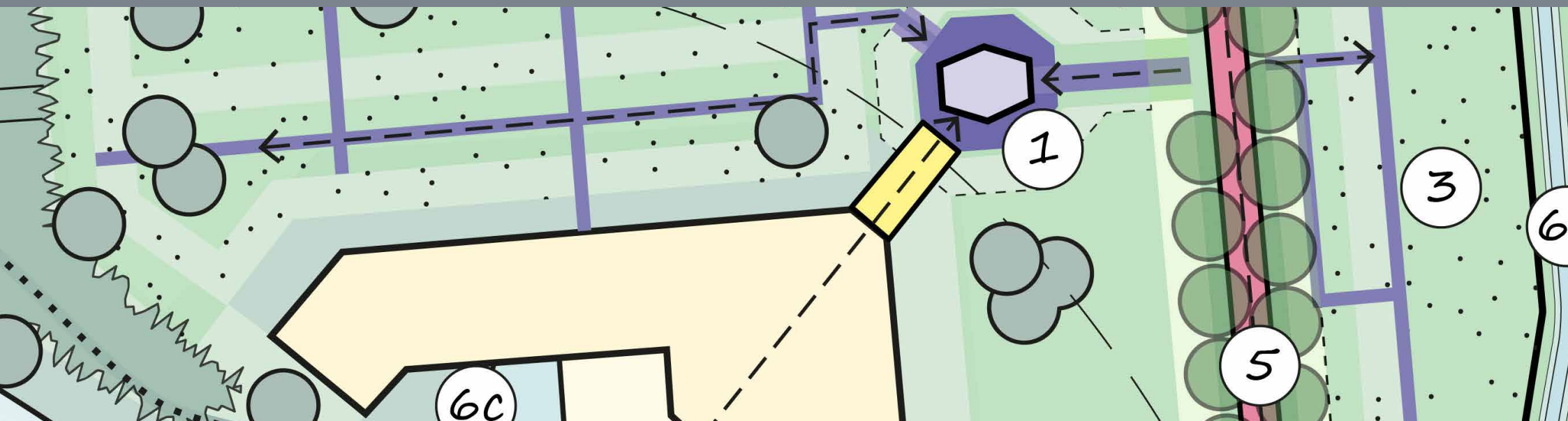


Hotelontwikkeling De Veerse Toren

Beeldkwaliteitsplan
Juli 2022



projectnaam
**Hotelontwikkeling
De Veerse Toren**

datum
juli 2022

projectnummer
P01100

opdrachtgever
BP

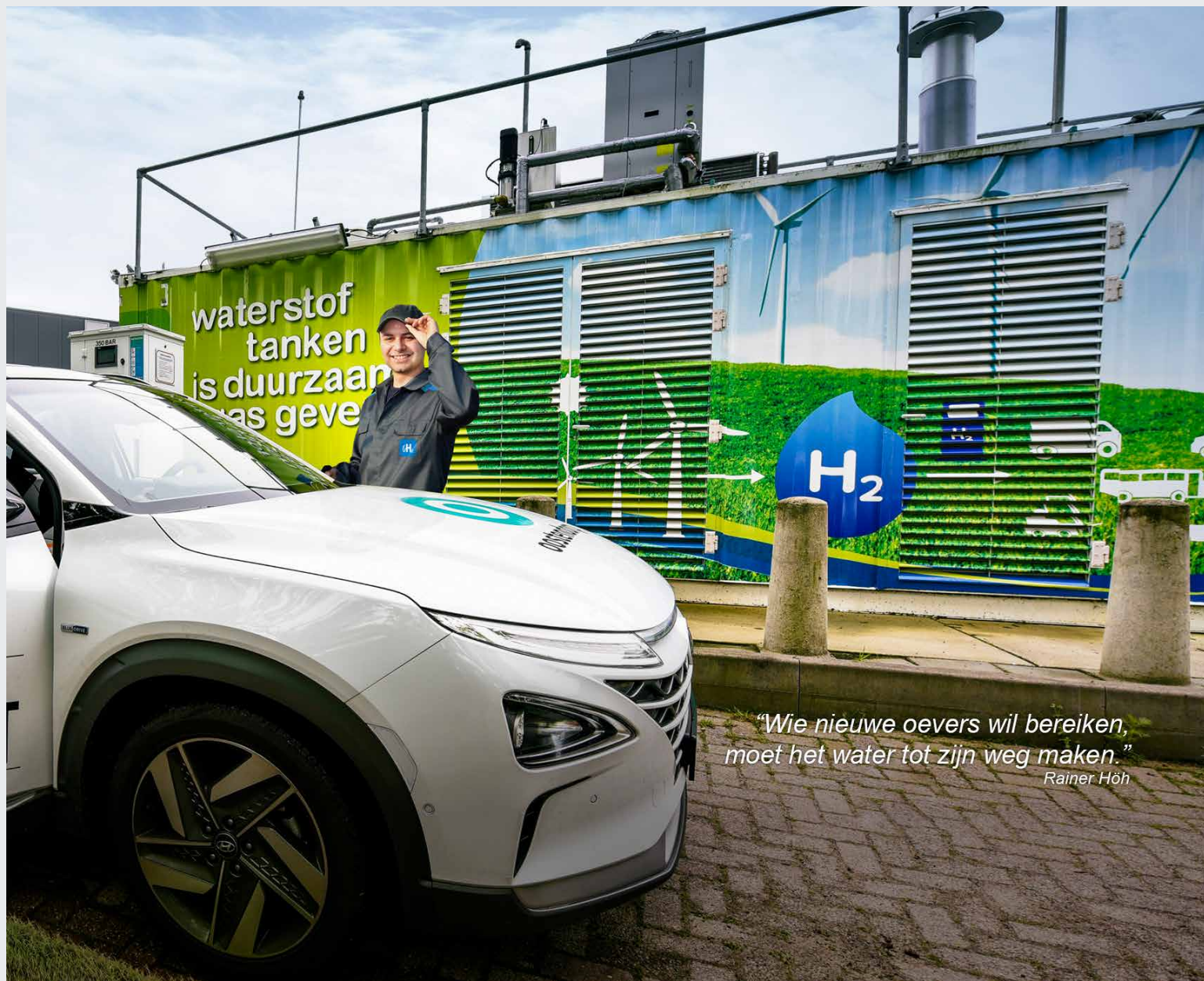
BRO
projectleider
RT

projectteam
RT en IB

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie	4
1.4 Doel beeldkwaliteitsplan	5
1.5 Opbouw beeldkwaliteitsplan	5
2 Criteria beeldkwaliteit	7
2.1 Watertoren	7
2.2 Nieuwbouw	10
2.3 Buitenruimte	12
2.3.1 Napoleonroute	13
2.3.2 Parkeerterrein en omgeving watertoren	15
2.3.3 Oeverzone	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nabij het knooppunt Hooipolder bij Raamsdonksveer, aan de Oosterhoutseweg 18 (gemeente Geertruidenberg) staat een watertoren, ook wel bekend als de 'Veerse Toren'.

De watertoren ligt ten zuidwesten van het huidige knooppunt Hooipolder, de kruising tussen de A27 en A59. Vanaf deze snelwegen is de watertoren een belangrijk herkennings- en oriëntatiepunt. Rijkswaterstaat gaat komende jaren aan de slag om de A27 te verbreden. De verbreding heeft ook een aanpassing van knooppunt Hooipolder tot gevolg. Voor de aanpassing van het knooppunt is een deel van de grond aan de noordzijde van de watertoren nodig. De aanpassingen aan knooppunt Hooipolder hebben daarnaast tot gevolg dat afslag 34-Raamsdonksveer komt te vervallen. De watertoren wordt daardoor minder goed bereikbaar en minder aantrekkelijk als kantoor/expositieruimte.

De watertoren grenst niet alleen aan knooppunt Hooipolder. Aan de zuidwestzijde van de toren bevindt zich het zogenaamde plassengebied van Raamsdonksveer. De gemeente heeft in 2018 een ontwikkelvisie voor dit plassengebied vastgesteld om het gebied te ontwikkelen tot een toeristisch-recreatieve trekker aan de zuidrand van Raamsdonksveer. Doel is om met deze ontwikkeling zo veel mogelijk in te spelen op de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie. De eigenaar van de watertoren en initiatiefnemer heeft de handschoen opgepakt om samen met de gemeente de ambities voor de toren en aangrenzende gronden vorm te geven en te concretiseren. Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van de watertoren en aangrenzende gronden naar een hotel- en horecalocatie.

Om een duidelijk beeld te kunnen geven van de beoogde uitwerking van het plan en ruimtelijke kwaliteit, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Onderhavig document dient als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling.

1.2 Planlocatie

In de huidige situatie is het plangebied omringd en versnipperd door verschillende vormen van infrastructuur, zoals de A59, afslag 34 en de Oosterhoutseweg ten oosten van de toren. Tussen de toren en de Oosterhoutseweg ligt een parkeergelegenheid die dienstdoet als carpoolplaats. De locatie doet daarmee stenig aan en heeft weinig relatie met het groene gebied rondom de plassen aan de zuidwestzijde of met de kern van Raamsdonksveer. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 5 hectare.

De Veerse Toren is een Rijksmonument met bijzondere cultuurhistorische waarde. De toren staat ook op een markante locatie, waar in de loop der eeuwen zich belangrijke gebeurtenissen hebben afgespeeld. Nu markeert de watertoren ook een belangrijk verkeersknooppunt en heeft daardoor een iconische betekenis.

1.3 Ruimtelijk ontwerp

De initiatiefnemer streeft een hoge ambitie na als het gaat om de herontwikkeling tot hotel- en horecalocatie. Het rijksmonument wordt weer in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm gebracht en toegankelijk gemaakt voor inwoners van de gemeente en bezoekers van het gebied. Voor het herontwikkelen van de watertoren en de omgeving is er op basis van een aantal ontwerpprincipes een ruimtelijk ontwerp opgesteld.

Landschappelijke context

- A59 met begeleidende bosstrook;
- Parkstructuur plassengebied;
- Historische polderstructuren en Napoleonroute.

Ontwikkeling Hooipolder

- 50 meter vrijwaringszone t.o.v. plangebied

Zichten:

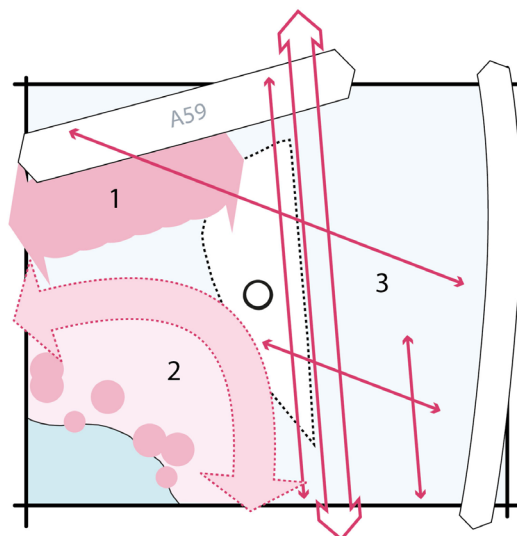
- Prominente zichten naar watertoren behouden;
- Vrij zichtveld van viaduct Oosterhoutseweg naar zuidwesten en vanaf kruising Het Gat naar het westen.

Landschapsplan plassengebied

- Bosstrook verplaatst ca. 30 meter naar het zuiden;
- Noordelijke waterlijn verplaats naar het zuiden en krijgt een flauwer talud

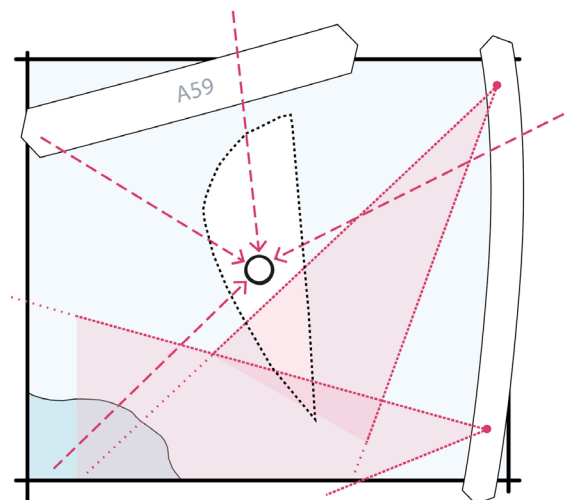
1.4 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het ruimtelijk ontwerp en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.



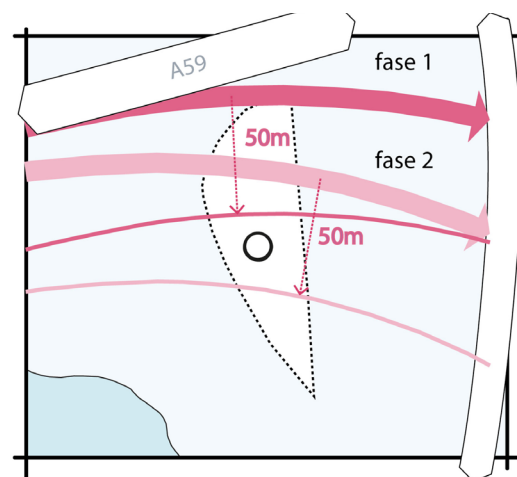
Landschappelijke context

- 1 - A59 met begeleidende bosstrook
- 2 - parkstructuur plassegebied
- 3 - historische polderstructuren en Napoleonroute



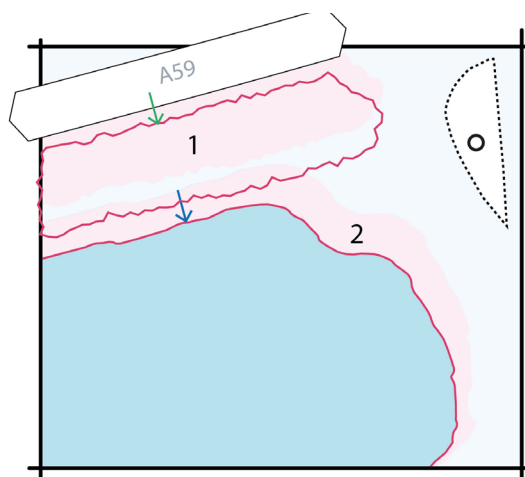
Zichten

- Prominente zichten naar Watertoren behouden
- Vrij zichtveld vanaf viaduct Oosterhoutseweg naar zuid-westen en vanaf kruising Het Gat naar het westen



Ontwikkeling Hooipolder

50m - vrijwaringszone ten opzichte van plangebied

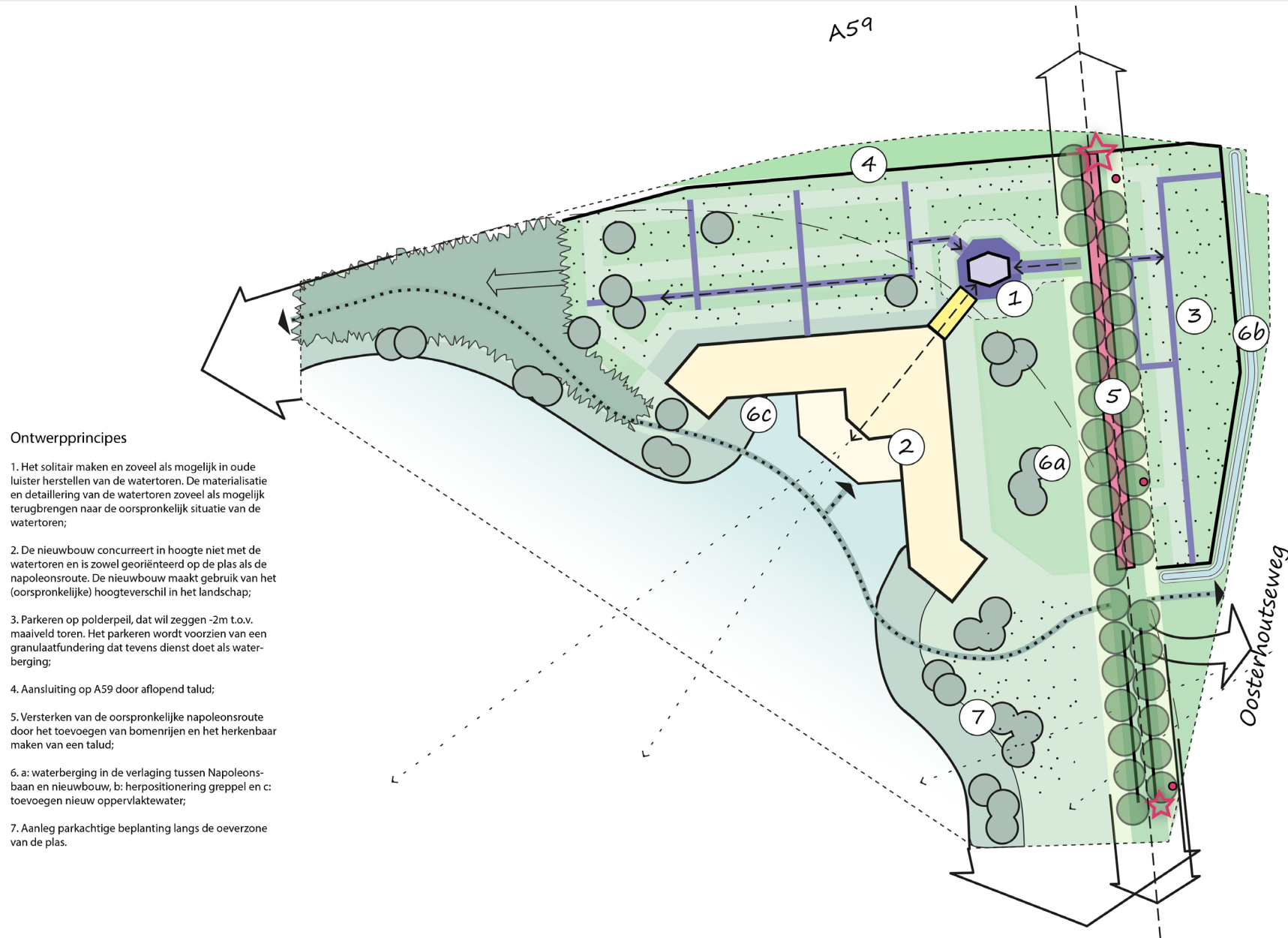


Landschapsplan plassegebied

- 1 - Bosstrook verplaatst ca. 30m naar het zuiden
- 2 - Noordelijke waterlijn verplaatst naar het zuiden en krijgt een flauwer talud

1.5 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een aantal onderdelen: de watertoren, de nieuwbouw en de buitenruimte. Per onderdeel is een tabel opgenomen met de toetsingscriteria voor beeldkwaliteit en een aantal inspiratiebeelden. De tabel bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De afbeeldingen zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



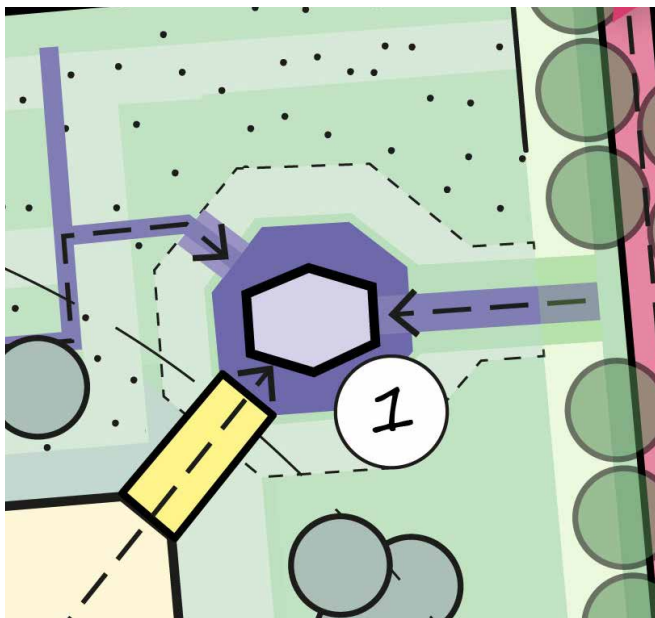
Figuur 1: Ruimtelijk ontwerp Veerse toren

2 Criteria beeldkwaliteit

2.1 Watertoren

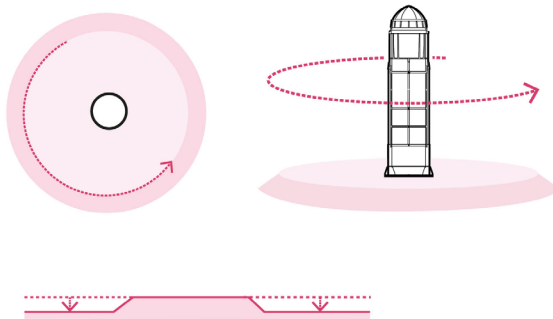
De watertoren wordt zo ver als mogelijk hersteld naar het oorspronkelijke ontwerp van de architect Sangster. Dicht-gemaakte gevelopeningen zullen waar mogelijk worden opgemaakt en ook de pleisterlaag die de bakstenen gevels verhuld zal verdwijnen. Nieuwe gevelopeningen zijn daarnaast nodig om in de nieuwe functies te kunnen voorzien.

De belangrijkste uitgangspunten vanuit beeldkwaliteit zijn in de tabel hiernaast opgenomen. De exacte afstemming van het ontwerp voor de restauratie van de toren vindt plaats in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

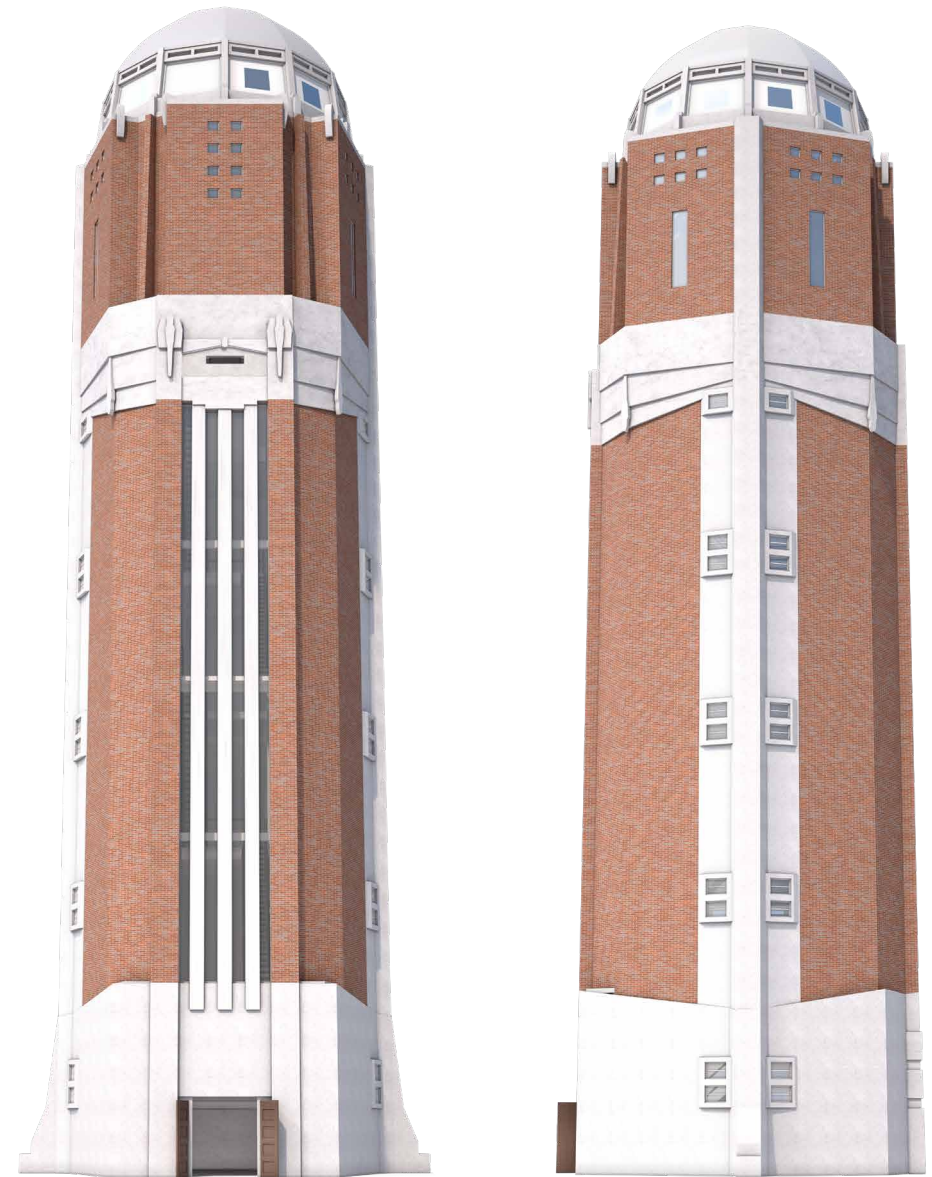
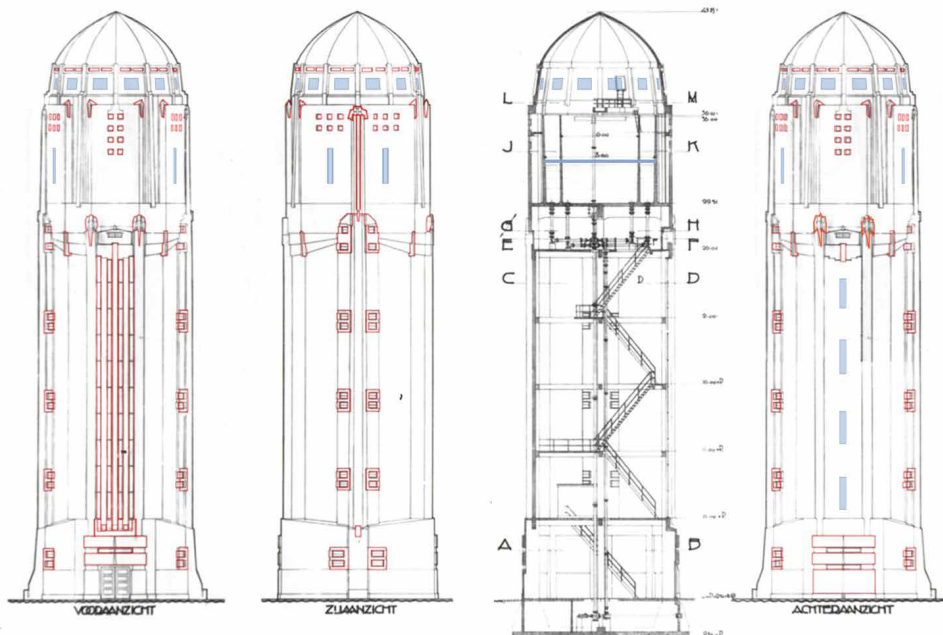


Figuur 2: Uitsnede schetsontwerp Veerse toren

Situering	Rooilijn	• n.v.t. (behoud van het bestaande)
	Oriëntatie	• Alzijdig
Hoofdvorm	Bouwmassa	• n.v.t. (behoud van het bestaande)
	Bouwhoogte	• n.v.t. (behoud van het bestaande)
	Kapvorm	• n.v.t. (behoud van het bestaande)
	Kaprichting	• n.v.t. (behoud van het bestaande)
	Bijgebouwen	• n.v.t. (geen)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Er wordt gestreefd naar een reconstructie van de oorspronkelijke stijl en karakteristieken van de watertoren; • De gevel is bescheiden, evenwichtig en harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting, compositie en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De hoofdentree is duidelijk en herkenbaar.
	Gevelgeleding	• Hoofdzakelijk verticaal.
	Plasticiteit	• Omlijstingen van gevelopeningen al dan niet in combinatie met negge accentueren de robuustheid en dieptewerking van de gevel; • Mogelijk toepassen van details in siermetselwerk en sierbeton t.b.v. dieptewerking.
Detaillering	Materiaalkeuze	• Overwegend metselwerk i.c.m. beton; • Overigens betekent dit niet per definitie dat uitsluitend een historiserende architectuur en materialen moet worden toegepast; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken, mits passend binnen het streefbeeld;
	Materiaalkleur	• Felle kleuren, glimmende materialen (m.u.v. glas), en kunststof zijn uitgesloten.
	Detaillering	• Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning van het robuuste materiaalgebruik is toegestaan; • Siermetselwerk en betonelementen met een karakteristieke en historische uitstraling zijn mogelijk en gewenst, mits terughoudend en passend binnen de beoogde stijl.



toren vrijmaken als solitair object
 - vrije ruimte maken rondom toren
 - verlagen maaiveld omgeving om basement
 toren zichtbaar te maken



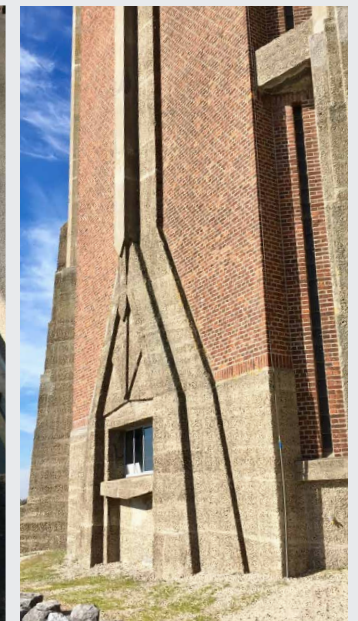
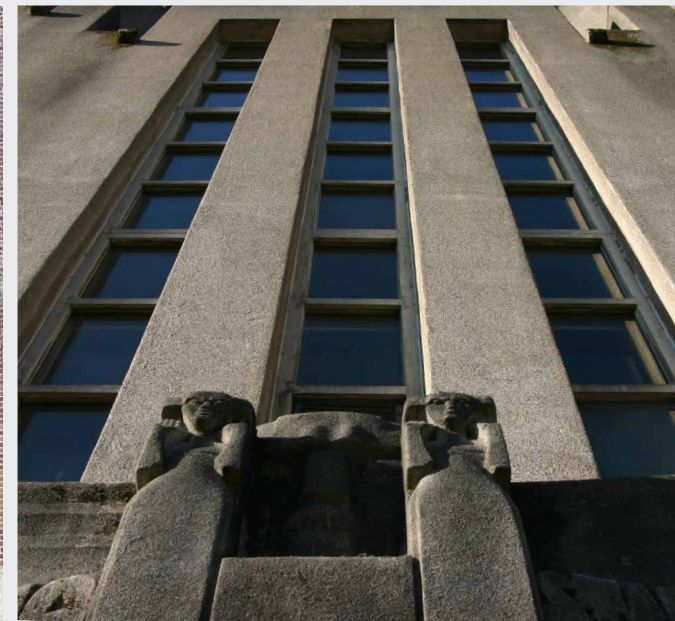
Figuur 3: Gewenst eindbeeld van de toren, bron: Architectuur Studio Kuiper (2022)



Watertoren

inspiratiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Veerse Toren
P01100



2.2 Nieuwbouw

De nieuwbouw, waarin de hotelkamers en ondersteunende functies zich bevinden, concurreert in hoogte en uitstraling niet met de watertoren. Het gebouw richt zich op zowel de watertoren als de waterplas. In contrast met de toren is de nieuwbouw horizontaal vormgegeven in drie bouwlagen met een platte afwerking. Het gebouw maakt gebruik van de hoogteligging in het landschap en zal gedeeltelijk onder maaiveld worden gerealiseerd.

De geleding van het gebouw is hoofdzakelijk horizontaal, met ondergeschikte verticale gevelelementen. Hierdoor schikt de nieuwbouw zich naar de toren en de omgeving. De uitstraling van de nieuwbouw verwijst naar de groene setting van het plassegebied en is nadrukkelijk anders dan de stenige watertoren. Het gewenste materiaalgebruik bestaat overwegend uit hout, glas en evt. metaal en beton.



Figuur 4: Visualisatie hotel, bron: Ronnie Kuiper Architectuur

Situering	Rooilijn	Rooilijn toepassen zoals aangegeven in het bestemmingsplan: parallel en haaks op de Napoleonroute.
	Oriëntatie	- Het gebouw oriënteert zich op de toren en Napoleonroute als aan op de waterplas; - De hoofdentree van het hotel ligt zo dicht mogelijk bij de watertoren, binnen het bouwvolume.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eenvoudige plattegrond (solide massa) en spaarzaam met op- en aanbouwen.
	Bouwhoogte	Bouwmassa bestaat uit drie bouwlagen met een platte afdekking (en evt. installaties)
	Kapvorm	Platte afdekking.
	Bijgebouwen	Het hotel bestaat uit één massa. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- De gevel is bescheiden, evenwichtig en harmonieus van opzet; - De plaats, afmeting, compositie en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; - De hoofdentree is duidelijk en herkenbaar. - Aan de zijde van de watertoren en parkeerplaats is de gevel eenduidig, eenvoudig en ondergeschikt aan de watertoren.
	Gevelgeleding	Hoofdzakelijk horizontaal, met ondergeschikte verticale gevelelementen en/of gevelconstructies om de horizonale geleding in toom te houden.
	Plasticiteit	- Dieptewerking van de gevel wordt mogelijk verkregen door ondergeschikte gevelelementen en/of gevelconstructies. Deze worden mogelijk naar voren geplaatst (op afstand van de hoofdgevel). - Eventuele balkons zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en liggen achter of gelijk aan de verticale gevelelementen.
Detaillering	Materiaalkeuze	- Overwegend glas, hout en metaal, beton; - Metselwerk is uitgesloten; (Naar voren geplaatste) verticale gevelelementen en/of gevelconstructies: afwijkend materiaalgebruik en/of kleurgebruik t.o.v. hoofdmassa (bijv. door toepassing van hout).
	Materiaalkleur	Felle kleuren, glimmende materialen (m.u.v. glas), en kunststof zijn uitgesloten.
	Compositie massaonderdelen	- Toepassen van een eenvoudige solide massa: aan- en opbouwen tot een minimum beperken. - Installaties op het dak en zonnepanelen zo veel mogelijk centraal positioneren.
	Detaillering	Spaarzaam met details: subtiel en ondergeschikt aan de watertoren

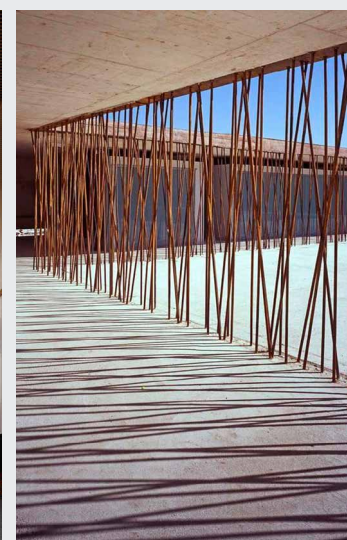


Nieuwbouw hotel

inspiratiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Veerse Toren
P01100

B|RO
Ruimte om in te leven



2.3 Buitenruimte

De buitenruimte van de locatie is onderverdeeld in 3 deelgebieden, namelijk:

- de Napoleonroute (rood);
- het parkeerterrein en directe omgeving rondom de watertoren (groen);
- de oeverzone (blauw).

Elk deelgebied heeft zijn eigen karakter en uitgangspunten voor beeldkwaliteit.

Napoleonroute

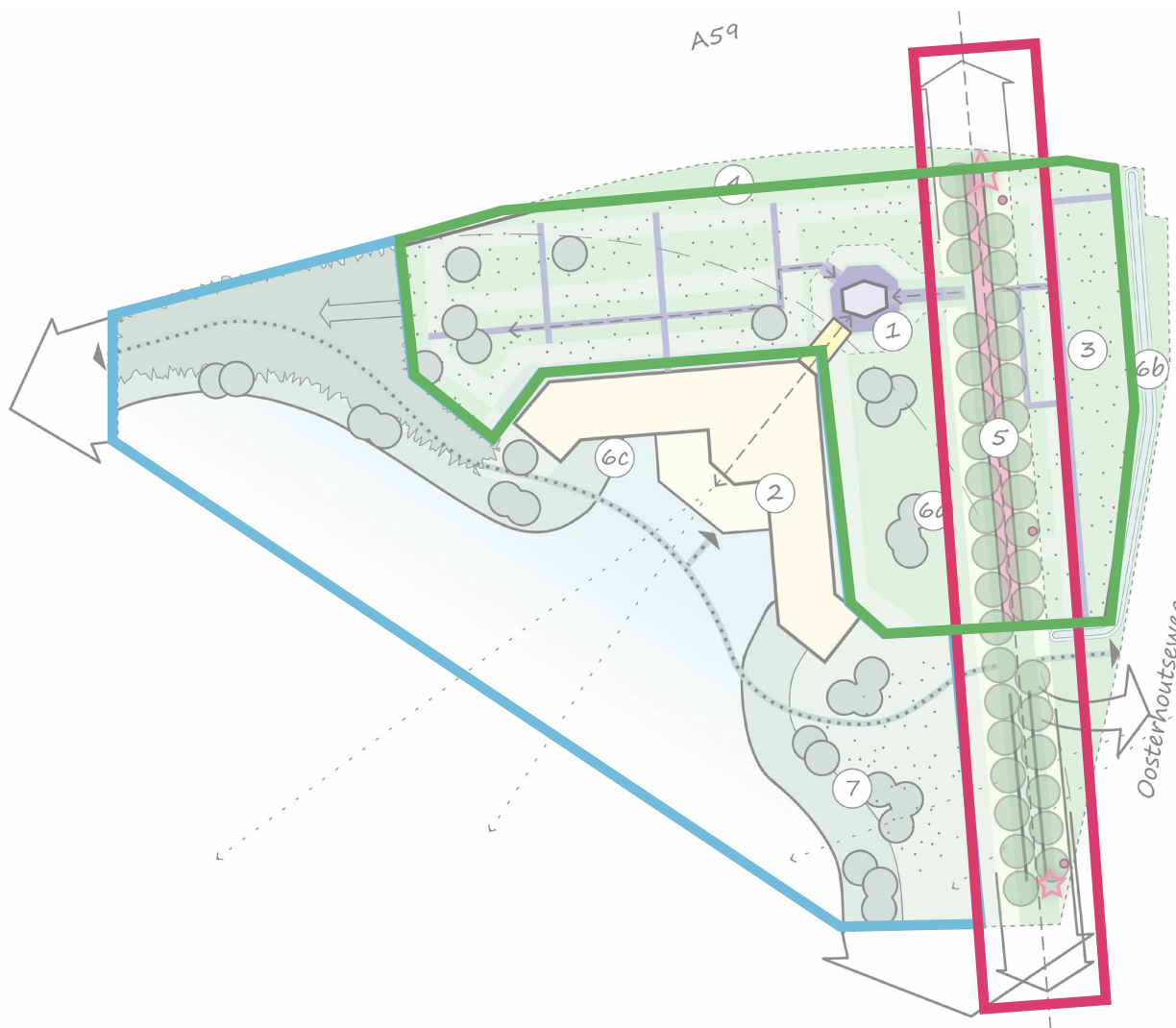
De Napoleonroute vormt het eerste aanzicht bij aankomst vanaf de Oosterhoutseweg. De weg zal als structurelement worden teruggebracht in het landschap.

Parkeerterrein en directe omgeving watertoren

Het parkeerterrein wordt lager aangelegd dan het niveau van de Napoleonsroute en de voet van de watertoren. Het grondpakket wordt middels een keerwand opgevangen, zodat geparkeerde auto's vanuit de omgeving niet direct zichtbaar zijn. Het parkeerterrein heeft hierdoor een eigen ruimtelijke identiteit, waarbij de inrichting zo groen mogelijk moet aanvoelen.

Oeverzone

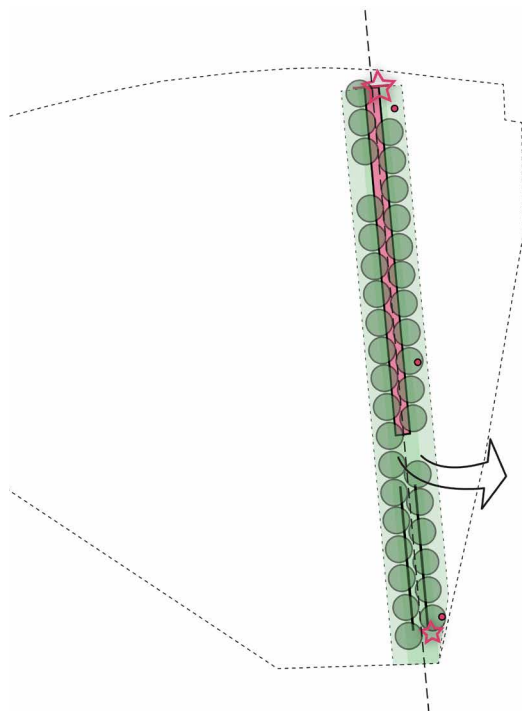
De oeverzone kenmerkt zich door gestrooide oeverbeplanting langs het water en een bosrijke strook als decor. De oeverzone wordt aan de zijde van het hotel doorgezet en bestaande bosstroken aangeheeld. Doorzichten naar de plas blijven hierin behouden. Middels een vlonderpad wordt er aangehaakt op het aanwezige wandel- en fietsnetwerk.



Figuur 5: Indeling deelgebieden buitengebied

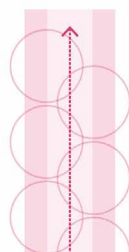
2.3.1 Napoleonroute

Ter versterking van de historische structuur worden er aan weerskanten bomenrijen toegevoegd. Daarnaast wordt er hiermee een duidelijke hoofd- en zichtas gecreëerd. Het oorspronkelijke karakter wordt hiermee zoveel mogelijk in ere hersteld. Dit komt ook tot uiting in de de materialisatie en detaillering. Denk hierbij aan de toepassing van kasseien (kinderkoppen) met aan weerszijden passeerstroken en grasbermen met verspringende laanbomen. De weg zal vanuit het landschap herkenbaar worden door een aflopend talud tot aan parkeerniveau. Om de beleevingswaarde te vergroten worden er langs deze route enkele objecten geplaatst, die refereren aan de historie of een eigentijdse verwijzing maken.

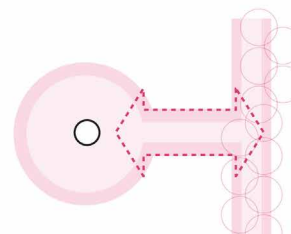


Figuur 6: Deelgebied 'Napoleonroute'

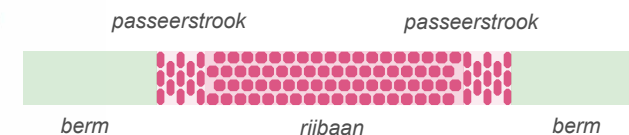
Verharding	Rijbaan	- Rijbaan en passeerstroken: Kasseien/ keien, zand of gebakken klinkers - Napoleonroute visueel door laten lopen richting het zuiden
Groen	Berm	Gras
	Bomen	- Verspringende bomenrij met regelmatige plantafstand - Soortkeuze uit: zomereik, plataan, gewone beuk
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	- Armaturen in hout of staal - Verlichting amberkleurig/ groen wanneer mogelijk
	Kunst/ infopunten	Langs de weg kan een informatiepunt of kunstobject met een verwijzing naar de geschiedenis voor een meerwaarde zorgen. De objecten moeten geen afbreuk doen aan de opgaande structuur van de bomenlanen of doorgaande bestrating.



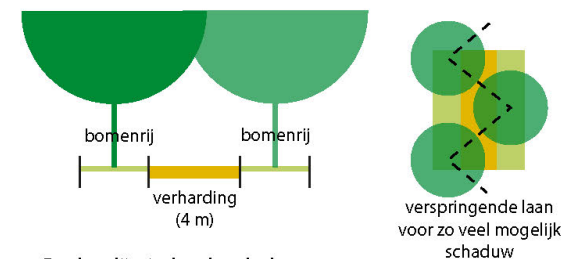
Napoleonroute als structuurdrager
 - herstellen ligging op een dijkje
 - aanbrengen verspringende bomenlaan



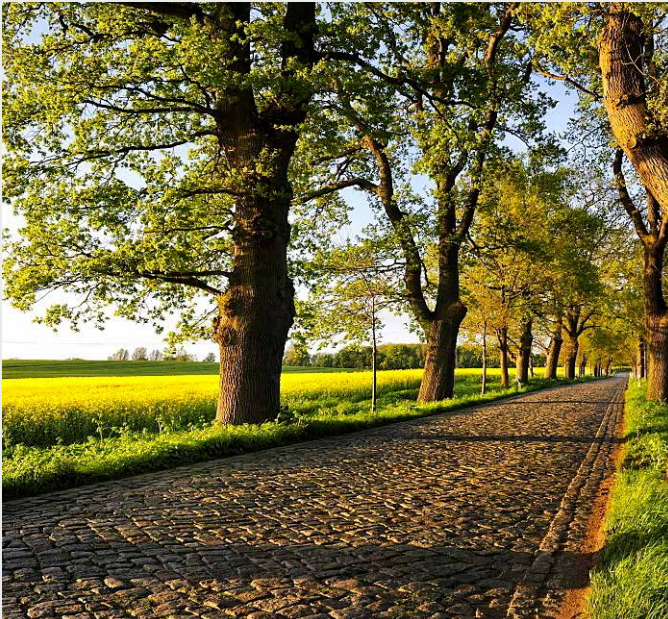
fysieke verbinding toren - Napoleonroute



Opbouw Napoleonswegen



- Rechte lijn in het landschap
- Aan weerszijden bomen
- Wegbreedte van 4 meter
- Wegverharding: zand en later keien
- Bomen: eiken, beuken en platanen



Napoleonroute

inspiratiebeelden

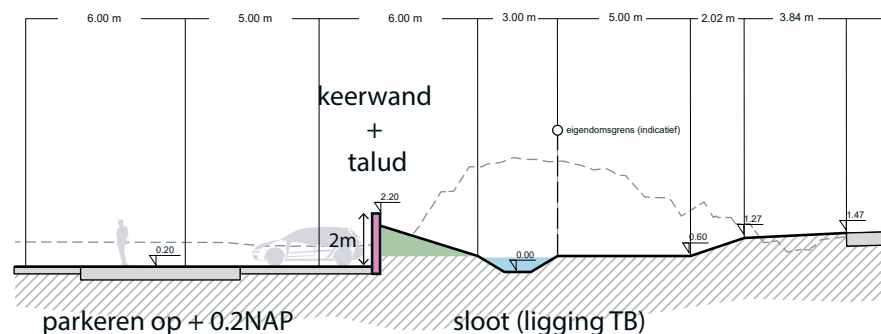
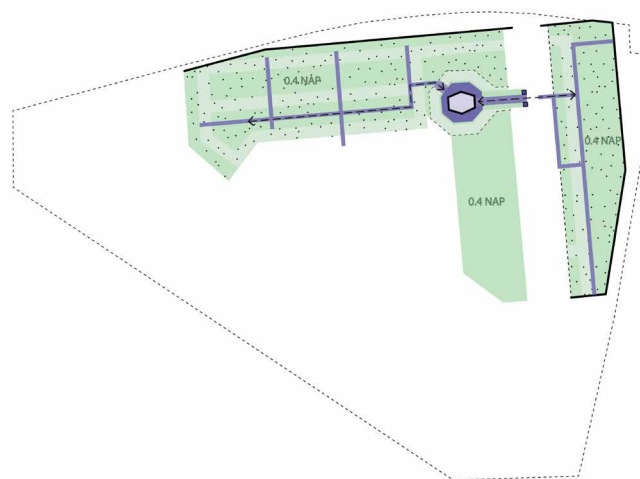
Beeldkwaliteitsplan Veerse Toren
P01100



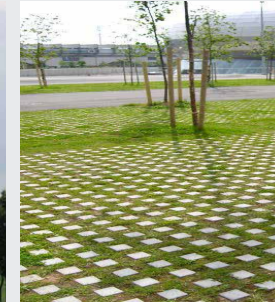
2.3.2 Parkeerterrein en omgeving watertoren

Voor het camoufleren van de auto's en het accentueren van de watertoren en de Napoleonroute wordt het parkeren verlaagd aangelegd. De uitstraling van het parkeerterrein dient zo groen mogelijk te zijn. Hiervoor is het gebruik van grasbetontegels het uitgangspunt. In uitvoering zijn de looppaden in hierarchie dominant ten opzichte van de rijbaan en parkeerplaatsen. Dit komt tot uiting in de materialisatie. Het gebruik van grasbetontegels heeft ook tot doel dat er water kan worden geborgen in het pakket onder de (half)verharding. De materialisering rondom de watertoren is anders dan het parkeerterrein. Hier is een uitvoering in gebakken klinkers passend voor de looppaden rondom de toren.

Verharding	Rijbaan	- Grasbetontegels - Het laden en lossen maak onderdeel uit van de parkeerplaats en wordt eveens voorzien van grasbetontegels
	Voetpad	- Parkeerterrein: grijze betonklinkers en/ of grasbetontegels - Rondom watertoren: rode/ bruine gebakken klinkers
	Parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels met als markering afwijkende tegels om het parkeervak aan te duiden.
	Berm	Tussenruimte en of overhoeken worden voorzien van gras.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	- Armaturen in hout of staal - Verlichting amberkleurig/ groen wanneer mogelijk - Het toepassen van houten en of stalen kniepaaltjes langs wandelpaden, grondspots zijn ook mogelijk op de looppaden
	Hellingbaan	Betonplaten/ grasbetontegels
	Trappen	Betonblokken
	Keerwand	Betonelementen, L-profiel met houten palen als bekleding



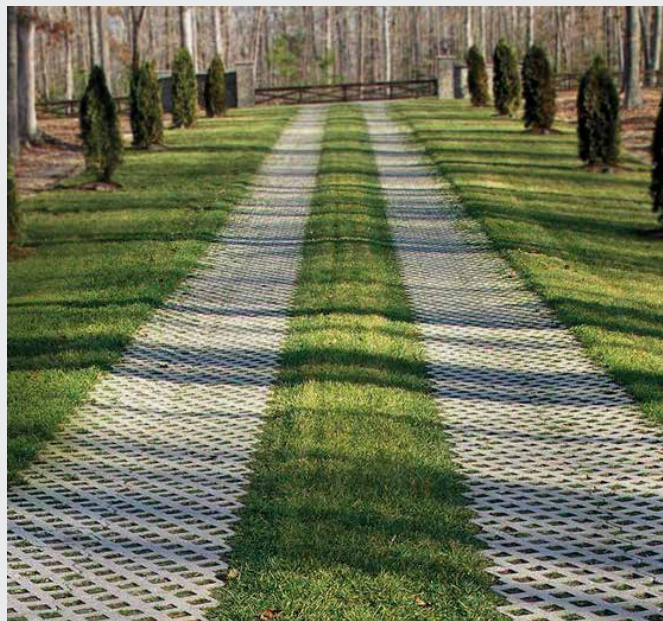
Figuur 7: Deelgebied 'parkeerterrein en directe omgeving watertoren'



Parkeren en directe omgeving

inspiratiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Veerse Toren
P01100

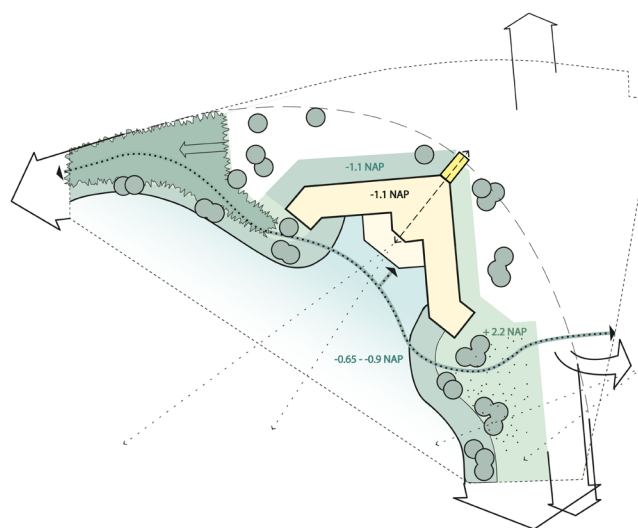


2.3.3 Oeverzone

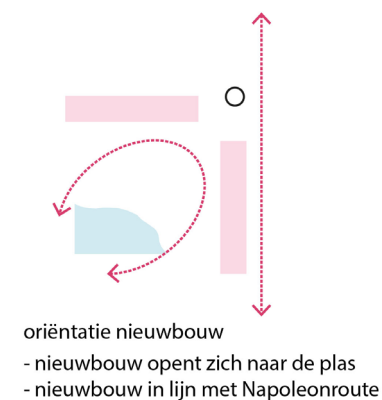
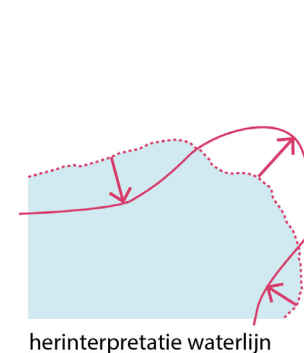
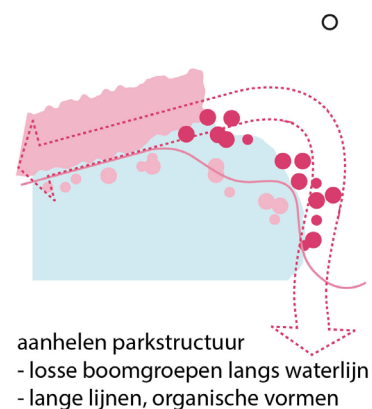
Ten opzichte van de huidige situatie wordt de waterlijn richting het zuiden verlegd. Dit biedt kansen om natuurvriendelijke oevers te realiseren. Hierbij wordt er uitgegaan van een helling van 1:6 of flauwer. De oevers worden voorzien van boomgroepen, bestaande uit wilgen en elzen bomen. Op strategische plekken worden er rietoevers aangelegd om de diversiteit ter plaatse te vergroten en te spelen met open en meer besloten gebieden. Het aanwezige wandel- en fietsnetwerk wordt door middel van nieuw aan te leggen zand- en vlonderpaden verbeterd.

Tot slot wordt er een rustpunt langs het vlonderpad ontworpen, waarbij men kan genieten van het uitzicht over de plas. Het meubilair, de verlichting en het vlonder worden uitgevoerd in hout.

Groen	Oevers	- Natuurvriendelijke inrichting met een talud op minimaal 1:6 - Rietoevers toepassen op strategische plekken
	Bomen	- Gras met boomgroepen op onregelmatige afstand - Soorten: wilg, els
Verharding	Fiets- en voetpad	- Paden in aansluiting op bestaand fiets- en wandelnetwerk uitvoeren in halfverharding: gravel of spilt - Vlonder over de plas uitvoeren in hardhouten palen en planken, afwerken met lijst langs de flanken. Antislipstrips op platte afdekking.
	Objecten openbare ruimte	- Straatverlichting - Armaturen in hout of staal langs loop- en fietspad - Verlichting amberkleurig/ groen wanneer mogelijk - Straatmeubilair - Houten banken of houtlook(kunststof) als meubilair bij rustpunt vlonder en of langs strategische plekken plassengebied.



Figuur 8: Deelgebied 'Oeverzone'

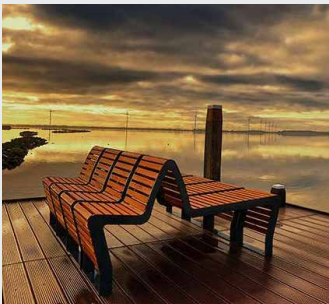




Oeverzone

inspiratiebeelden

Beeldkwaliteitsplan Veerse Toren
P01100



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01