

Aan:	Gemeente Bergen
T.a.v.:	Simon van Dam
Onderwerp:	Stedenbouwkundig advies nieuwbouw Hotel Boulevard Egmond aan Zee
Datum:	25 april 2012
Referte:	Stefan la Grand en Maarten Hoorn

Inleiding

Voor een gedeelte van het bouwblok dat wordt omsloten door de Boulevard Noord, de Emmastraat en de Boulevard Ir. de Vassy is een nieuw plan voor herontwikkeling ingediend. In dit advies wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven en wordt aangegeven wat het nieuwe plan inhoudt. Vervolgens wordt bekeken of de ontwikkeling vanuit het beleid en vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt passend is. Gestart wordt met de conclusie.

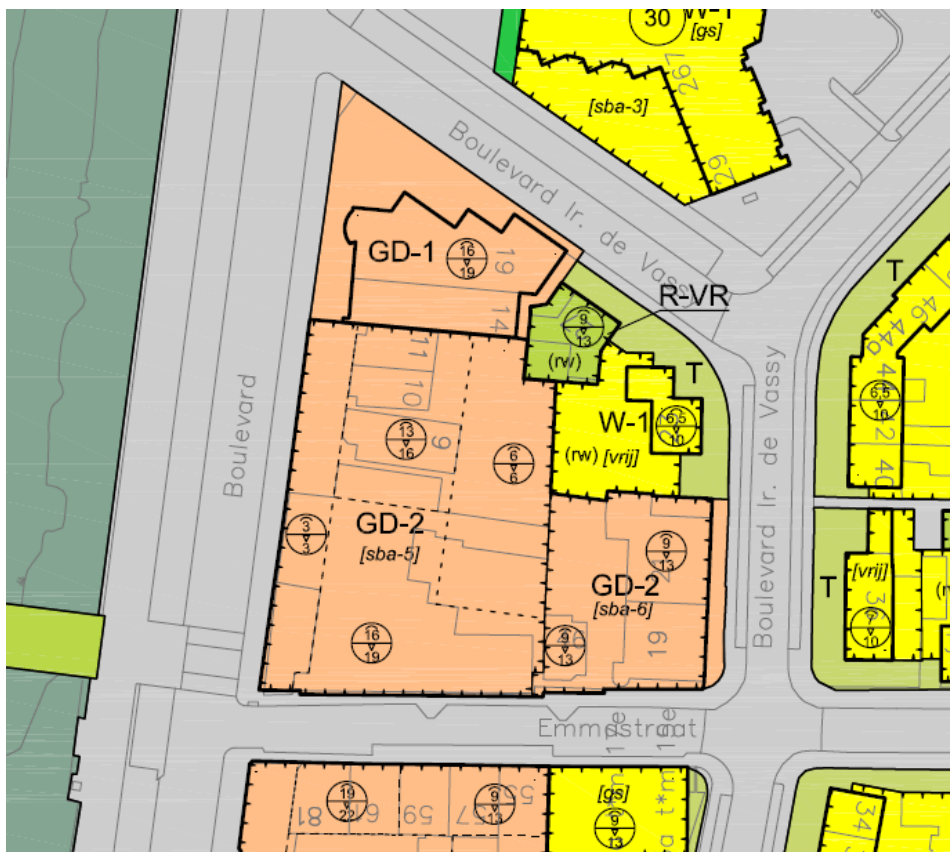
Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat de ontwikkeling vanuit het beleid en vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk is. Stedenbouwkundig is het ingediende verzoek niet geheel passend. Wij adviseren daarom onder voorwaarden mee te werken aan de beoogde ontwikkeling. De voorwaarden houden in dat het gevelbeeld dat zichtbaar is vanaf de noordoostkant een kleinschalig karakter moet krijgen, dat afgestemd is op de woningen aan de oostkant van de Boulevard Ir. de Vassy. Concreet betekent dit dat een verspringing in de rooilijn dient te worden gerealiseerd, om ervoor te zorgen dat het gebouw niet te massaal wordt. De bouwhoogte aan deze kop dient gedeeltelijk lager te worden uitgevoerd, om zo beter bij de kleinschaligere bebouwing aan de overzijde van de Boulevard Ir. de Vassy aan te sluiten. Voorwaarde is overigens dat de functies in de plint een sterke relatie met de straat dienen te krijgen.

Bestaande situatie

Een groot deel van het bestaande blok is gesloopt. Er wordt hier daarom als bestaande situatie uitgegaan van de bestaande situatie voor sloop. Dit bouwblok bestond uit verschillende gebouwen, met verschillende vormen, hoogten en bouwstijl, bouwjaar en architectonische uitstraling. Het blok had daarom weinig samenhang. Vooral de architectonische kwaliteit en beeldkwaliteit waren niet optimaal. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard, dat eind januari is vastgesteld.

Uit de figuur blijkt dat de goot- en bouwhoogtes die hier worden toegestaan, in grote lijnen overeen komen met de situatie zoals aanwezig voor sloop van de panden, met dien verstande dat aan de zijde van de Boulevard Noord een aantal lagere gebouwen stonden dan in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard

Aan de zeezijde (Boulevard Noord) had het blok op de hoeken twee stevige gebouwen met een hoogte van 7 lagen (Atlantis, nog steeds aanwezig) aan de noordzijde en 4/5 lagen aan de zuidzijde. Daartussen stond een lagere wand die opgebouwd was uit vier panden met een bouwhoogte van twee en drie bouwlagen (zie figuur 2).

De hoek van de Boulevard Ir. de Vassy werd gekenmerkt door twee kleinere panden met een hoogte van twee bouwlagen met een flauwe kap. Deze gebouwen refereerden nog aan de oude structuur voordat er aan de boulevard grote complexen zijn ontwikkeld (zie figuur 2).

De relatief smalle Emmastraat heeft aan de boulevardzijde stevige wanden met weinig gevelopeningen. Aan de Boulevard Ir. de Vassy stond op de hoek met de Emmastraat een pand met een tussenschaal van drie lagen hoog.

De oostzijde van de Boulevard Ir. de Vassy laat een heel ander beeld zien. Hier staan met name kleine rijwoningen met een beperkte hoogte in relatief groot contrast met de Boulevard Noord.



Figuur 2 Aanzichten vanaf Boulevard Noord richting zuiden (links) en vanaf Boulevard Ir. de Vassy richting zuiden (rechts)

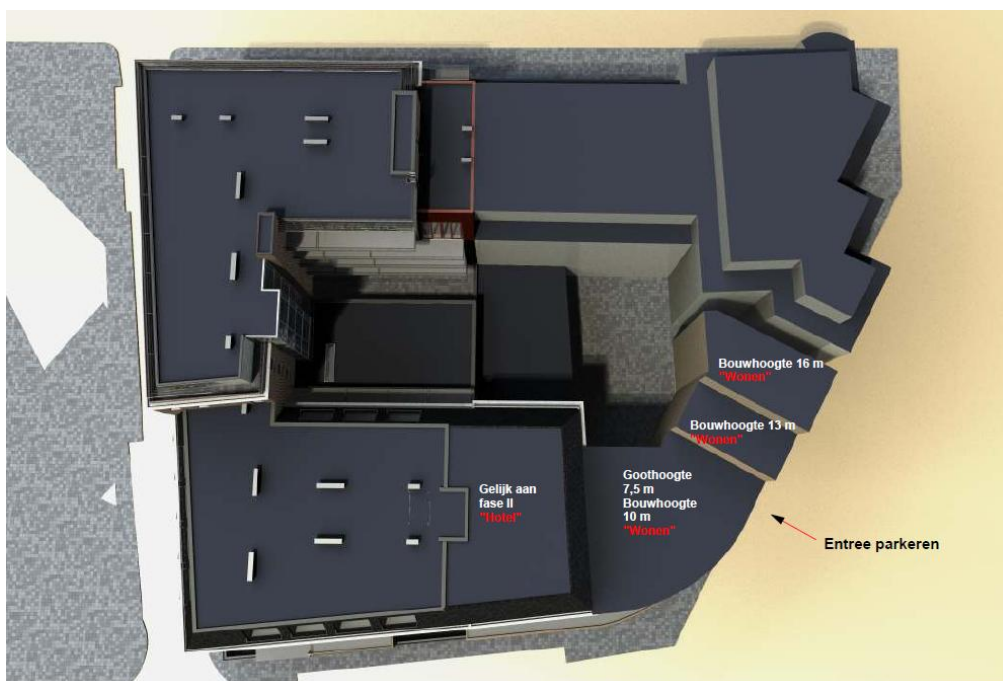
Bouwvoornemen

Het bouwplan gaat uit van gedeeltelijke sloop en nieuwbouw waarbij na realisatie een geheel gesloten bouwblok ontstaat. Onder (een gedeelte) van het complex wordt een parkeervoorziening aangelegd met circa 97 parkeerplaatsen. De entree van de parkeervoorziening wordt aan de kop op de hoek van de Boulevard Ir. de Vassy (richting de Wilhelminastraat) gelegd. In figuur 3 is een bovenaanzicht opgenomen van het beoogde blok, waarin de verschillende bouwhoogtes zijn opgenomen. Dit is overigens alleen gedaan voor die onderdelen die qua hoogte of functie niet in het bestemmingsplan passen. Voor het overige deel past het voornemen en is de vergunning verleend.

De nieuwe bebouwing bestaat uit verschillende aan elkaar gebouwde delen met bouwhoogten die oplopen richting de Boulevard Noord. Het bestaande gebouw op de hoek van de Boulevard Noord en de Boulevard Ir. de Vassy (Atlantis) blijft het hoogste gebouw. Aan de Boulevard Noord wordt de wand verstevigd en ontstaat er een meer samenhangend beeld vanaf de Boulevard.

De zuidzijde van het blok wordt opnieuw ontwikkeld. Met aan de Boulevard Noord een massa met een bouwhoogte van ca. 19 m aflopend naar een bouwdeel aan de Boulevard Ir. de Vassy tot 13 m.

De kop op de hoek van de Boulevard Ir. de Vassy blijft het laagst met 10 m.



Figuur 3 Boven aanzicht beoogd bouwblok

Visie

Vanuit drie verschillende invalshoeken is gekeken naar het initiatief: beleid, verkeer en stedenbouw.

Beleid

Voor een deel van het plan is er sprake van een functiewijziging. In het bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard is voor Boulevard Ir. de Vassy een woonbestemming opgenomen, voor nummers 25 en 27 een bestemming waarmee verblijfsrecreatieve appartementen zijn toegestaan.

In de 'Ruimtelijke visie op hotels en pensions' is het hele gebied tussen de Boulevard en de Boulevard Ir. de Vassy aangewezen als concentratiegebied. In de visie is aangegeven dat hotels en pensions binnen concentratiegebieden behouden dienen te blijven. Bestaande accommodaties worden gestimuleerd uit te breiden of anderszins hun kwaliteiten te verbeteren, mits dat stedenbouwkundig en verkeerskundig inpasbaar is. Tevens worden nieuwe hotels of pensions die een positieve bijdrage leveren aan dit gebied gestimuleerd. De functiewijziging van wonen en verblijfsrecreatieve appartementen naar een hotel past binnen het gemeentelijke beleid.

De locatie is in de ruimtelijke visie op hotels en pensions in de gemeente Bergen aangeduid als concentratiegebied voor hotels en pensions. Dit betekent dat bestaande accommodaties worden gestimuleerd om uit te breiden of anderszins kwaliteit te verbeteren. Dit is ook mogelijk door sloop en nieuwbouw. Daarnaast is het beleid erop gericht om de Boulevard te versterken door toevoeging van massa.

De intensivering van de locatie past binnen het beleid van kwaliteitverbetering en intensivering van accommodaties in de concentratiegebieden, zoals deze aantrekkelijke locatie aan de Boulevard vlak bij de Wilhelminastraat.

Verkeer

De ontsluiting van de parkeergarage is beoogd op de hoek van de Boulevard Ir. de Vassy. Dit lijkt een logische plek gezien de routing en aanrijroute van de kern en de Boulevard via de Wilhelminastraat en zorgt naar verwachting niet voor verkeerskundige knelpunten.

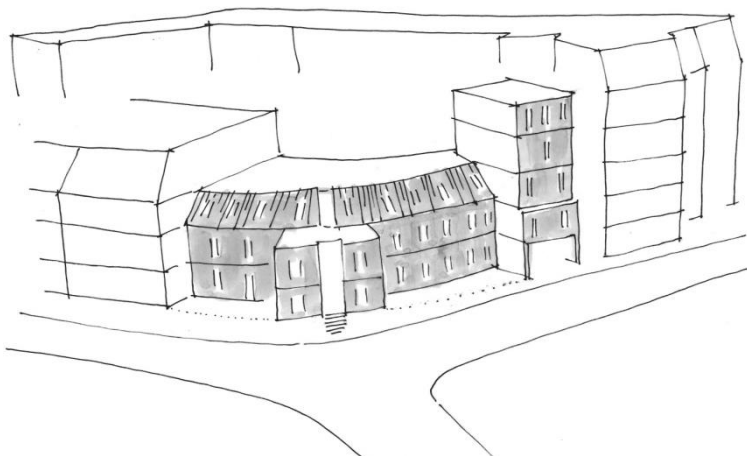
Stedenbouw

De opbouw en hoogteverdeling van het blok blijven in principe gelijk aan de huidige situatie met dien verstande dat er wordt geoptimaliseerd door het blok te sluiten en op enkele plaatsen een hogere bouwhoogten toe te passen. Deze gesloten vorm is ruimtelijk gezien gewenst omdat er aan alle kanten representatieve zijden ontstaan, zicht op rommelige binnenterreinen wordt voorkomen en er in die zin een kwaliteitsverbetering optreedt.

De hogere bouwhoogte wordt vooral ingezet om de massa en de wand aan de Boulevard te versterken. Meer richting het woongebied wordt de hoogte afgebouwd waardoor er een overgang wordt gemaakt naar de lagere rijenwoningen aan de overzijde van de Boulevard Ir. de Vassy. Gewenst is echter de ruimtelijke impact richting de lagere rijenwoningen zo beperkt mogelijk te houden. Daarbij is met name de noordoostelijke hoek van het blok van belang. Vanwege de aanrijroute is dit de hoek die de bezoekers als eerste zullen zien. Daarbij vormt deze zijde van het blok een belangrijk gezicht naar de rest van het dorp.

Zoals het plan nu is voorgesteld, zal de ruimtelijke impact te groot zijn. Voorgesteld wordt om mee te werken met het initiatief, indien de bouwhoogte direct grenzend aan het vergunde deel wordt verlaagd en het lage gedeelte zo breed mogelijk te maken. Dit betekent dat de overgang naar het naastgelegen Atlantis in een iets grotere stap gaat.

Om de ruimtelijke impact zo beperkt mogelijk te houden, is het voorts van belang een kwalitatief hoogwaardig ontwerp te maken. Hierbij dient de kleinschaligheid te worden benadrukt. Dit kan worden gerealiseerd door een verspringende rooilijn in het pand te realiseren. Daarnaast dient een duidelijk verband te zijn tussen de functies in de plint en de openbare ruimte. Er moet hier geen sprake zijn van een achterkantsituatie. In figuur 4 is een schetsimpressie opgenomen van hetgeen wordt geadviseerd.



Figuur 4 Volumeschets