Hotel Waddenpoort

onderbouwing ontwerpuitgangspunten n.a.v. de participatieavond
24 oktober 2023



inhoud

5 inleiding
6 programma
8 morfologie
12 landschappelijke inpassing
16 architectonische uitstraling

inleiding

Dit document is opgesteld in vervolg op de memo van initatiefnemer Dozy versie 11 oktober 2023. In dit document is zo goed mogelijk de feedback van de aanwezigen op de participatiebijeenkomst meegenomen en hierop gereageerd. Dit heeft geleid tot de concretisering van vier thema's: programma, morfologie, landschappelijke inpassing en architectonische uitstraling.

Als uitkomst van dit document, de formulering van onze voorkeur en uitgangspunten t.b.v. verdere uitwerking van Hotel Waddenpoort.

programma

Een hotel met restaurant is van belang voor Den Oever door de aantrekkende en stimulerende aanwezigheid. Dit is van belang voor de leefbaarheid van de bewoners en bedrijven na de gedeeltelijke sanering van de visserij.

Het hotel zal ruimte hebben voor 94 hotelkamers, een restaurant en ondersteunende voorzieningen voor zowel hotelgasten als personeel. Het aantal kamers komt voor uit een haalbaarheids- en behoefteonderzoek. Het aantal hotelkamers met een restaurant is een ecomische noodzaak voor een gezonde investering en exploitatie. In het wettelijk vooroverleg heeft de Provincie Noord Holland geen opmerkingen op het plan en is akkoord met het ontwerp.

Tevens is er ruimte voor programma die **een toegevoegde waarde is voor de inwoners van Den Oever**. Het is een plek waar mensen kunnen samenkomen. **Dit programma dient niet te concurreren met het huidige programma van het Vikingschip.**

feedback participatiebijeenkomst

- Ik vind het belangrijk dat de dorpsgenoten ook wat hebben aan het hotel, bijv. een bowlingbaan of een kleine bioscoop of iets anders wat er niet in de buurt is.
- Ik ben bang dat wij het Vikingschip kwijtraken, gaat het hotel niet concurreren hiermee?
- Bang dat het straks voor Buitenlandse immigranten is!
- Het mag nooit om wat voor reden dan ook een arbeidsmigranten onderkomen worden.
- Plek om samen te komen.
- Waarom een hotel met 94 kamers en een restaurant met vergaderruimtes?



beoogd programma

94 hotelkamers
restaurant met panoramisch uitzicht
mogelijk extra programma*:

- informatiecentrum
- vergaderen
- evenementruimtes
- groepsactiviteiten
- fitness
- fietsverhuur
- kleine bioscoop

*exact programma n.t.b.

een plek waar mensen kunnen samenkomen



fitness ruimte of groepslessen







ruimte voor groepsactiviteiten

fietsverhuur



flexibel verhuurbare vergaderruimtes voor bijvoorbeeld lokale en regionale ondernemingen, verenigingen en organisaties.

morfologie

Het volume van het hotel is de continuïteit van bebouwing in De Strip en de begeleiding van de Havenweg en N99. Het hoogteaccent is het herkenningspunt, de markering van ‘het entree’ van Den Oever.

Bovendien is het zicht op het wad van groot belang en een bijzondere kwaliteit voor het restaurant van het hotel, hetgeen geïllustreerd is door enige foto’s en film met drone genomen, getoond op de bijeenkomst. Op de 7e verdieping (bovenste laag) is een restaurant gepland. Om het uitzicht vanaf deze verdieping te kunnen realiseren, wordt gekozen voor een toren van 30m hoog.

feedback participatiebijeenkomst

- Om jullie een idee te geven van de omvang... het gebouw wordt ongeveer evenhoog als de Michaëlskerk. Wordt het hotel niet te massief?
- Maak me zorgen over de massiviteit van de gebouwen. Misschien is daar een oplossing voor in het aankleden van de gebouwen.
- Is het hoog genoeg? Volgens mij kijk ik net over de bomen heen...
- Kan ’t niet wat hoger! Een Écht landmark svp.
- Toren van 30m is te hoog voor het landschap van Den Oever...Verder moet het niet teveel afsteken in het landschap.
- Waarom een gebouw met toren van 30 m?
- Nog 10 meter hoger graag. Zonde dat het draaiende restaurant weg is!



beknopt bezwaar Stichting Lanschapszorg Wieringen

- Wij zijn niet tegen de komst van een hotel
- Sowieso is de hoogte van die Waddenpoort te hoog, te kolossaal en absoluut horizonvervuilend vanaf de Waddenzee, het Ijsselmeer en bezien vanuit Wieringen zelf





dronebeeld op ca. 25-30m hoogte richting het noordoosten

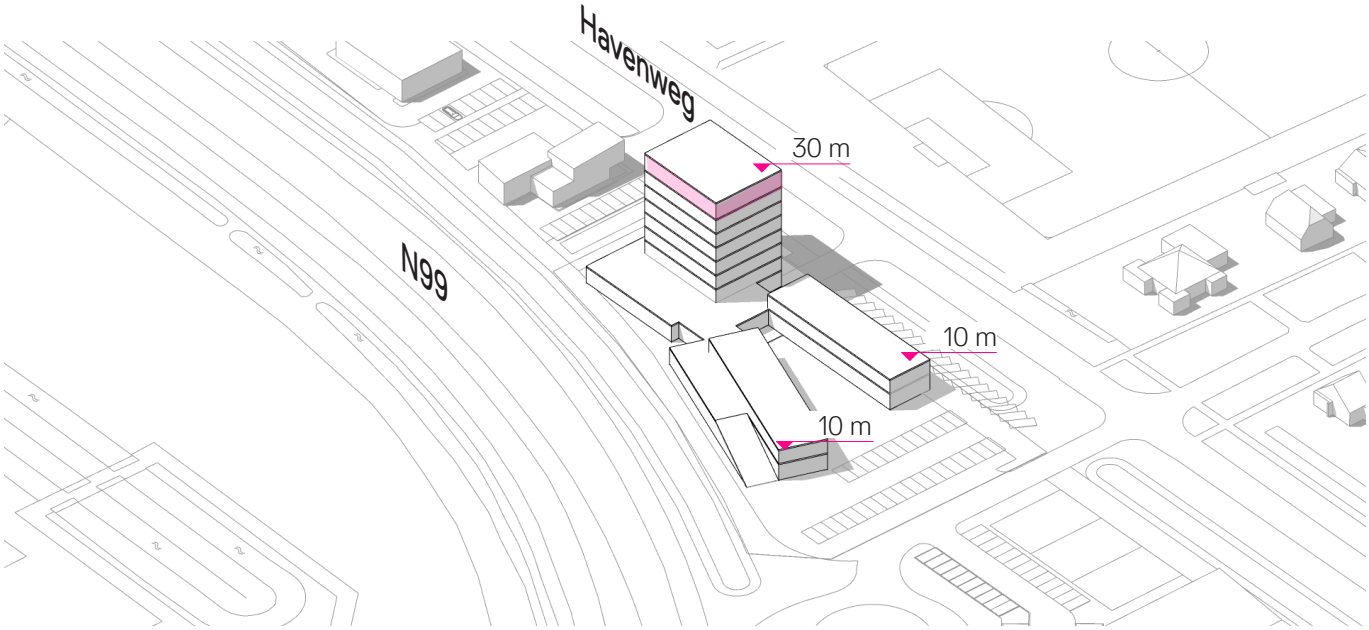


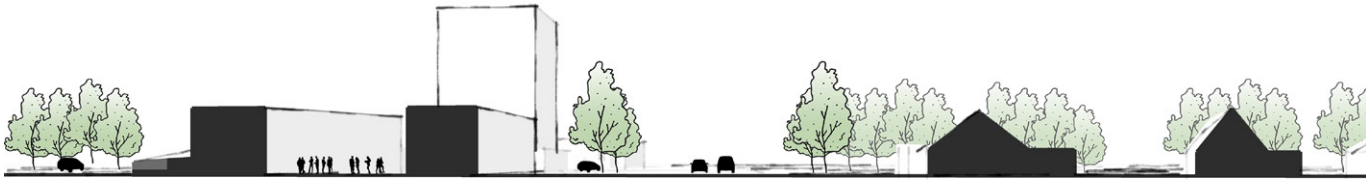
dronebeeld op ca. 25-30m hoogte richting het zuidwesten

Het beoogde ontwerp bestaat uit een hoogteaccent van 30m en de laagbouw bestaat uit twee lagen die aansluit op de bestaande gebouwde hoogte in de omgeving.

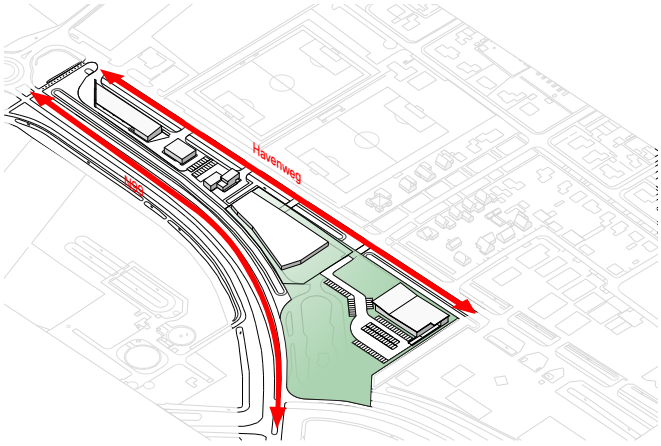
De stedenbouwkundige uitgangspunten van het hotel houdt zoveel mogelijk rekening met de kaders van de Spelregelkaart De Strip, zoals weergegeven in de schema's op pagina 11.

Er waren weinig negatieve reacties op de hoogte tijdens de participatiebijeenkomst. Een 3-laagse vleugel zal eerder bezwaarlijk zijn voor de directe buren aan de overkant van de Havenweg en is ook niet wenselijk i.v.m. het gesloten karakter richting het dorp. Een 3-laagse vleugel aan de N99 is niet wenselijk i.v.m. de schaal langs de weg en de schaduwwerking in het binnengebied. Verder zijn er vragen over de oplossing voor de massiviteit van het volume. Dit wordt verder toegelicht in het hoofdstuk 'architectonische uitstraling'.

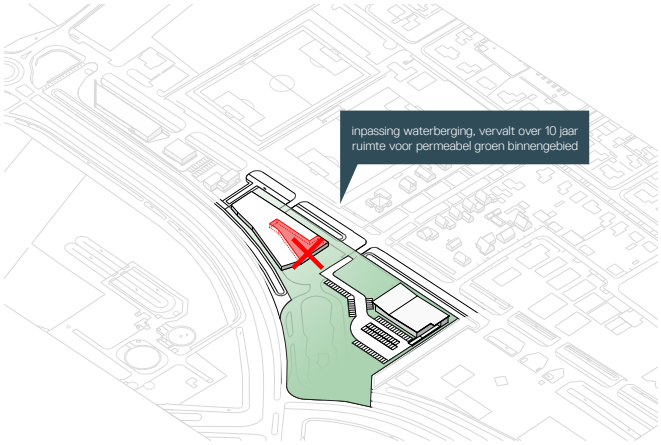




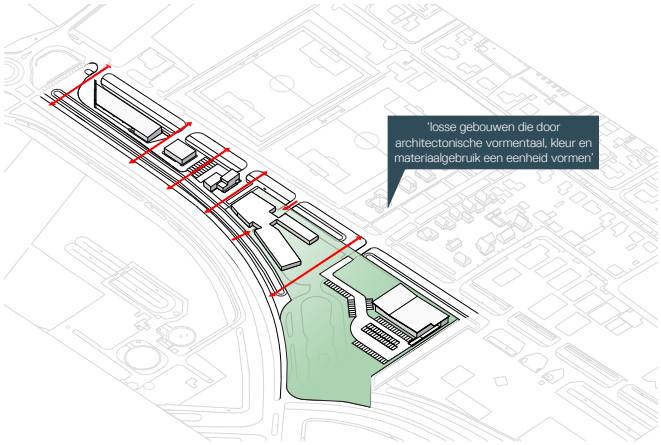
N99 Havenweg



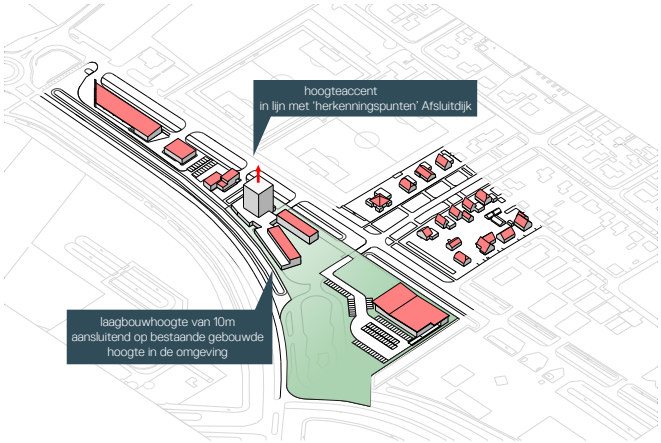
begeleiding
Het laagbouwvolume volgt en begeleidt de Havenweg en N99



onbouwbare zone
Onbouwbare zone in verband met ondergrondse bergbezinkbassin.
Dit vervalt over 10 jaar waardoor er ruimte vrij komt voor een permeabel binnengebied.

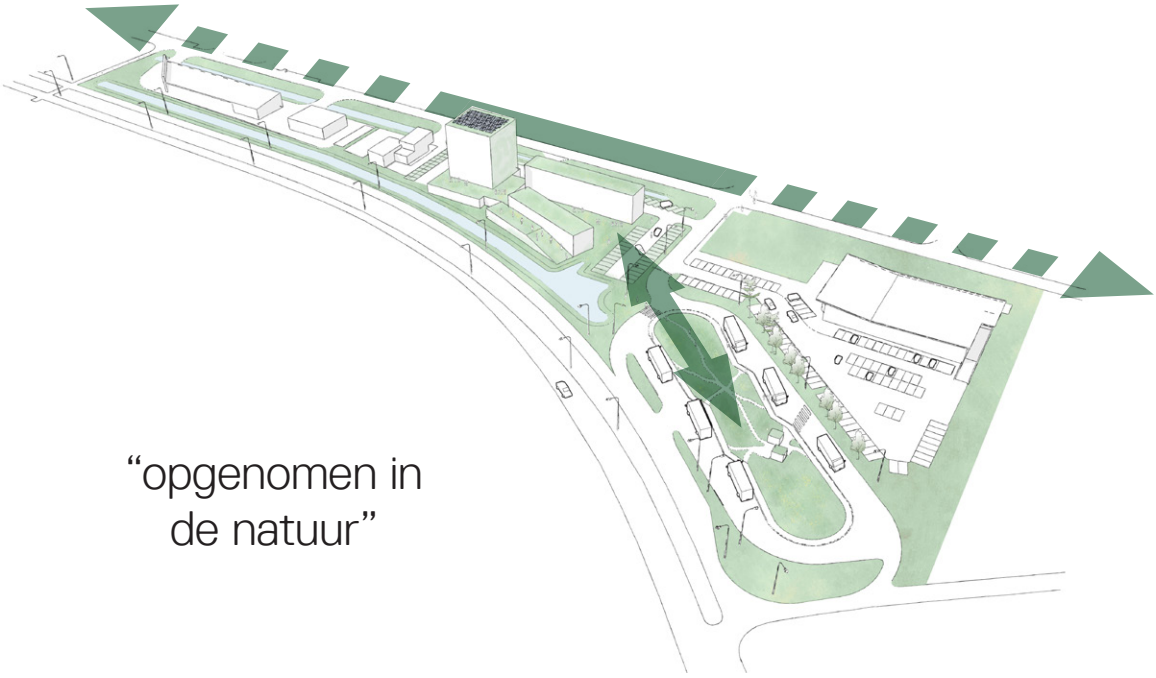


repetitie van volumes
Aansluiten op de Strip bestaande uit een herhaling van volumes. Het geheel van losse gebouwen zal een enheid vormen door architectonsiche vormentaal, kleur en materiaalgebruik.



aansluiten op de omgeving
Het volume bestaat uit twee delen. De laagbouw sluit aan op de bestaande gebouwde hoogte in de omgeving.
De hoogbouw als hoogteaccent als herkenningspunt.

landschappelijke inpassing



“opgenomen in de natuur”

feedback participatiebijeenkomst

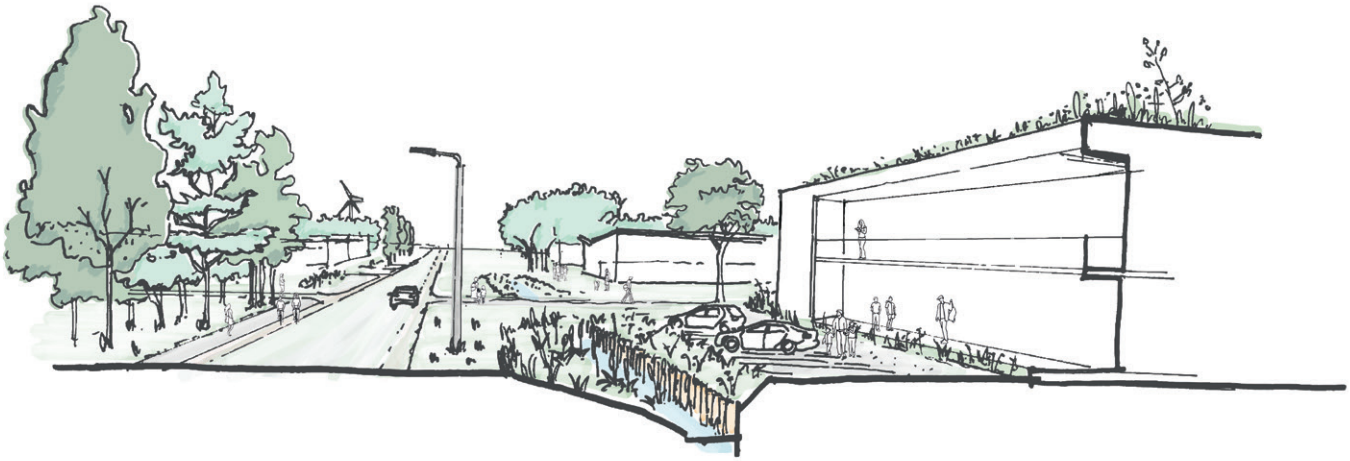
- De plek is te klein voor een dergelijk groot hotel met de benodigde parkeerruimte.
- Leuk idee. Maar is de ruimte er wel. Parkeer, auto’s etc.
- Op welke wijze gaat de massiviteit opgevuld worden met groen (zie transferium).
- mooie lommerijke beplanting
- ruimtelijk opgezet
- zicht op natuur



Tijdens de bijeenkomst was de natuur een terugkerend onderwerp voor op de gevels, daken en het landschap rondom.

Het hotel zal ingebed zijn in het landschap: groene gevels om de massiviteit te verzachten en aan te sluiten op de omgeving, routes zijn onderdeel van het landschap en er zal voldoende ruimte zijn voor natuur i.r.t. benodigd programma zoals parkeren.

De rand aan Havenweg zal zorgvuldig worden opgenomen in het landschapsontwerp. Om de continuïteit en kwaliteit van de Havenweg te waarborgen, willen wij aan de gemeente adviseren dit mee te nemen voor de herinrichting van de Havenweg.



schets kwaliteit landschap Havenweg









“ruimtelijk opgezet, zicht op natuur”



referentiebeelden landschappelijke inpassing

Het plan zal worden voorzien van 100 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is in het projectteam uitvoerig onderzocht voor 94 hotelkamers en restaurant. Het parkeerplan voldoet aan de parkeernorm CROW van de gemeente Hollands Kroon. Daarnaast is de algehele layout zodanig afgestemd waarbij in de verdere uitwerking van het plan de verkeersveiligheid zal worden gewaarborgd.

Wat betreft de door Landschapszorg voorgestelde alternatieve locatie aan de andere kant van de A7 het volgende . Dit terrein is van Rijkswaterstaat en hun beleid is dat zij geen gronden verkopen langs autosnelwegen. Op dit terrein is de Stichting met Rijkswaterstaat overeengekomen om hier het zonnepanelen park te realiseren voor de spuipompen van de Afsluitdijk

feedback participatiebijeenkomst

- Zorg voor een goede verkeersweg/ toegang naar het dorp waar veiligheid voorop staat.
- ...de algehele veiligheid moet gewaarborgd blijven.



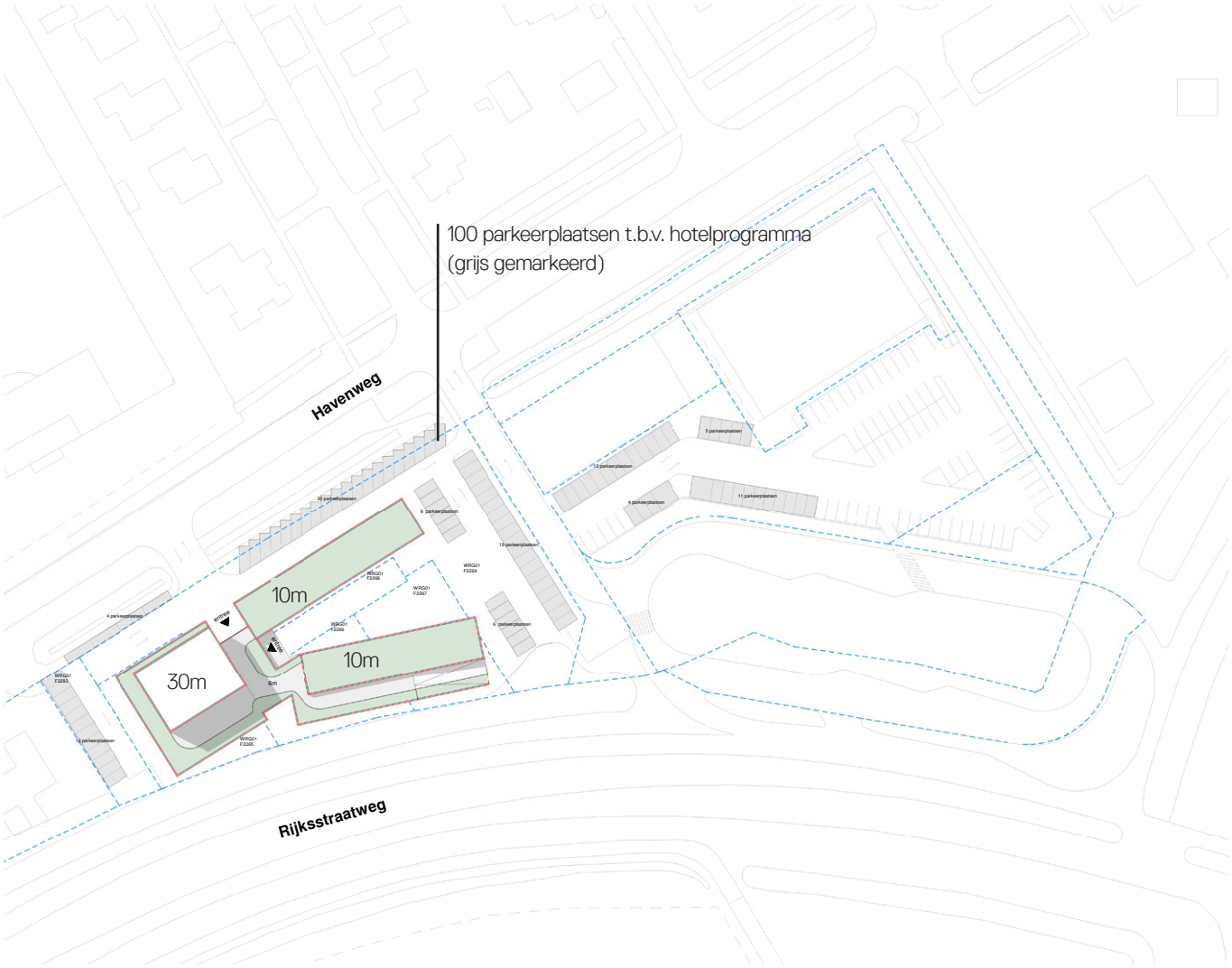
beknopt bezwaar Stichting Lanschapszorg Wieringen

- Het beeld wat geschetst is op de informatieavond geeft geen goed beeld van de werkelijkheid.
- M.a.w. laagbouw op een andere locatie ligt o.i. voor de hand. Namelijk daar waar nu de kantoren van de afsluitdijkwerken staan. Genoeg ruimte met tal van recreatieve voorzieningen. Prachtig wandel- en fietsgebied langs het water van de Zuiderhaven en in het Robbenoordbos. Via de tunnels zoet en zout directe aansluiting op de vissershaven van Den Oever. Aan alle kanten zicht op de afsluitdijk en de sluizen. Voorts de jachthavens en een strandje.





parkeren opgenomen in de natuur



stedenbouwkundige onderlegger
overzicht contouren en parkeerplaatsen

architectonische uitstraling



feedback participatiebijeenkomst

- Maak me zorgen over de massiviteit van de gebouwen. Misschien is daar een oplossing voor in het aankleden van de gebouwen.
- Mbt ontwerp maak een hotel met als idee vuurtoren. Zie Scandinavië/ modern/duurzaam/authentiek.
- Uitzicht, ruimtelijk een mooie eyecatcher!
- Blinde muren van de toren met groen beplanten. Veel hout aan buitenkant gebruiken zoals Avia en brandweerkazerne.
- Hout, glas past mooi in het gebied
- Rust + natuurlijk
- Gebruik zoveel mogelijk warme kleuren
- Inpakken in (blijvend) groen. Geen kale blokkendozen

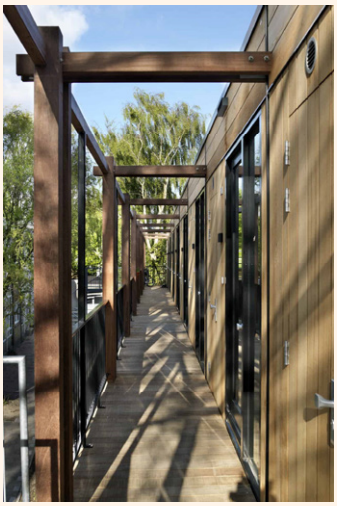


Het hotel zal een warme houten uitstraling krijgen verwijzend naar cultuurhistorisch Wieringen en het nautisch karakter van Den Oever.

Om de massiviteit van het hotel te voorkomen, zal worden gewerkt met openheid in de gevel in de vorm van een houten structuur met glas voor een lichte uitstraling. De laagbouwdelen sluiten aan op de menselijke schaal en hebben een dorps karakter. Tevens zal de natuurinclusiviteit een geïntegreerd onderdeel zijn van de architectuur. Groen zal de gesloten gevels verzachten.

landschappelijk karakter









houten bekleding referend naar de cultuurhistorische bebouwing de Wierschuur

rust en natuurlijk





houten structuur

"houten uitstraling en warme kleuren"

natuurlijk verblijf



"natuurinclusief ontwerp"



natuurinclusieve gevels en daken







versie 24 oktober 2023

initiatiefnemer

DOZY
dozyontwikkelt.nl

i.s.m.

gemeente Hollands Kroon

ontwerp

wrk architecten

Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam
020 68 12 478
www.wrkarchitecten.nl