouwen, en mogelijk hogere gebouwen aan de A261 en met name op de hoek tegenover het bestaande Eftelinghotel. De hoogtes zoals in de structuurvisie benoemd kunnen daarbij eventueel overschreden worden aan de zijde van de A261, ten gunste van een beperktere hoogte aan de Horst, e.e.a. ter nadere beoordeling.

-4 De landschappelijke onderbouw dient aan te sluiten bij de duinkarakteristiek van de omgeving. De naam 'terp' is daarbij verwarrend. 'Duin' is een meer passende term; een duin-achtige begroeiing, geïnspireerd op het landschap van het Nationaal park is wenselijk.

-5 Integratie van de voorgenomen snelfietsroute in het duin-achtige landschap biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverhoging van deze route en dient zeker onderzocht te worden.

-6 De toerit tot de parkeerlagen en de hotels vanaf de Horst zou, ter versterking van het informele karakter, liefst niet symmetrisch en monumentaal moeten worden uitgevoerd, maar informeel en bescheiden. De referentie aan een stadspoortje in een vesting, omringd door groene wallen, is ter tafel geweest voor wat betreft de schaal en de informaliteit; het is geenszins de bedoeling een 'vestingbeeld' te scheppen aan de Horst-zijde.

Met inachtneming van de bovengenoemde opmerkingen adviseert de commissie om het voorliggende plan verder uit te werken.

Het is de bedoeling om te komen tot een beeldkwaliteitsplan voor deze zone, parallel aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Dit plan moet leidend zijn voor het verdere ontwerp en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De kwaliteiten en kwantiteiten van de hotelontwikkeling zullen in het plan omschreven worden.

Aspecten die zeker moeten worden opgenomen zijn de volgende:

- Landschappelijke inrichting van de onderbouw: duinachtig karakter, taluds, hoogteverloop van omringend maaiveld naar bovenbouw, doorsneden en profielen
- Individualiteit, identiteit en omvang van de hotelgebouwen op de onderbouw: autonomie en onderlinge relaties van de gebouwen, architectuur, accenten, referenties, materialen
- Toegankelijkheid: hoofdtoegang voor auto's, integratie fietsroute, wandelroutes over het terrein
- Functionaliteit: routing voor auto's, verkeersafwikkeling

Het vervolg zou er wat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betreft als volgt uit kunnen zien:

- De architect maakt in opdracht van de ontwikkelende partij een aangepast stedenbouwkundig plan, rekening houdend met de bovenstaande opmerkingen
- Met dit plan als basis volgt opnieuw een ontwerpoverleg in dezelfde samenstelling als op 23 oktober. In dit werkoverleg worden de uitgangspunten bepaald voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan.
- Praktisch gesproken kan het beeldkwaliteitsplan een co-productie zijn van architect, gemeente, stedenbouwkundige en CRK, waarbij de gemeente de eindverantwoordelijkheid voor het product draagt. De werkwijze kan zijn dat de architect penvoerder is en dat de overige partijen informatie aandragen en e.e.a. redigeren / corrigeren.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

Aanwezig:

Namens de Commissie,



Ir. J. Couwenberg ■

Ir. P. Wolkers ■

Ir. M. Honselaar □

Ir. P. Wolkers