Beeldkwaliteitsplan Noordzee – De Wielingen Cadzand-Bad

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Toerisme en recreatie vormen nu en in de toekomst de belangrijkste economische pijler van Cadzand-Bad. Vanaf 2006 zijn de strategische hoofdlijnen voor de opwaardering van de badplaats vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, bijlage 10 Ruimtelijke visie en beeldkwaliteit (vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis op 25 februari 2010) en de Schilvisie Cadzand-Bad (vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis op 24 februari 2011). De ruimtelijke koers behelst een ingrijpende vernieuwing van de badplaats. Voor verschillende plekken in de badplaats zijn aanwijzingen gegeven over gewenst programma, bouwvolume en beeldkwaliteit die door het ingestelde Q-team gebruikt worden als leidraad voor een consequente en consistente beoordeling van individuele (her)bouwplannen. Bijlage 10 en de Schilvisie zijn daarbij te beschouwen als een soort beeldkwaliteitsplan.

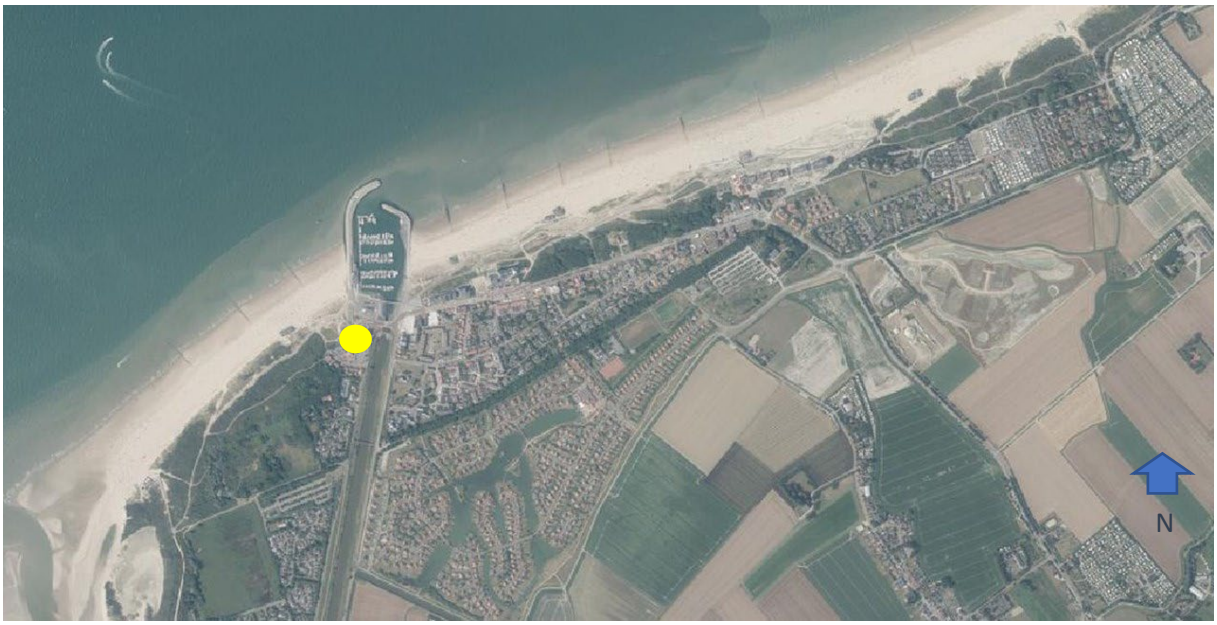
Anno 2020 staan de hoofdlijnen van het geformuleerde beleid in Cadzand-Bad nog fier overeind. Tegelijkertijd staat de wereld niet stil en doen zich kansen voor die ten tijde van de planvorming nog niet te voorzien waren. We noemen als voorbeeld de aanpak van de kust (zwakke schakel) met daarin de realisatie van de jachthaven en het Maritiem Balkon. Als gevolg van die ontwikkeling is de Boulevard de Wielingen deels gelift en is er voor de herontwikkeling van hotel De Schelde een aanvullend kader geformuleerd en vastgesteld.

Voor het ruimtelijke cluster van hotel Noordzee en hotel De Wielingen doet zich ook een kans voor. De locatie en grenzen van dit ruimtelijke cluster zijn afgebeeld in figuur 1 en 2. Deze kans vraagt om een aanvullend kader dat een deel van de Schilvisie vervangt, voor zover het betrekking heeft op het ruimtelijk cluster van Noordzee en De Wielingen. Daartoe is het onderhavige beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als een apart document, gelijktijdig met het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt ook gelijktijdig de procedure van het bestemmingsplan.

1.2 Stedenbouwkundige context verandert niet

In de Schilvisie wordt aangegeven dat "*de hotelbranche een prominente positie inneemt binnen Cadzand-Bad. Vijf familiehotels met een hoog kwaliteitsniveau (4 sterren) liggen direct aan de kustlijn op markante stedenbouwkundige posities binnen het dorp. Behoud en versterking van deze hotelbranche is van wezenlijk belang voor de badplaats. Het beleid voor de badplaats biedt kaders voor de verdere doorgroei van de hotels, mits deze gepaard gaat met een groei in kwaliteit van aanbod en services plus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebouw en omgeving. Binnen de bedrijfsvoering van de hotels is het hoofdaccent gericht op het bieden van overnachtingsmogelijkheden voor gasten en het verlenen van bijbehorende faciliteiten en services*." En verder: "*de doorgroei van de hotelcomplexen kan gecombineerd worden met de ontwikkeling van luxe recreatieappartementen."*

Over het cluster van de hotels Noordzee en De Wielingen staat in de Schilvisie het volgende: "*De beide hotels (Noordzee en De Wielingen) vormen een markant bebouwingscluster aan de westzijde van de badplaats. Ze accentueren de ruimtelijke overgang van Zwin naar dorp.*" En verder: "*Eventuele uitbreiding zal gelet op de unieke ligging een ruimtelijke meerwaarde moeten hebben voor de directe omgeving*." De context verandert niet en ook het appèl op het realiseren van meerwaarde boet niet in kracht in.



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Context plangebied (Pdok, 2020)

Daarmee blijft ook de volgende zin uit de Schilvisie volledig intact: "*Gelet op de beperkte ruimte op de totale plot en de unieke stedenbouwkundige positie zijn de ondernemingen verplicht om hun plannen zeer zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De intensivering van bebouwing op deze locatie brengt ook ruimtelijke afbreukrisico's met zich mee. Vanuit de gemeente zal het Q-Team hier een extra zware inzet leveren om de planvorming te begeleiden.*"

1.3 Kans door gezamenlijke planontwikkeling

De gemeenteraad heeft op 27 september 2007 besloten dat de mogelijkheid bestaat om in maximaal een 50/50 verhouding appartementen te realiseren teneinde de onrendabele top van de investering in hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Voor iedere hotelkamer die gerealiseerd of grondig gerenoveerd wordt en waarbij binnen het gehele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, bestaat de mogelijkheid om één appartement te realiseren.

Hotel Noordzee wil een volgende slag maken in haar ontwikkeling door een kwaliteitsverbetering te koppelen aan de groei van het aantal kamers. De kwaliteitsverbetering uit zich naast een upgrading van gebouw en buitenruimte in de vernieuwing en uitbreiding van wellnessvoorzieningen en andere faciliteiten die specifiek gericht zijn op de eigen gasten. De mogelijkheid om als derde gebruik te maken van de hotelfaciliteiten wordt sterk verminderd door de sluiting van de toegang vanaf de duinen en het strand.

De realisatie van appartementen op grond van de uitbreiding en/of renovatie van het aantal kamers in hotel Noordzee vindt plaats op de plaats waar nu hotel De Wielingen staat. Het gebouw van hotel De Wielingen wordt in beginsel volledig gesloopt, alternatief is dat een deel van de appartementen aan de zeezijde gehandhaafd blijft als onderdeel van een nieuw gebouw. De nieuwbouw (verder te noemen De Nieuwe Wielingen mag maximaal 55 appartementen als compensatie voor de hoteluitbreiding van Noordzee en maximaal 15 appartementen die de bestaande hotelsuites aan de kop van het huidige gebouw vervangen, bevatten. Als vertrekpunt voor het ontwerp wordt een gemiddelde oppervlakte van een appartement van 100 m² gbo genomen. Inpandige buitenruimte die in de woonkamer geïntegreerd is, wordt in de gebruiksoppervlakte meegeteld. Op het niveau van het duin wordt aan de zeezijde ruimte geboden voor een horecaruimte (bijvoorbeeld een grand café), waardoor de mogelijkheid voor fietsers en strandgangers om ter plaatse wat te nuttigen, blijft bestaan.

Dat betekent wel dat het aantal hotels in Cadzand-Bad daalt van vijf naar vier. Tegelijkertijd neemt het aantal hotelkamers per saldo wel toe. Belangrijker nog is dat er één hotel ontstaat dat alleen hotel is en geen mengvorm met appartementen. In de praktijk is gebleken dat focus op één helder (hotel)concept de grootste kans geeft op continuïteit. Gewezen wordt op het succes van de hotels Noordzee en De Blanke Top die allebei op eigen wijze een hotelconcept doorontwikkelen, waarbij de hotelgast volledig centraal staat. Appartementen worden fysiek en conceptueel volledig los daarvan ontwikkeld, waarbij desgewenst onder regie van de hotelexploitant vrijblijvend hotelservices aan de eigenaren van de appartementen kunnen worden aangeboden. Door op het ruimtelijk cluster Noordzee- De Wielingen twee gebouwen met een volstrekt ander karakter (hotel versus appartementen) te realiseren, wordt op deze wijze derhalve continuïteit van hotelkwaliteit geborgd. Dit is van groter belang dan het in stand houden van vijf hotels.

1.4 Beoordeling van bestaande kaders

Pakken van de kans betekent dat het programma en het huidige gebouw van hotel De Wielingen veranderen. Tegelijkertijd blijven de hoofdlijnen voor de opwaardering van de badplaats en diverse specifieke aanwijzingen voor het ruimtelijk cluster Noordzee-De Wielingen in stand. Een overzicht van te handhaven kaders:

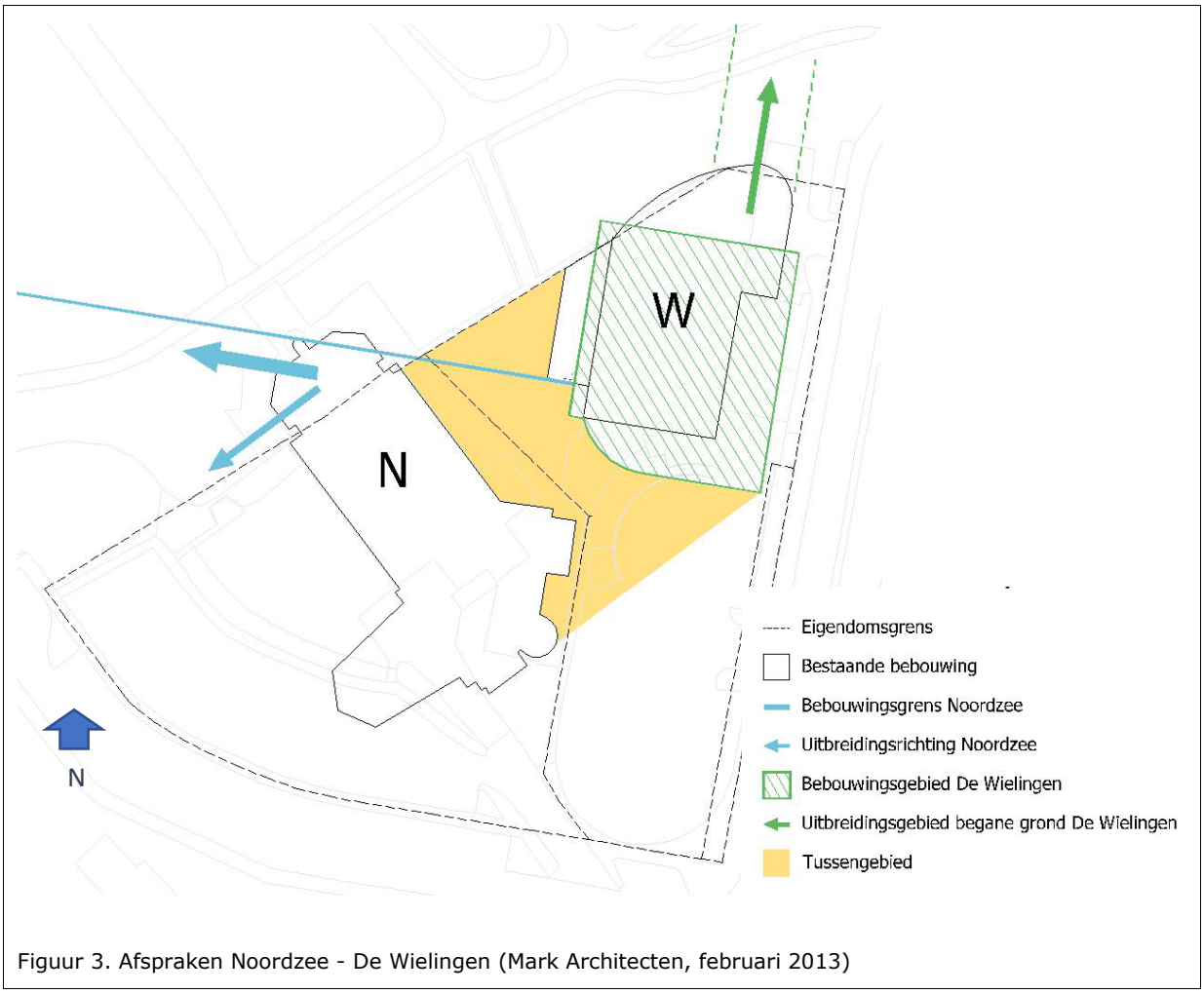
- Het gaat om twee zelfstandige gebouwen, een hotel en een appartementencomplex.
- De kwantitatieve parkeerbehoefte moet volledig opgelost worden op eigen terrein. Gelet op de beperkte omvang van buitenruimten en de huidige schrale inrichting van de parkeerterreinen zullen ondergrondse parkings nodig zijn. Vervolgens moet dit resulteren in een betere kwaliteit van de buitenruimte.
- De gezamenlijke ontwikkeling moet resulteren in de versterking van de badplaatsidentiteit van de volumes.
- Beide gebouwen hoeven niet hetzelfde stijlthema te hanteren. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat De Nieuwe Wielingen vanwege de ligging aan het kanaal een maritieme uitstraling heeft en Hotel Noordzee zich doorontwikkelt met een eigentijdse interpretatie van het Normandische stijlthema.
- De inrichting van de buitenruimten is wel op elkaar afgestemd. Juist de groene component ademt één sfeer en stijl.
- Hotel Noordzee biedt de geëigende faciliteiten voor haar gasten. Wellnessvoorzieningen zijn hoofdzakelijk gericht op het eigen publiek. Een omvang en profilering als regionale voorziening is niet gewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking. Hetzelfde geldt voor vergader- en congresfaciliteiten.
- Detailhandelsvoorzieningen die meer omvatten dan een kleine hotelwinkel met souvenirs zijn niet toegestaan. Winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd op de Rode Wielingen, Duinplein en Duinhof.
- Restaurants, brasseries en terrassen mogen gericht zijn op een breder publiek.

2. INTERMEZZO

2.1 Planvorming al langer gaande

Al vanaf het moment dat de Schilvisie is vastgesteld in 2011 zijn er plannen voor een uitbreiding van de beide bestaande gebouwen. Omdat uitbreiding van één van de gebouwen aan de zeezijde leidt tot beperking van zeezicht voor het andere gebouw, hebben beide eigenaren van gebouwen begin 2013 afspraken gemaakt over de wijze waarop de uitbreiding plaats kan vinden, zonder dat dat ten koste van elkaar gaat. In figuur 3 is aangegeven waar beide gebouwen kunnen uitbreiden.

De gedachtegang was en is dat de uitbreiding van hotel Noordzee met een knik naar het noordwesten gedraaid wordt en dat de uitbreiding van hotel De Wielingen op het bestaande gebouw plaatsvindt. Tegelijkertijd wordt de afstand tussen beide gebouwen visueel vergroot door een tussenzone aan te geven die als één geheel als een soort duingebied ingericht wordt. De afspraken zijn tijdens overleggen met de gemeente gedeeld en vormen de basis onder de ingediende uitbreidingsplannen. Voor de duidelijkheid: de gemeente was geen contractpartij en er is geen sprake geweest van een formele goedkeuring.



Figuur 3. Afspraken Noordzee - De Wielingen (Mark Architecten, februari 2013)

2.2 Plan hotel Noordzee (2015-2016)

Programmatisch leidt de uitbreiding van hotel Noordzee tot 104 hotelkamers en 1 bedrijfswoning. Er worden 24 bestaande hotelkamers gesloopt en 40 hotelkamers blijven min of meer intact. De toevoeging van hotelkamers die de mogelijkheid van realisatie van een appartement in zich bergt, bedraagt derhalve 64, te weten 104 minus 40.

Het plan voor hotel Noordzee gaat ervan uit dat het bestaande gebouw voorzien wordt van een kap met twee volledige lagen, waarbij in de bovenste laag een vernieuwende wellnessfaciliteit wordt ondergebracht. Naar de duinen toe wordt met een draaiing ten opzichte van het bestaande gebouw een nieuwe vleugel gebouwd die slechts op de kop van het bestaande gebouw over de volledige hoogte meegaat. Op het draaipunt met het bestaande gebouw wordt een nieuw stijgpunt gecreëerd waarmee alle verdiepingen bereikt kunnen worden. De uitbreiding bestaat verder uit een doorzetting van de begane grondlaag, voorzien van een kap en op enkele plekken een puntdak. De hoofdentree verschuift naar de uitbreiding. De te realiseren parkeergarage komt deels onder de uitbreiding en deels op de plek van de huidige parking te liggen op de niveaus -1 (alleen onder de uitbreiding) en -2. De parkeerkelder schuift daarmee volledig onder het duin. Terrassen liggen aan de zuidzijde van de nieuwbouw in de duintuin. De huidige terrassen aan de zeezijde verdwijnen.



Figuur 4. Impressie uitbreiding en kwaliteitsverbetering hotel Noordzee (Mark Architecten, 2016)

Het beeld van de huidige hoofdingang op de hoek van de Kanaalweg en de Noordzeestraat blijft grotendeels gehandhaafd. De gevels van het bestaande gebouw krijgen een volledige restyling. De restyling vindt plaats in een Normandische stijl met een witte gevel en een roodgetint dak, waarbij het raamwerk van de buiten de gevel gelegen balkons de gevel geleden. Deze geleding is zichtbaar vanaf niveau +1 zodat op sommige plekken het hotel op een basement lijkt te staan. In het dakvlak zijn dakkapellen verwerkt; de dakkapellen in de bovenste verdieping kunnen zo nodig ook dienst doen als openingen ten behoeve van installaties.

Aan de zijde van de duinen vindt de grootste verandering plaats. Voor het bestaande – op te toppen – hotel wordt, geknikt naar het noordwesten, een achthoekig torenelement met een spitse kap en enkele dakkapellen gerealiseerd. Voor het torenelement is een lage uitbouw op duinniveau geplaatst. Deze eenlaagse uitbouw is voorzien van een rode kap en loopt aan het einde uit in een spitse kap die nauwe verwantschap heeft met de spitse kap van het torenelement. De materialisering en het gebruik van balkonafscheidingen is geheel in lijn met het hoofdgebouw. Figuur 4 geeft een impressie. Het plan is op 11 oktober 2016 geaccordeerd door het Q-team.

2.3 Plan hotel De Wielingen (2015-2017)

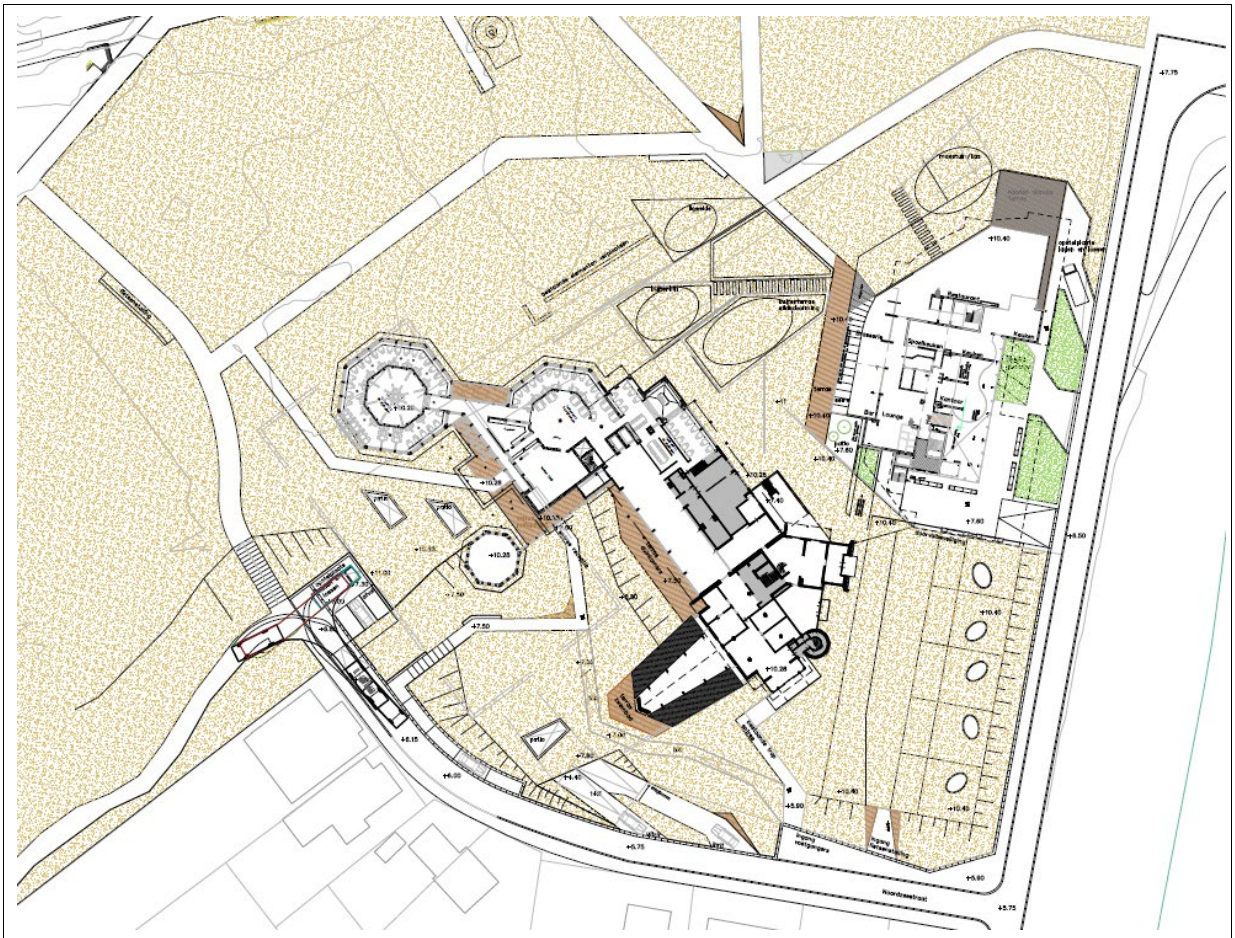
Voor de uitbreiding van hotel De Wielingen is in de periode 2015-2017 een plan gemaakt dat ook in grote lijnen door het Q-team is geaccordeerd. De beleidsmatige onderbouwing van het plan in combinatie met de financiële afspraken in het kader van verevening waren nog niet geheel gereed.

In dit plan blijft de structuur van het gebouw aan de noordzijde intact. Op de bestaande onderste drie verdiepingen bevinden zich de hotelsuites met extra hotelkamers in particuliere handen op de gebogen kop. In de hals van het gebouw bevinden zich twee keer vijf hotelkamers met een middencorridor. Deze hotelkamers worden opgeknapt, maar de structuur verandert niet. De uitbreiding vindt plaats naar de zuidzijde en geeft op de eerste drie verdiepingen ruimte voor 3 nieuwe eenheden. Over de uitbreiding en de bestaande hotelkamers heen worden nog vier lagen toegevoegd die met een dakvorm, waarvan de noklijn haaks op de Kanaalweg staat, vanaf verdieping

6 kleiner wordt en minder hotelkamers of hotelsuites kan herbergen. Daarnaast worden op het dak van de parkeerkelder 5 duinsuites voorzien. In totaal ontstaan er in de planopzet 104 eenheden in plaats van 54 eenheden in de huidige situatie. Figuur 5 geeft een impressie.



Figuur 5. Impressie uitbreiding en kwaliteitsverbetering hotel De Wielingen (ONB, 2016)



Figuur 6. Plan gezamenlijke inrichting buitenruimte (Okra, 2016)

2.4 Plan gezamenlijke inrichting buitenruimte (2016)

De plannen voor de uitbreiding van beide gebouwen zijn – mede door toedoen van het Q-team - ook op elkaar betrokken. Met name de buitenruimte dient in gezamenlijkheid ontworpen te worden. Het resultaat ervan is opgenomen in figuur 6.

3. VOORSTUDIE

3.1 Stakeholders in goed overleg

Vanaf het moment dat de gedachte is opgekomen om de uitbreiding van hotel De Wielingen te vervangen door sloop van het hotel en nieuwbouw van appartementen, is dat ook in overleg tussen initiatiefnemers en de gemeente en het Q-team gegaan. In een aantal stappen zijn inzichten ontstaan die uiteindelijk geleid hebben tot dit beeldkwaliteitsplan.

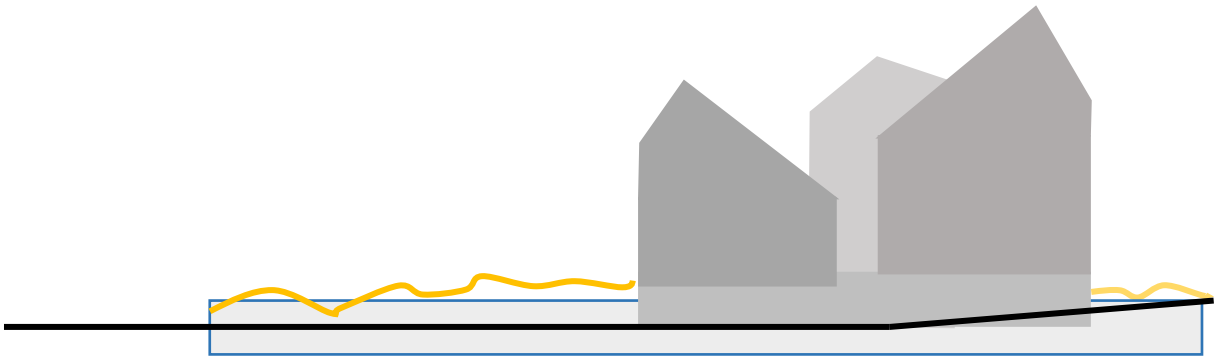
3.2 Uitgangspunten voor de voorstudie

Bij de start van de ontwerpateliers in het najaar van 2019 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het plan van hotel Noordzee uit 2016 voldoet.
- De basisgedachte uit het plan voor de buitenruimte blijft overeind, waarbij er sprake is van twee gebouwen (een voor hotel Noordzee en een voor De Nieuwe Wielingen) die in een gezamenlijk vormgegeven duintuin staan;
- Het parkeren vindt uit het zicht onder de duintuin plaats. Voor beide complexen is de ontsluiting van de kelders gesitueerd aan de kop van de Noordzeestraat.
- Ook De Nieuwe Wielingen zal met haar architectuur een bijdrage moeten leveren aan de badplaatsidentiteit. De architectuurstijl ademt een maritieme sfeer.
- Gezocht wordt naar de mogelijkheden om een volume te realiseren dat, conform het programmatische vertrekpunt, maximaal 70 appartementen van gemiddeld circa 100 m² gbo kan bevatten.

Dit laatste punt is in feite de centrale ontwerpopgave die in de ateliers is onderzocht. Op basis van inzichten die zijn ontstaan uit de voorgeschiedenis, is de volgende denklijn ingebracht als kansrijke ruimtelijke benadering (figuur 7):

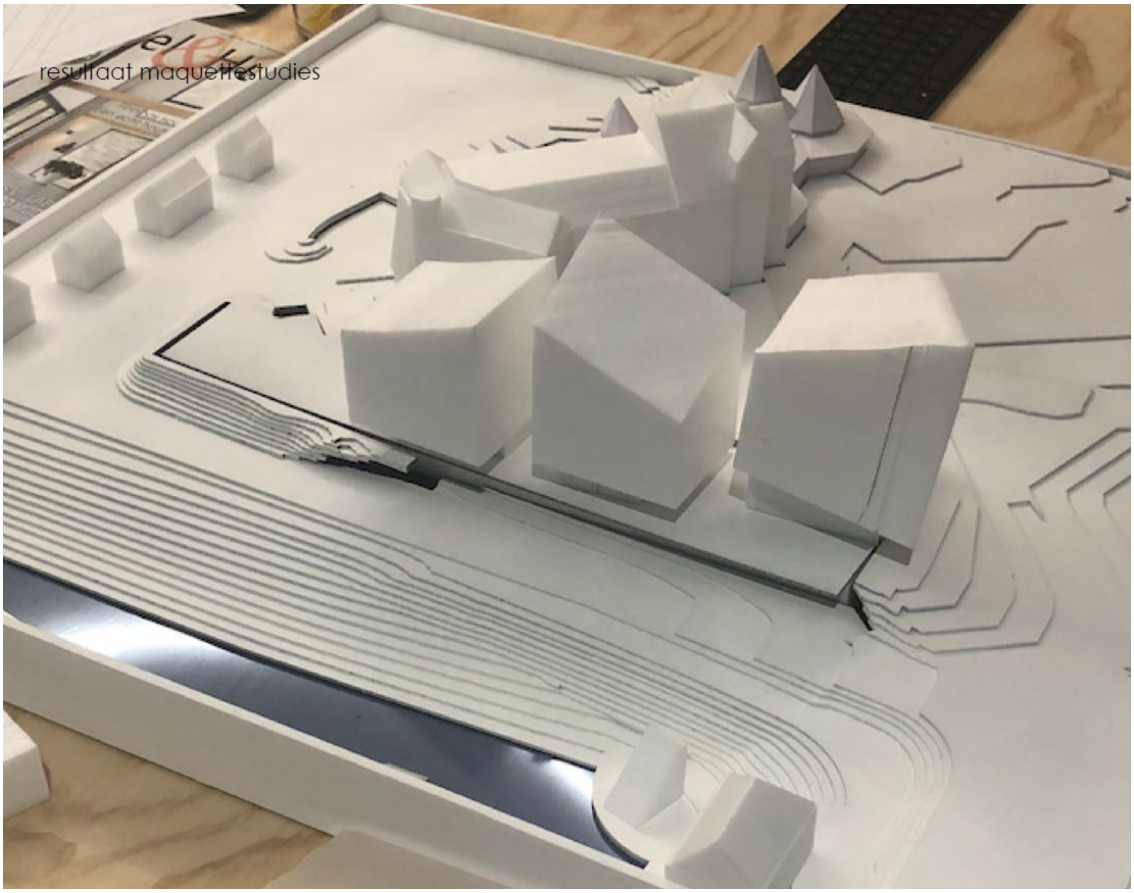
- Om enige kans van slagen te krijgen voor een acceptabele ruimtelijke inpassing van het relatief omvangrijke programma is het nodig dat de totale bouwmassa van De Nieuwe Wielingen een sterke ruimtelijke geleding krijgt. Die geleding is nodig in zowel in horizontale als in verticale zin.
- Als basis voor die geleding moet worden uitgegaan van het maken van 3 visueel onderscheiden hoofdvolumes op een gezamenlijke, kwalitatief hoogwaardige ondergrond (de duintuin en de plint aan de Kanaalweg).
- De hoofdvolumes van de appartementengebouwen zijn via ‘tussenleden’ met elkaar verbonden.
- Platte daken als beëindiging van de appartementen volumes zijn niet gewenst. Ook op het niveau van de *skyline* is een sterke expressie nodig in de beleving van de 3 hoofdvolumes.
- Verschillen in hoogten tussen de 3 hoofdvolumes zijn daarom gewenst. Daarnaast moeten de drie dakvlakken ook echt ‘spreken’; dit betekent iets voor de dakhellingen en verschillen tussen de laagste dakaanzet en het hoogste punt van het dakvlak.
- De plint aan de Kanaalweg is cruciaal voor de beleving op ooghoogte. Het complex moet hier een aantrekkelijk ruimtelijk adres krijgen.



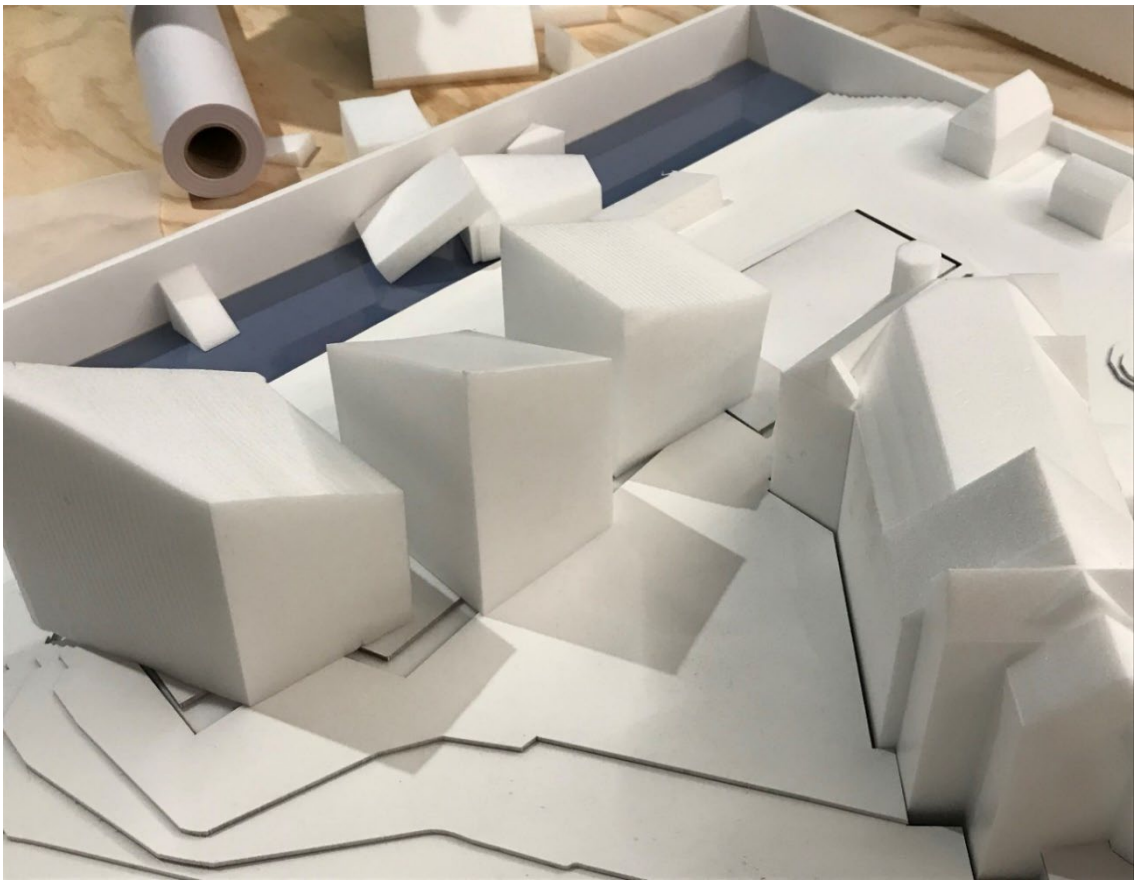
Figuur 7. Samenvattende principeschets met de denklijn (Q-team, 2019)

Tijdens de ontwerpateliers eind 2019 is een schetsmaquette gemaakt. De studie laat een duidelijke verwantschap zien met de geadviseerde ruimtelijke benadering. Uit de maquette (figuur 8) komen de volgende ontwerpprincipes naar voren:

- Geleding van het programma in drie afzonderlijk herkenbare hoofdbouwmassa's, waardoor in schaal, maat en geleding onder meer aansluiting ontstaat bij Hotel Noordzee.
- Dit hotel bestaat ook uit een samenstelling van meerdere, 'geschakelde' deelvolumes met een gevarieerd daklandschap dat die samenstelling accentueert.
- Op deze manier kan een ruimtelijke relativering ontstaan van grote programma's die passen bij de schaal en maat van deze plek in de badplaats en de directe omgeving (haven met maritiem balkon, duinlandschap en de overzijde van het kanaal met het nieuwe Hotel De Schelde.



Figuur 8A. Maquette (Ontwerpatelier, 2019)



Figuur 8B. Maquette (Ontwerpatelier, 2019)

Deze studiemaquette is de basis geweest voor een iets verdere uitwerking in architectonische en bouwkundige zin.

3.3 Verworven inzichten

Het programma van De Nieuwe Wielingen dat als vertrekpunt voor het ontwerp is gekozen, is onder specifieke ruimtelijke condities stedenbouwkundig inpasbaar op deze plek. De aangegeven sterke geleding van het complex in afzonderlijke bouwmassa's, met verschillen in hoogte en richtingen van de dakvlakken is daarbij cruciaal en randvoorwaardelijk. Dit om het complex als geheel een bij de badplaats passende schaal en maat te geven, maar ook om aansluiting te krijgen bij de schaal en maat van de 'grote buren' op dit stedenbouwkundige knooppunt van de badplaats.

Met het basisprincipe van sterke geledingen van het programma in een aantal zelfstandig herkenbare componenten/bouwmassa's, kan bij latere verdere architectonische uitwerking een verfijning ontstaan die de schaal en maat van het complex verder relativeert.

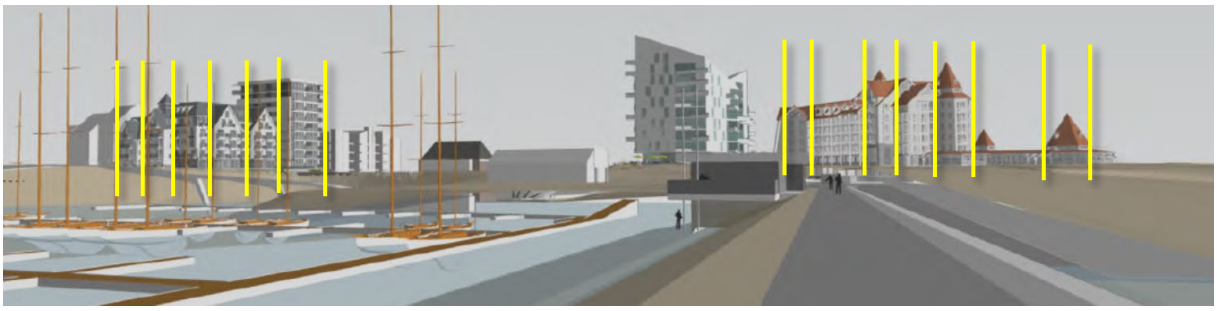
<u>Geleding op stedenbouwkundig schaalniveau</u>

Ook bij de 'grote buren' aan weerszijden van De Nieuwe Wielingen is die geleding op stedenbouwkundig schaalniveau wezenlijk gebleken voor een geslaagde herontwikkeling en uitbreiding:

- Hotel Noordzee kent ook een sterke geleding; zowel verticaal als horizontaal. Verticaal door de opbouw met een deels basement, een middenstuk en een kloeke kap. Horizontaal door een schakeling van volumes in een deels geknikt verloop, waarbij die schakeling ook wordt ondersteund in het kappenlandschap.

- Voor het nieuwe Hotel De Schelde, direct aan de overzijde van het kanaal, was ook een opdeling in verschillende volumes hét ontwerpfundament onder de stedenbouwkundige inpassing. Er is sprake van een basisgeleding van een moderne toren en samenstelling van 'klassieke panden', waarbij beide componenten zijn gescheiden door een neutraal tussenstuk. Vervolgens kennen de componenten ieder hun eigen architectonische principes om te volumes verder te verfijnen

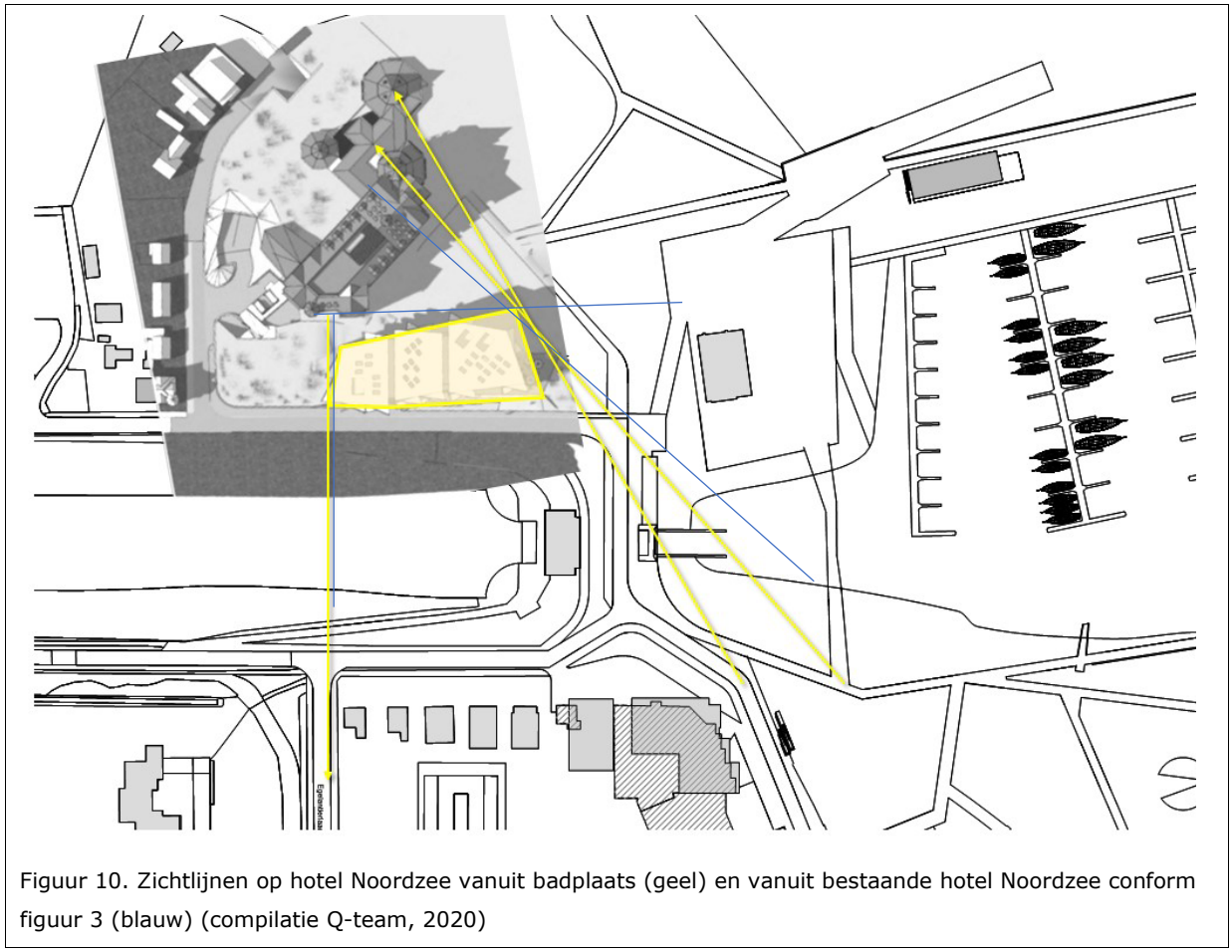
In figuur 9 is de basisgeleding van de complexen van hotel Noordzee en hotel De Schelde in één beeld gevangen. Tevens blijkt dat het ensemble van de drie grote complexen goed past bij de grote landschappelijke schaal en maat van jachthaven en Maritiem Balkon. De gepresenteerde hoogten van alle drie gebouwen worden goed opgenomen in de schaal en maat van het omliggende landschap en is op dit cruciale knooppunt van de badplaats stedenbouwkundig verantwoord.



Figuur 9. Zicht vanuit zee op De Schelde, De Nieuwe Wielingen en Noordzee met basisgeleding (geel) (ONB 2019, annotatie Q-team)

<u>Situering van de bouwmassa</u>
Over de positie van de bouwmassa's zijn in het verleden al afspraken gemaakt (vergelijk figuur 3). De ontwerpverkenningen uit 2019 borduren daarop voort. De hoofdlijnen liggen dus vast en zijn verbeeld in figuur 10. Van belang zijn:

- Voldoende ruimte tussen de beide complexen aan met name de zuidzijde waar de hoofdbouwmassa's relatief dicht bij elkaar staan.
- Het vrijwaren van uitzicht van kamers in Hotel Noordzee die gesitueerd zijn in het meest oostelijke deel (met oriëntatie op het kanaal, Scheldestraat, De Lopinge etc.).
- Zichtbaarheid van Hotel Noordzee vanuit de westelijke kop van Boulevard de Wielingen. Op dit punt lijkt in ruimtelijk opzicht wat meer ruimte aanwezig te zijn dan in de 'oude afspraken'. Vanaf het Maritiem Balkon is er overal goed zicht op de nieuwbouw gedeeltes van het hotel, met name op het afsluitende paviljoen dat als een *landmark* in het duinlandschap staat. Daar waar de Boulevard knikt en bijna haar hoogste punt heeft bereikt is er ook een vrije zichtlijn naar dat paviljoen.



Figuur 10. Zichtlijnen op hotel Noordzee vanuit badplaats (geel) en vanuit bestaande hotel Noordzee conform figuur 3 (blauw) (compilatie Q-team, 2020)

Geleding op gebouwniveau

Aan de kanaalzijde is de verticale geleding middels een eigenstandige ‘open’ plint op straatniveau van belang voor het ‘ruimtelijke adres’. Iets dergelijks geldt ook voor eerste laag op duinniveau van het noordelijke volume. Hier komen twee belangen bij elkaar. Een aantrekkelijke open sokkel geeft voor de beoogde horecafunctie een duidelijk adres, en gelijktijdig ondersteunt die sokkel de route voor langzaam verkeer tussen de badplaats en het Zwin.

Aan de zijde van het kanaal ligt de grootste uitdaging voor een goede ruimtelijke inpassing van De Nieuwe Wielingen. Op basis van de eerste uitwerkingstekeningen van de studiemaquette zijn er aandachtspunten voor zowel het bebouwde als onbebouwde gedeelte van de plot.

Het eerste uitwerkingsbeeld (figuur 11) laat zien dat de ‘voegen’ tussen de hoofdvolumes nog onvoldoende spreken. De maat is aan de krappe kant en de tussenruimten dreigen ook nog eens dicht te slibben door de uitkragende balkons. Hier ligt een ontwerpopgave om de hoofdvolumes duidelijk van elkaar te scheiden en de voegen ruimer te maken.



Figuur 11. Eerste uitwerkingsbeeld zijde Kanaalweg met aandachtspunten (ONB, 2019, annotatie Q-team)

In deze bebouwingsopzet is een goede geleding, met een dynamische skyline, als succesfactor sterker bepalend voor een geslaagde ruimtelijke inpassing, dan de precieze bepaling van de hoogst toelaatbare bouwhoogte op de noordelijke hoek (aan de zeezijde). Duidelijk is ook dat een compositie met het hoogste bouwdeel aan de zeezijde prevaleert boven andere denkbare variaties. In het geval een deel van het bestaand gebouw moet worden gehandhaafd wordt de opgave op dit punt moeilijker en zal een andere compositie nodig zijn.

In figuur 11 is ook te zien dat de gesuggereerde hoogteligging van de duintuin tussen De Nieuwe Wielingen en de Noordzeestraat naar beneden moet. Het getekende talud is te steil en te hoog. In de beleving op ooghoogte vanaf vooral de Kanaalweg zorgt dit voor een isolatie van de totale plot. De maat van de duintuin is hier van belang om het verschil in maat en schaal tussen de woningen aan de Noordzeestraat en het nieuwe complex op te vangen én om het uitzicht vanuit hotelkamers van Hotel Noordzee niet te belemmeren. In figuur 12 is de maximale hoogte van de duintuin vanuit het perspectief van de Kanaalweg (aanrijdroute) weergegeven als aandachtspunt. Een flauwere helling vanaf dit punt naar het niveau van het vloerpeil van de gebouwcomplexen is noodzakelijk.



Figuur 12. Eerste uitwerkingsbeeld zuidzijde Kanaalweg met aandachtspunten (ONB, 2019, annotatie Q-team)

4. ONTWIKKELKADER DE NIEUWE WIELINGEN

4.1 Inleiding

Op basis van de verworven inzichten worden in dit hoofdstuk de ontwikkelkaders voor De Nieuwe Wielingen op een rij gezet. Daarbij is uitgangspunt dat de plannen voor hotel Noordzee worden uitgevoerd zoals in paragraaf 2.2 uiteengezet. De ontwikkelkaders voor De Nieuwe Wielingen worden puntsgewijs gepresenteerd, vergelijkbaar met bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad. Achtereenvolgens betreft het ontwikkelkaders voor het programma, de logistiek, de situering, de bouwmassa en de beeldkwaliteit.

4.2 Programma

- Maximaal 70 appartementen.
- Minimale oppervlakte van een appartement is 60 m² gbo;
- Ontwerpvertrekpunt zijn appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 100 m² gbo; inpandige buitenruimte die in de woonkamer geïntegreerd is, wordt in de gebruiksoppervlakte meegeteld;
- Andere programmatische verdelingen zijn toegestaan, zolang het maximaal aantal appartementen niet wordt overschreden en de minimale oppervlakte van de appartementen niet wordt onderschreden en zolang voldaan wordt aan de rest van het ontwikkelkader zoals in dit hoofdstuk verder beschreven en in de voorgaande hoofdstukken geduid.
- Eén kleinschalige horecavoorziening met een maximale oppervlakte van 250 m^2 verkoopvloeroppervlakte. Deze voorziening is in hoofdzaak gesitueerd op duinniveau in het noordelijke volume. Gekoppeld daaraan is een terras toegestaan.
- In het complex is geen detailhandel of andere horeca toegestaan.
- Eventuele gewenste voorzieningen zijn in eerste instantie gericht op de bewoners van het complex en worden ingezet om een aantrekkelijke plint aan de Kanaalweg te creëren. Pas als sprake is van een gebrek aan capaciteit voor werkruimten in de plinten aan de Rode Wielingen, Duinplein en Duinhof zoals gedefinieerd in bijlage 10 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, is het denkbaar programmatisch ruimte te bieden aan bedrijfsmatige functies, zoals vrije beroepen, verhuurkantoren, kunstgaleries en medische praktijken.
- De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd in de vorm van een gebouwde voorziening. Deze parking dekt de volledige parkeerbehoefte van de appartementen en van het personeel van de horeca en van het personeel van eventuele andere externe programma's.
- Voorzieningen voor afvalinzameling, opslag en het stallen van fietsen worden inpandig opgelost.

4.3 Logistiek

<u>Ontsluiting parkeerkelder</u>

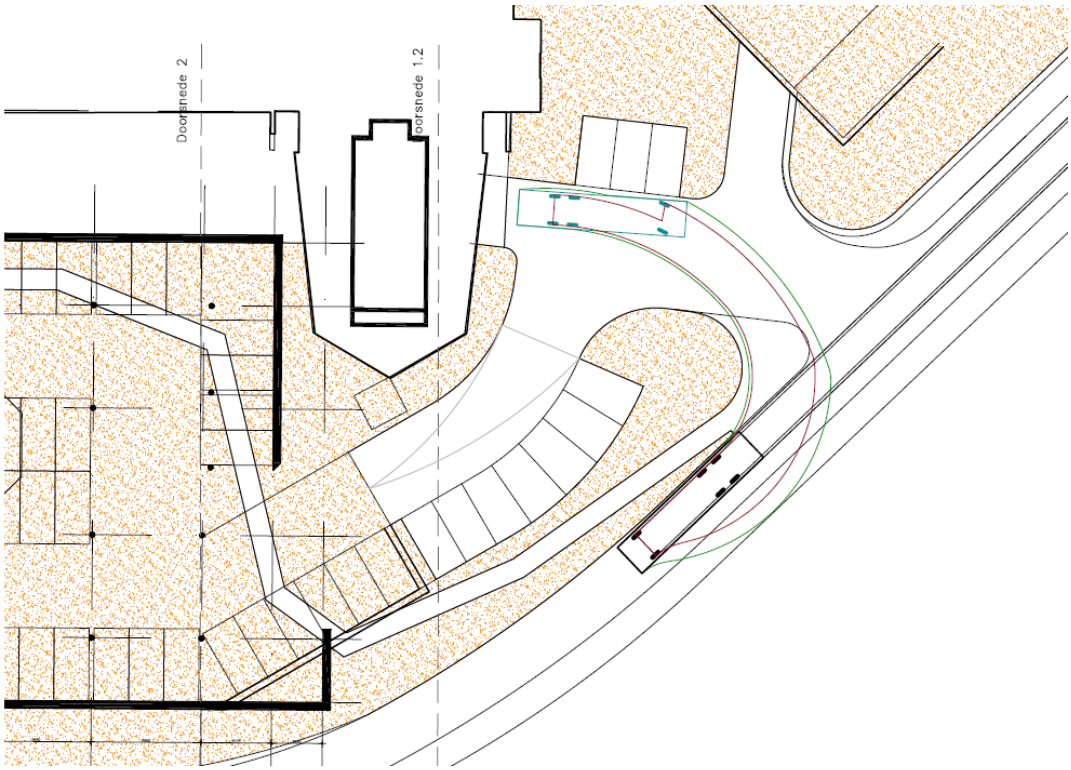
- De kelder wordt vanaf de Noordzeestraat ontsloten.
- Dit in de vorm van een collectieve ruimte die ook toegang verschaft tot de parkeerkelder van Hotel Noordzee. Figuur 13 geeft een mogelijke oplossing.
- De vormgeving van deze logistieke knoop van beide complexen is een integraal onderdeel van ontwerp en aanleg van de duintuin.

<u>Bevoorrading horecavoorziening</u>

Hiervoor zijn 2 opties die bij verdere uitwerking onderzocht kunnen worden.

- De bevoorrading kan plaats vinden vanaf een opstelstrook langs de Kanaalweg pal langs de plint. Zo'n opstelstrook kan bijvoorbeeld ook gebruikt worden door eventuele taxi's, bezorgdiensten

voor bewoners en vrachtauto's die het afval van het complex ophalen. Uiteraard moet een dergelijke strook goed geïntegreerd zijn in het totaalontwerp.
- De bevoorrading vindt plaats vanaf het pad voor langzaam verkeer van en naar het Zwin. Ook in dit geval zal het ontwerp van de buitenruimte moeten voorzien in een opstelplaats voor het bevoorradend verkeer.



Figuur 13. Uitwerking van de toegang tot beide parkeervoorzieningen als uitgangspunt (Mark Architecten, 2019)

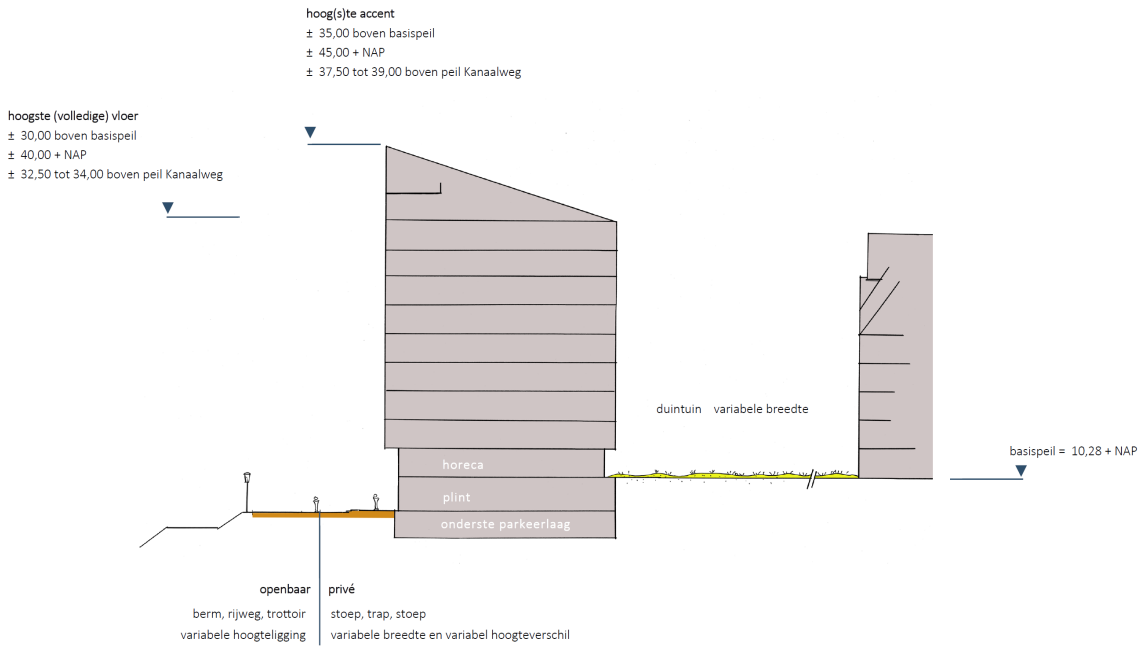
4.4 Situering

Situering gebouw

De positie van de massa van het zichtbare gebouw wordt als volgt begrensd:
- Voldoende ruimte tot de bouwmassa van hotel Noordzee, waarbij de tussenruimte gezamenlijk wordt ingericht als duintuin;
- Uitzicht vanuit de (bestaande) hotelkamers in het meeste oostelijke deel van hotel Noordzee op het uitwateringskanaal, de Lopinge en de Egelantierstraat wordt gewaarborgd;
- Het afsluitende paviljoen van het vernieuwde hotel Noordzee bij het einde van de Noordzeestraat blijft zichtbaar vanaf de westelijke kop van Boulevard de Wielingen (vergelijk figuur 10).

Hoogteligging

Het is van belang het gebouw aan te laten sluiten bij de verschillende hoogtepeilen in de omgeving. De hoogteligging van de parkeerkelder is vooral relevant voor de beleving van het zuidelijke deel van duintuin vanaf de Noordzeestraat / Kanaalweg. De verhouding tussen de verschillende peilen is gevisualiseerd in figuur 14. Daartoe is een principe doorsnede gemaakt halverwege het hoogste bouwdeel (bij de haven) waar de Kanaalweg al wel hoger ligt, maar nog niet zijn hoogste hoogte heeft bereikt. Het geeft alleen de principes van de peilen en hoogten ten opzichte van elkaar weer; de (positie van de) bouwdelen is/zijn slechts schematisch weergegeven.



Figuur 14. Doorsnede van Uitwateringskanaal naar Hotel Noordzee naar (Q-team, 2020)

De volgende kaders gelden:

- Het basispeil waar de horeca gesitueerd is en de eerste laag met appartementen is min of meer gelijk aan het peil van de begane grond van hotel Noordzee c.q. het peil van de aangrenzende pad voor langzaam verkeer van en naar het Zwin, te weten circa 10,28 meter + NAP;
- Onder het basispeil zijn tenminste twee lagen gesitueerd, waar parkeren, bergingen, fietsparkeren en afvalinzameling uit het zicht zijn opgelost, verder te noemen parkeerlagen;
- Onder het basispeil bevindt zich aan de zijde van de Kanaalweg onder het gebouw een bouwlaag, waar in ieder geval de entrees van alle appartementen zijn gesitueerd en die het hoogteverschil tussen het basispeil en het peil van de Kanaalweg, te weten circa NAP + 6,18 meter overbrugt (de plint). De exacte hoogte van de plint ligt niet vast, omdat het hoogteverschil ook deels kan worden opgelost door middel van trappen tussen de Kanaalweg en de entree van het gebouw. Onder de plint ligt nog een parkeerlaag, zoals ook blijkt uit figuur 7.
- Het dak van de bovenste parkeerlaag krijgt ter plaatse van de duintuin een dusdanige constructiesterkte dat het mogelijk is om voldoende materiaal op te brengen voor de aanleg van een robuuste duintuin.
- Langs de Noordzeestraat en de Kanaalweg wordt de duintuin gemarkeerd/opgesloten door een keerwand langs het trottoir. Die keerwand, onderdeel van het totale buitenruimteontwerp, kan tevens dienst doen als informele zitrand en is langs de Noordzeestraat en op de eerste circa 20 meter langs de Kanaalweg (gerekend vanaf hoek Noordzeestraat) maximaal 40 centimeter hoog.
- Vanaf de hoek Kanaalweg-Noordzeestraat loopt de duintuin richting beide complexen geleidelijk en golvend op tot het gehanteerde basispeil van de bebouwing; de duintuin start op de hoek Kanaalweg-Noordzeestraat met een helling van ten hoogste dertig graden. In de richting evenwijdig aan de Kanaalweg mag de duintuin niet eerder dan circa 15 meter vanaf de hoek met de Noordzeestraat het basispeil bereiken.

4.5 Bouwmassa

Basisgeleding

- De Nieuwe Wielingen kent in de vormgeving van de hoofdbouwmassa een aantal beeldbepalende geledingen; zowel in horizontale als in verticale zin. Het streefbeeld is te typeren als drie ‘dansende volumes’ op een plint / in de duintuin. Deze volumes hebben verschillende hoogtes en hoogteaccenten.
- De plint is de drager van een drietal zelfstandig herkenbare hoofdvolumes die gescheiden zijn door ‘voegen’. De inspringingen van de voegen zijn substantieel om genoemd streefbeeld te bereiken. De voegruimten mogen niet worden opgevuld met balkons of andere elementen.
- De hoofdvolumes zijn in vorm verwant aan elkaar, maar verschillen in hoogte en in de richting en hellingen van dakvlakken. Hierdoor ontstaat een dynamische *skyline* die de basisgeleding verder onderstreept.
- De gevelvlakken van de drie volumes staan niet in één lijn of richting. Dit versterkt het visuele effect van de opdeling in drieën. Ook hoeven de ‘voegen’ niet een gelijke breedte te hebben.

Maximale bouwhoogten

- Het hoogste hoofdvolume staat aan de noordzijde van het complex. Dit bouwdeel bevat maximaal 10 bouwlagen vanaf het basispeil. Dit is dus inclusief de laag waar de horecavoorziening in hoofdzaak is gedacht.
- Door de vorm van de bouwmassa zullen de bovenste 3 bouwlagen sterk in oppervlakte afnemen. De hoogste woonlaag ligt aan de zijde van de haven. Gerekend met normale verdiepingshoogten vraagt dit een bouwhoogte van circa 30 meter vanaf het basispeil.
- Door de compositie van het daklandschap van de drie bouwmassa’s zal op de noordoostelijke hoek van het complex de hoogste bouwhoogte bereikt worden door een steil dakvlak met de punt van de ‘kroon’. De punt van de kroon bedraagt maximaal 35 meter boven het basispeil. Het volume tussen de tiende bouwlaag en de kroon mag – onder voorwaarde dat de technische voorzieningen uit het zicht blijven – functioneel ingezet worden als mezzanine voor het onderliggende appartement; een extra bouwlaag is niet toegestaan.
- Op stedenbouwkundig en landschappelijk niveau vormt het hoogste bouwdeel samen met het torenvolume van hotel De Schelde de poort van het Maritiem Balkon (figuur 15).



Figuur 15. Torenvolumes hotel De Schelde en De Nieuwe Wielingen (ONB, 2019)

4.6 Beeldkwaliteit

Architectuur

De inzet om op de gezamenlijke plot van Hotel Noordzee en De Nieuwe Wielingen twee complexen te maken met ieder een eigen (badplaats)identiteit, blijft onverminderd gehandhaafd. Voor De Nieuwe Wielingen betekent dit dat het gewenste beeld te typeren is als eigentijds maritiem. De eerste schetsmatige vertalingen geven een goed beeld van wat dit kan betekenen.

Enkele concrete kenmerken over de verschijningsvorm:

- De drie hoofdvolumes verschillen in massa en vorm, maar hebben een overeenkomstige architectuur (compositorische principes, materiaalgebruik en kleurstelling).
- De gevels van deze volumes hebben een lichte kleurstelling (in het wit-grijs spectrum).
- De 'voegen' tussen de hoofdvolumes kenmerken zich door een architectonische neutraliteit. In hun materialisering zijn ze verwant. Belangrijk is dat de 'voegen' voldoende ver terug liggen ten opzichte van de gevels van de hoofvolumes en ook voldoende breedte hebben.
- De plint heeft ten opzichte van de die bovengelegen hoofvolumes een eigen architectonische identiteit. De gewenste 'ruimtelijke prestatie' is tweeledig:
    - De plint bevat meerdere entrees naar de bovenliggende volumes. De architectuur creëert daarom een hoogwaardig en uitnodigend adres van De Nieuwe Wielingen aan de Kanaalweg.
    - Tevens is de plint samen met de rand van de duintuin, in de beleving op ooghoogte, een wezenlijk element in de westentree van de badplaats. Dit gebouwdeel is bepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Onderdeel van een aantrekkelijke uitstraling is de (zicht)relatie tussen binnen en buiten. Transparantie is daarom een cruciaal onderdeel van de architectonische kenmerken.

Buitenruimten appartementen

- De buitenruimten van appartementen zijn, zeker op deze locatie, een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit. Omdat die ruimten veel invloed hebben op de verschijningsvorm van het gebouw zijn ze uiteraard goed geïntegreerd in het totaalontwerp van de hoofvolumes.
- Gelet op de bruikbaarheid van deze ruimten als gevolg van weersinvloeden op deze locatie, is het advies de buitenruimten geheel of gedeeltelijk binnen de hoofbouwmassa op te nemen. Op deze manier kunnen ook voorzieningen ter bescherming tegen zon of wind in de architectuur van de gevels worden mee ontworpen.
- Eventuele buitenruimten die in de 'voegen' worden ontworpen, maken deel uit van die voegen en dienen derhalve voldoende ver terug te liggen ten opzichte van de gevels van de hoofdvolumes.

Uit- en overkragingen

- Aan de oostzijde staat De Nieuwe Wielingen min of meer direct aan de Kanaalweg. Aan deze zijde zijn geen uitkragingen van balkons of andere bouwdelen toegestaan die de verticale projectie van de eigendomsgrens overschrijden.
- UItkragingen of overkragingen van de drie hoofdvolumes boven de plint boven eigen terrein zijn aan deze zijde toegestaan voor zover dit geen afbreuk doet aan de uitstraling van de representatieve plint c.q. aan de publieke buitenruimte c.q. openbare ruimte van de Kanaalweg.
- Aan de andere drie zijden staat het complex in de duintuin. De tuin is onderdeel van het totale eigendom. Beperkte uitkragingen en overkragingen zijn hier toegestaan voor zover ze zichtlijnen vanuit en naar Hotel Noordzee niet wezenlijk verstoren. In architectonische zin horen dergelijke elementen natuurlijk een onderdeel te zijn van de totale gevelcompositie.
- Terugliggende balkonpuien met beperkte uitkragende balkons versterken het maritieme beeld.

Technische installaties

- Technische installaties, of elementen daarvan, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimten. Ook niet vanaf grote afstand (standpunten op ooghoogte).
- De ruimtelijke impact (op het exterieur van het gebouw) van gekozen installatietechnieken, wordt vanaf het begin van het verdere ontwerpproces onderzocht.
- Elementen van technische installaties zijn ofwel geïntegreerd in het ontwerp, of door de compositie van het daklandschap (de kronen van de hoofdvolumes) c.q. het ontwerp en aanleg van de duintuin aan het zicht onttrokken.

Buitenruimte horeca

- Terrasafscheidingen als bescherming tegen de wind zijn transparant.
- Winterterrassen zijn hier niet toegestaan. Door de aard van constructies met onder meer overkappingen worden het 'losse bouwsels' of uitbouwen in het duinlandschap. Dat is niet gewenst. Het streefbeeld is dat de hoofdvolumes direct in de duintuin staan. De eventuele behoefte aan overdekte terrasruimte wordt daarom gerealiseerd door overkraging van bovenliggende verdiepingen. Op die manier kan ook een interessante overgang ontstaan tussen binnen en buiten.