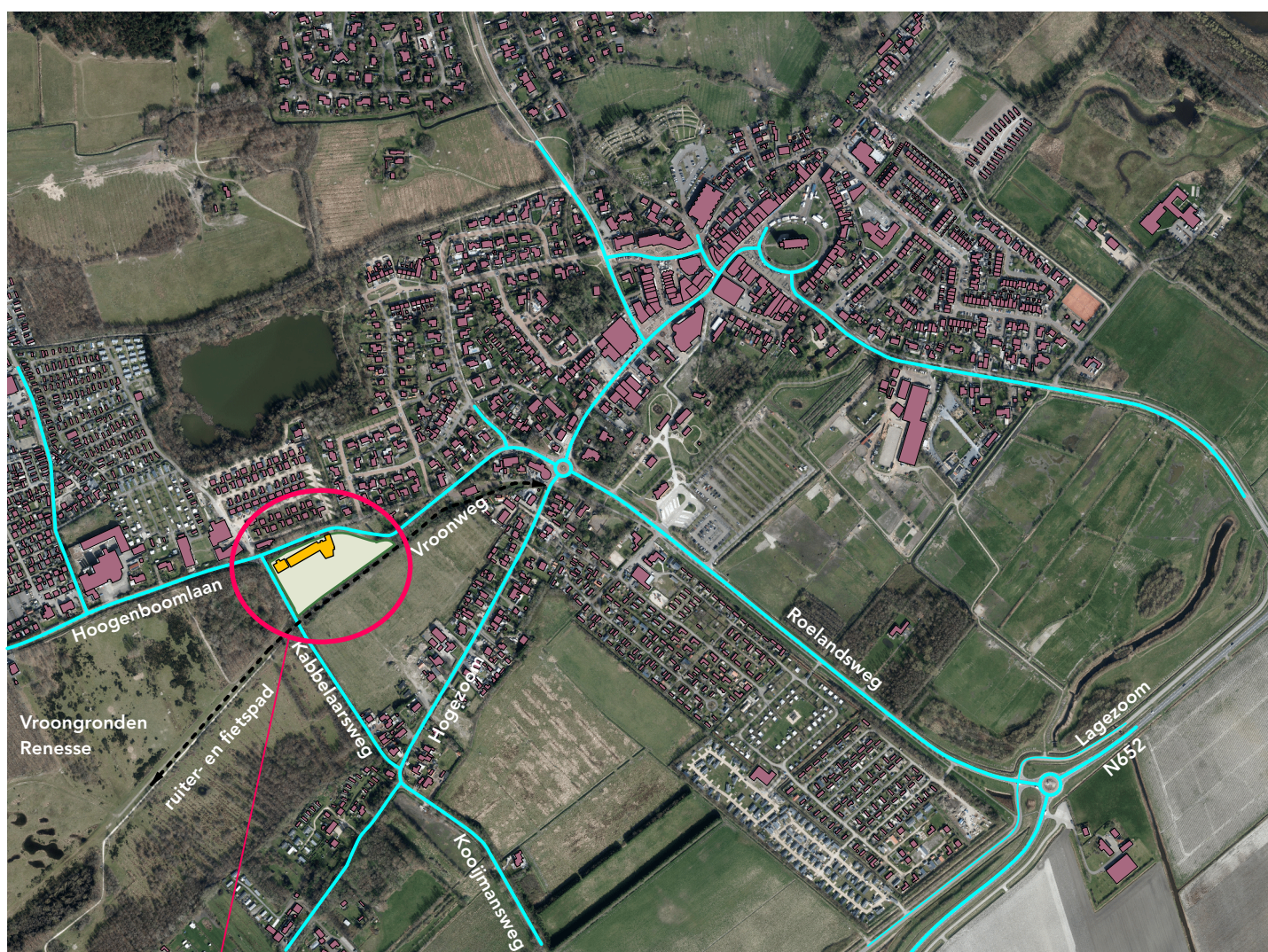


Beeldkwaliteitsparagraaf nieuwbouw hotel- Renesse

1. Inleiding, stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is een driehoekig ruimte, gelegen op een belangrijke plek binnen de ruimtelijke structuur van Renesse. Het vormt de entree van de recreatieterreinen aan de Hoogenboomlaan, ligt aan de rand van het natuurgebied Vroongronden, zijde Kabbelaarsweg en op zeer korte afstand van het centrum van Renesse. Met de herinrichting en de kwalitatieve opwaardering van het wegtracé Hoogenboomlaan, Vroonweg wordt de verkeersstructuur ter plaatse sterk verbeterd. Dit biedt een unieke kans om, na de realisatie van het nieuwe wegtracé, het gedateerde en ongunstig op het perceel gelegen hotel te amoveren en met de bouw van een nieuw hotel het gehele gebied hoogwaardig te herontwikkelen. Hiermee wordt positief bijgedragen aan de uitstraling van het gehele recreatiegebied en aan Renesse.



Locatie Fletcher hotel + voormalige strandkerk

- Wegenstructuur rondom planlocatie
- Bestaande bebouwing; Fletcher hotel (voormalig Arc hotel)
- - - Wandel- + ruiterspad, verbinding met Vroongronden

Dit beeldkwaliteit is onderdeel van het bestemmingsplan 'Hotel Vroonweg 35 Renesse' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteit weer van de voorgenoemde ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsparagraaf bestaat globaal uit 4 onderdelen, waarin de huidige situatie, de bestaande structuren binnen het landschap, het toekomstige inrichtingsplan en de architectonische uitgangspunten, met betrekking tot het plangebied, beschreven en of weergegeven worden.

Beeldkwaliteitsparagraaf nieuwbouw hotel- Renesse

2. Bestaande situatie

Door de realisatie van het nieuwe wegtracé worden de ruimtelijke kaders van de planlocatie gewijzigd. Zo wordt de benadering van de locatie, van de zuidzijde, naar de noord- en/of oostzijde verplaatst en wordt de huidige Vroonweg gedeeltelijk een fiets- en ruiterverbinding, om beter aan te sluiten op de recreatieve routing vanuit - en richting de Vroongronden. Met de sloop van de strandkerk is daarnaast het beschikbare plangebied met een derde vergroot. Als gevolg van deze aangepaste ruimtelijke kaders, sluiten de huidige terreininrichting, benadering en oriëntatie van de gebouwen, zie onderstaande afbeelding, niet meer aan op de huidige gebiedsvisie en gewenste beeldkwaliteit. Het plangebied vormt dan ook niet de gewenste entree van de naastgelegen recreatie- en natuurgebieden. Voor de herontwikkeling van het plangebied als geheel zijn onderstaande uitgangspunten opgesteld.



Bestaand Fletcher hotel (gestippeld) + locatie voormalige strandkerk.

In bovenstaande afbeelding is het wegtracé Vroonweg, Kabbelaarsweg en Hoogeboomlaan, waarvan het ontwerp bestemmingsplan (tot 3 jan. 2022 ter inzage) reeds in voorbereiding is, als bestaande situatie en uitgangspunt weergegeven.

Begrenzing plangebied

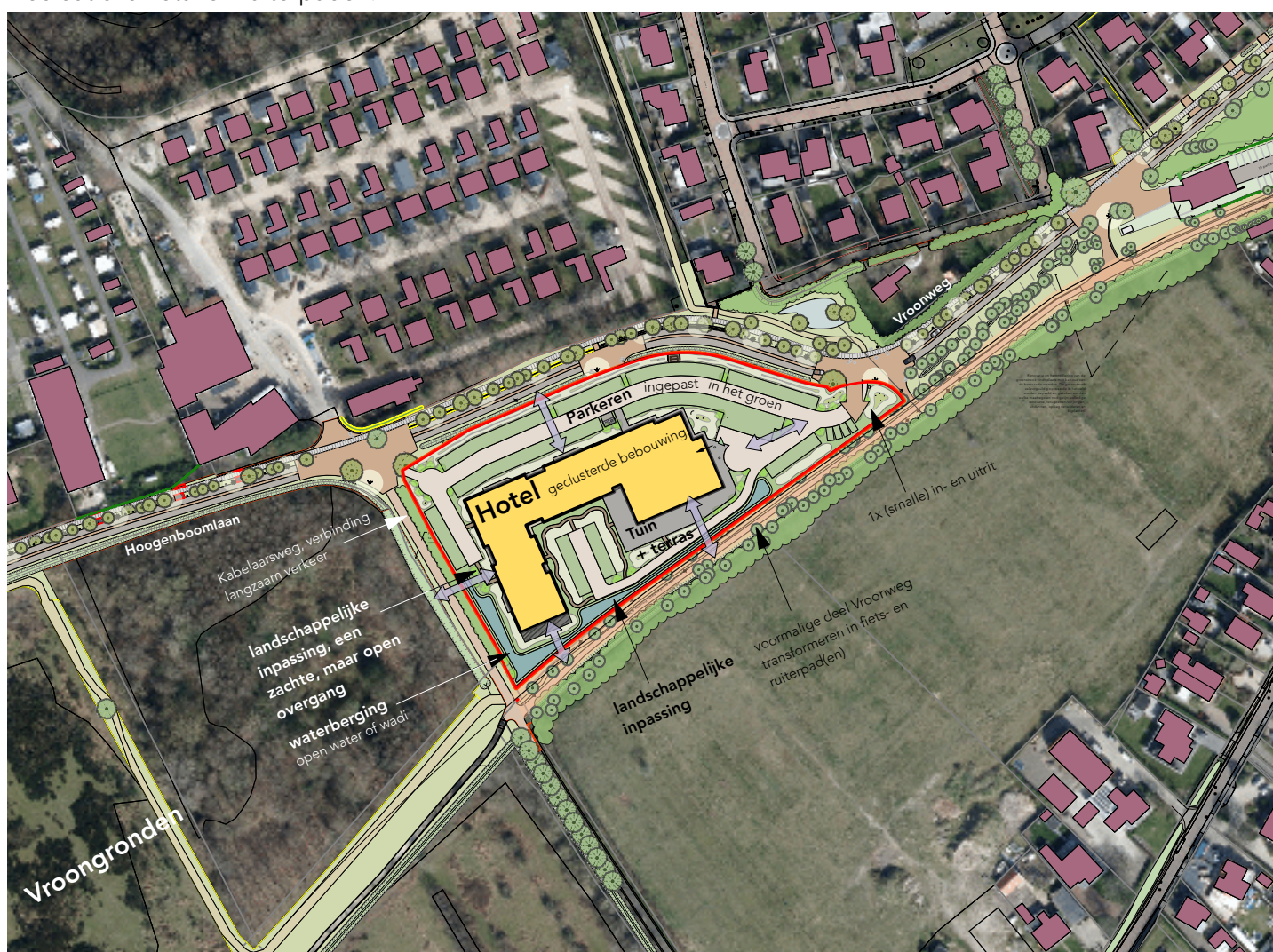
Uitgangspunten herontwikkeling, aandacht voor :

- Positionering van de gebouwen op het perceel
- Indeling en logistiek op het terrein
- bouwvoorschriften
- Groen en water
- Beeldkwaliteit van de gebouwen

Beeldkwaliteitsparagraaf nieuwbouw hotel- Renesse

3. Nieuwe situatie

Binnen het nieuwe inrichtingsplan wordt het nieuwe hotelgebouw centraal en geclusterd geplaatst op het perceel, waarbij de hoofdentree gesitueerd is aan de oostzijde van het gebouw. Het gebouw wordt in samenhang met de, aan de zuidzijde gelegen en tot het hotel behorende buitenruimtes ontworpen en heeft een alzijdige oriëntatie. De maximaal toegestane bebouwing (footprint) bedraagt maximaal 40% van het perceel, exclusief parkeren, infra, laad- los voorzieningen en eventuele kelder t.b.v. parkeren en wellness voorzieningen. De parkeer-, laad- en losvoorzieningen liggen aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Hoogenboomlaan en worden ingepast in het groen. Tussen parkeren en Hoogenboomlaan wordt een groenwal aangelegd. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied wordt een landschappelijke overgang, met streekeigen en inheemse beplanting en een waterberging/wadi gecreeerd tussen het aangrenzende natuurgebied en de te realiseren recreatieve fiets- en ruiterspaden.



Toekomstige Stedenbouwkundige inrichting

- Begrenzing plangebied
- ← Hoofdentree
- ↔ Alzijdige oriëntatie bebouwing

Met deze landschappelijke overgangszones wordt voldoende afstand tussen bebouwing en de openbare ruimte gecreeerd, zoals de fiets- en ruiterspaden. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,5 m¹, gemeten vanaf het vloerpeil (begane grond) van het hotel. Het vloerpeil ligt maximaal 1,7 m¹ boven maaiveld, zodat het mogelijk is om (optioneel) een halfverdiepte kelder te realiseren.

Beeldkwaliteitsparagraaf nieuwbouw hotel- Renesse

4. Beeldkwaliteit, architectonische uitwerking

Naast de functie en de schaal van de voorgenomen hotelontwikkeling, geeft de unieke ligging van het plangebied binnen de ruimtelijke structuur van Renesse, op het punt waar het dorp, natuur- en recreatie- gebied samenkomen, aanleiding tot het realiseren van een solitair vormgegeven bouwvolume. Dit betekent dat de architectuur als een op zich zelf staand geheel mag worden ervaren. Het hotel zal bestaan uit één alzijdig bouwvolume, eenduidig en helder van opbouw (gelaagdheid). Wel kan dit bouwvolume, door de combinatie van bouwmassa en buitenruimtes (balkons/loggia's) uit meerdere bouwdelen of blokken bestaan. De entree is het zwaartepunt van het gebouw en is duidelijk afleesbaar en herkenbaar. Het gehele complex is architectonisch familie, waardoor alles binnen dezelfde architectuurstijl zal worden ontwikkeld. Het kleurgebruik is terughoudend, lichte kleuraccenten zijn mogelijk. Toe te passen materialen zijn duurzaam.



Ontwerp Hotel Renesse (bron: Ziggurat)

Het hotelcomplex bestaat uit een U-vormig gebouw, optioneel op een lage plint, een halfverdiepte kelderderdieping t.b.v. parkeren en wellnessvoorzieningen. De gevels bestaan voornamelijk uit metselwerk, afgewisseld met glazen gevelpuien in combinatie met gesloten gevelelementen. Hierdoor krijgt het gebouw een horizontale geleding. Balustrades t.p.v. van balkons en loggia's worden transparant (glas) uitgevoerd. Het hotel wordt duurzaam gebouwd in degelijke materialen, zoals baksteen, glas, hout en aluminium. (Dak)installaties en zonwering worden in de vormgeving van het gebouw geïntegreerd, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de architectonische uitwerking van het ontwerp, is reeds positief geadviseerd door de welstandscommissie. De uit het vooroverleg voortgekomen aandachtspunten zijn reeds in het bovenstaande ontwerp verwerkt.