

Ruimtelijke randvoorwaarden uitbreiding hotel Mastbosch 7 juni 2016

Het hotel staat op een prominent punt dat een belangrijke entree van het Mastbos markeert en vormt qua grootte en hoogte een uitzondering in de reeks van villa's langs het bos. Het is van belang dat het hotel een ruimtelijke eenheid blijft, zodat het beeld langs de bosrand niet te veel versnipperd raakt. De uitbreiding tot maximaal 100 kamers dient qua breedte, diepte en hoogte dan ook te passen bij het huidige gebouw (het oorspronkelijke, eind 19^e eeuwse gebouw en de diverse uitbreidingen en verbouwingen die in de loop der tijd zijn gerealiseerd), zodat bestaand en nieuw ruimtelijk een eenheid vormen.

Ook qua gevelindeling en opbouw dient de uitbreiding te reageren op het traditionele karakter van het huidige hotel. Deze wordt onder andere gekenmerkt door een hoge begane grond-verdieping en een kap (schilddak) als bovenste (vierde) verdieping.

Ook bij de uitbreiding worden maximaal 4 bouwlagen toegestaan, waarmee de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 12,50 en 15,50 meter bedragen. Op die manier blijft de uitbreiding ondergeschikt aan het hoofdgebouw (goothoogte 15,50 en nokhoogte 19,00 meter) en toont de uitbreiding niet boven de bomen uit, die het karakteristieke kenmerk van de plek vormen.

Hotel Mastbosch in de loop der tijd:



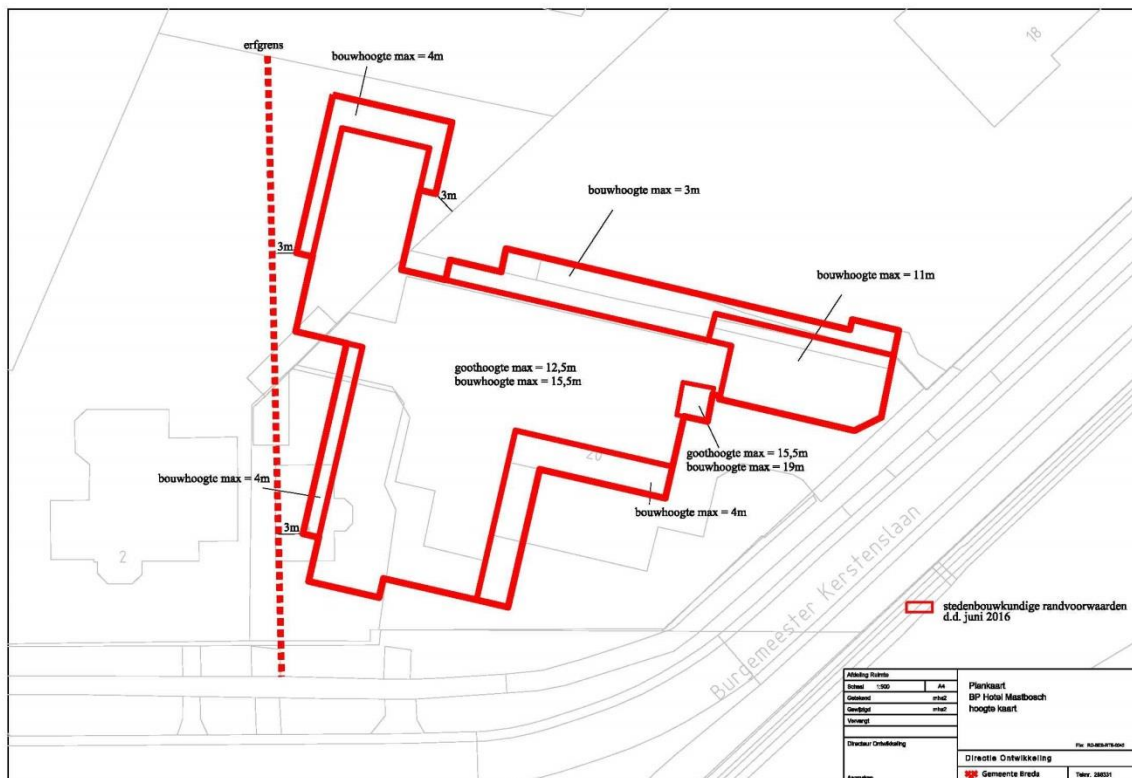


Hotel „Mastbosch” (vooraanzicht) Breda – Ginneken





Het bouwvlak waarbinnen de uitbreiding dient plaats te vinden is weergegeven op onderstaande tekening.



Het meest zuidelijke deel van de uitbreiding gaat een zeer markant punt aan de Burgemeester de Manlaan vormen. Het is dan ook van belang dat het een hoge architectonische kwaliteit krijgt met raamopeningen in zowel de zuidgevel als de oost- en westgevel, een schilddak aan alle zijden van de bovenste bouwlaag en een passende detaillering en materialisering (metselverbanden, kozijnprofileringen, gootprofileringen etc.).

De uitbreiding moet minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komen te staan om op die manier voldoende afstand te borgen tot de naastgelegen monumentale kantoorvilla. Dit geldt tevens voor de gevraagde serres. Ook de nieuwe serres dienen tezamen met de bestaande serre een ruimtelijke en architectonische eenheid te vormen. De maximale bouwhoogte van de serres bedraagt 4m.

De extra parkeerplaatsen die (op basis van de parkeernormen) dienen te worden aangelegd ten behoeve van de uitbreiding van het hotel, realiseert de initiatiefnemer samen met Staatsbosbeheer. Het tegenoverliggende parkeerterrein in het Mastbos zal worden heringericht waarbij voldoende extra parkeerplaatsen tot stand komen om te voldoen aan de norm.

Voor het hotel was in principe een inspanningsverplichting afgesproken om ook op eigen terrein aan de westzijde van het hotel extra parkeerplaatsen te realiseren, om zodoende de zorg van omwonenden over een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen weg te nemen. Deze extra parkeerplaatsen gaan echter ten koste van de representativiteit van de buitenruimte rondom het hotel. De buitenruimte moet blijven passen in de sjeke, bosrijke omgeving. Er dienen dan ook zoveel mogelijk bestaande bomen te worden ingepast in de plannen om het groene karakter van de omgeving zo veel mogelijk te behouden.

De randvoorwaarden ten aanzien van de uitbreiding aan de westzijde samengevat:

- Uitbreiden tot maximaal 100 kamers;
- De uitbreiding moet ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (oorspronkelijke hotel);
- De uitbreiding moet minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komen te staan;

- Bestaand en nieuw dienen tezamen een ruimtelijke en architectonische eenheid te vormen (passende architectuur van hoge kwaliteit met een passende detaillering);
- Een hoge begane grond-verdieping en aansluiten op de overige bestaande verdiepingshoogtes;
- Een schilddak rondom;
- Maximale hoogtes zoals aangegeven op kaart (maximale goothoogte uitbreiding westflank 12,50 meter en maximale nokhoogte 15,50 meter, overige maximale hoogtes zoals bestaande feitelijke situatie);
- Daarnaast is er aan een aantal zijden van het gebouw ruimte voor een serre van maximaal 4 meter hoog. Ook de serres dienen tezamen met de bestaande serre een ruimtelijke eenheid te vormen;
- Alzijdige architectuur met raamopeningen in zuid-, oost- en westgevel;
- Zoveel mogelijk bestaande bomen inpassen en waar dat niet mogelijk is compenseren middels herplant;
- Het bestemmingsplan dient aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is (ten aanzien van parkeren, milieu etc).