

actualisering Stedenbouwkundige kaders Gat van Palace



14 oktober 2020

blau, bureau voor stedenbouw en landschap

In opdracht van gemeente Noordwijk

blau

Aanleiding

Voor de beleving en ontwikkeling van de badplaats neemt het Palaceplein een prominente plaats in. Komende vanaf de Oude Zeeweg zie je en bereik je via deze plek de zee. Het ligt in de oksel van de Koningin Wilhelminaboulevard, de Hoofdstraat, de Grent en de Parallelboulevard. De KWB is de voornaamste boulevard van de badplaats met groot-schalige hotels, appartementengebouwen en horeca in de plinten. De Hoofdstraat is de winkelstraat van de badplaats. De Grent vormt een uitgaansstrip met terrassen en cafés, die verdergaat als de Parallelboulevard, een centrale ontsluitingsstraat voor de kern, pal achter de KWB. In het brandpunt van deze belangrijke structuren ligt het Palaceplein.

Aan het Palaceplein lag het vermaarde Palace Hotel dat in 1978 afbrandde. Na de sloop is er niets meer teruggebouwd, wat tot op de dag van vandaag resulteert in het Gat van Palace. Een passende invulling van dit Gat lijkt wenselijk, temeer het Palaceplein als verblijfsplek daarmee een omkadering kan krijgen en de relatie tussen Hoofdstraat en KWB duidelijker gelegd kan worden. Echter, wat is passend? Een markant en autonoom gebouw zoals het Palace Hotel was? Een voortzetting van de heersende volumes en massa's uit de directe omgeving, zodat de structuur aangeheeld wordt? Een verbijzondering van de plek vanwege de prominente positie in de opbouw van de badplaats? Of toch een grote open ruimte waar verschillende evenementen kunnen plaatsvinden die van belang zijn voor de badplaats?

In een actualisering van het bestemmingsplan van een aantal jaar geleden is voor het bouwvlak van het Gat van Palace een bouwhoogte mogelijk gemaakt van 29 meter. Dit betreft het gehele bouwvlak, dus niet alleen aan de zee- of pleinzijde. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat bij maximale toepassing van deze bouwmogelijkheid een fors, mogelijk buitensporig groot volume zou kunnen worden gebouwd dat mogelijk niet de structuur, opbouw en beleving van de badplaats ondersteund of versterkt, maar daar mogelijk juist afbreuk aan zou doen. Om dit potentiële probleem te voorkomen is nu een nader onderzoek aangevraagd om exacter en met verschillende benaderingen te bepalen welke bouwregels en -grenzen passend zijn.

In de komende jaren zal de kern van Noordwijk aan Zee enkele belangrijke veranderingen ondergaan. Na jaren van papieren plannen en voornemens, lijkt nu een periode aan te breken met concrete fysieke ingrepen. Zowel in de openbare ruimte als met bouwprojecten. Voor de beleving en het functioneren van het Palaceplein en omgeving is het nu zaak om in te spelen op deze ontwikkelingen. Direct aan het Palaceplein is een herinrichting van de Parallelboulevard aanstaande en ook in de directe omgeving worden herstructureringsplannen in gang gezet, zoals op het aangrenzende Jan Kroonsplein. Ook deze ontwikkelingen vormen belangrijke input en randvoorwaarden voor de Visie. 2

Opgave

Een geactualiseerd ruimtelijk kader voor de bouwhoogte en contouren voor de herontwikkeling van Gat van Palace. Daarvoor worden de bouwhoogte en contouren van de bebouwing uit de directe omgeving in kaart gebracht. Daarnaast wordt stilgestaan bij de schaal van de omgeving, de (plannen voor de) aangrenzende openbare ruimte. Een harmonieus beeld van de badplaats is een belangrijke doelstelling uit het beeldkwaliteitsplan en de welstandnota. Harmonie betekent dat onderlinge samenhang en afstemming bepalend is. Een helder en onderbouwd advies voor de (maximale) bouwmogelijkheden op het Gat van Palace moet input vormen voor een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan.

Plangebied

Er wordt uitgegaan van ruimtelijke kaders voor het bouwvlak uit het bestemmingsplan voor het Gat van Palace. Toch zal ook iets ruimer worden gekeken naar de directe omgeving, mocht de opbouw hiertoe aanleiding geven. Aangrenzende openbare ruimten vormen de begrenzing van de bouwkegel, in dit geval de huidige ligging van Parallelboulevard, Olieburg aan de noordzijde, de KWB aan de zeezijde die afbuigt naar de Parallelboulevard ten zuiden van de bouwkegel en het Palaceplein aan de zuidzijde. Thans is het Palaceplein voornamelijk een parkeerterrein, maar hier is een herinrichting voorzien met voornamelijk verblijfsruimte.

2. bestaande situatie



Gat van Palace: zicht op oostelijke pleinwand, richting Hoofdstraat



oversteek Parallelboulevard: rechts Hoofdstraat



Gat van Palace: aansluiting Koningin Wilhelminaboulevard



vanuit de Hoofdstraat



Koningin Wilhelminaboulevard



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade

3. kaders en uitgangspunten

3.1 Bestemmingsplan actueel

In een actualisering van het bestemmingsplan van een aantal jaar geleden is voor het bouwvlak van het Gat van Palace een bouwhoogte mogelijk gemaakt van 29 meter. Dit betreft het gehele bouwvlak, dus niet alleen aan de zee- of pleinzijde.

Voorheen was het Bestemmingsplan Noordboulevards hier leidend, waarbij het volume een geleding kreeg (met een hoogteaccent in het midden van de kavel) en een beperktere bouwvlak kende.

In het bestemmingsplan zijn voor de directe omgeving ook de maximale bouwhoogten aangegeven. Deze zijn met name aan de noordzijde veel hoger dan wat de bouwhoogte in werkelijkheid is. Deze overmaat is voor een gedeelte recentelijk gecorrigeerd.



bestaande bestemmingsplan: het bouwvlak is uitgebreid. De bestaande (blauw) en maximale bouwhoogten uit bestemmingsplan (rood) zijn gegeven.



vigerend bestemmingsplan boven) en het vorige bestemmingsplan met een geleed volume (onder).



bestaande inrichting Palaceplein en omgeving

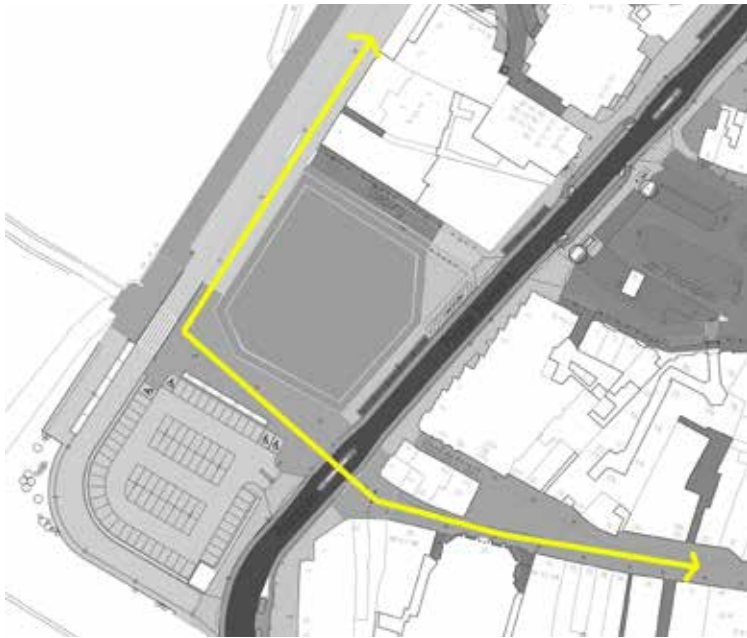


voorgestelde inrichting Palaceplein en omgeving

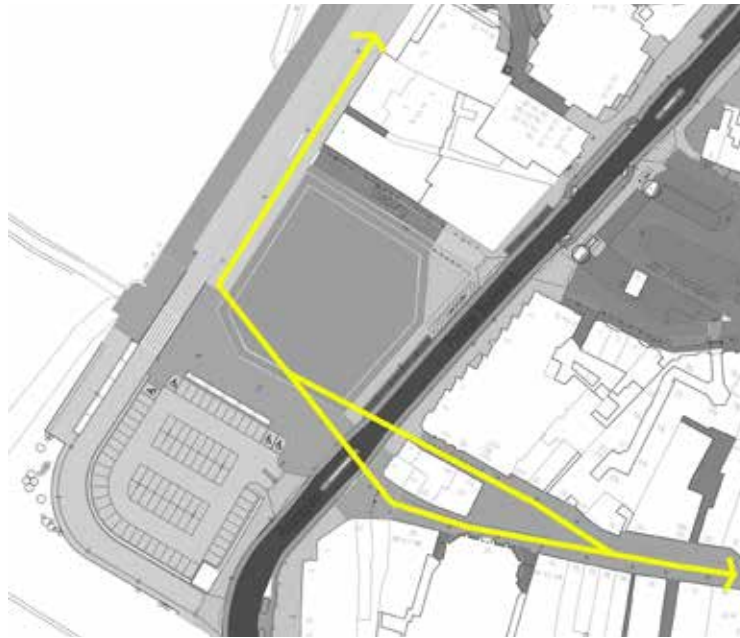
3.2 Herinrichting Palaceplein

Er staat een herinrichting gepland voor de Parallelboulevard en het Palaceplein. Dit is van belang voor de invulling van het Gat van Palace. Met name omdat aan de zijde van het Palaceplein de indeling verandert. De rijbaan wordt verplaatst naar het zuiden (om het parkeerterrein heen) en het parkeerterrein komt dicht bij Gat van Palace. De overgebleven ruimte (tussen Hoofdstraat en strandopgang) wordt daarmee anders.

Een belangrijk gegeven is de pleinfunctie in dit gebied. Het Gat van Palace is niet aangemerkt als pleinruimte in formele zin, als toegewezen openbare ruimte. Er ligt een bouwbestemming op. Als deze bebouwd wordt vervalt de pleinruimte voor evenementen of bijzondere activiteiten, zoals markten, kermis of exposities. Zijn er alternatieve locaties voor deze activiteiten en waar moeten die aan voldoen? Moet daarvoor het parkeergedeelte op termijn wijken? Of moet een en ander meer lineair worden opgelost op de KWB? Vuurtorenplein of is dat te ver weg? Of toch een pleinruimte hier behouden?



Verbinden KWB en Hoofdstraat



Verbinding ook aan de noordzijde Hoofdstraat behouden

3.3 Scharnierpunt

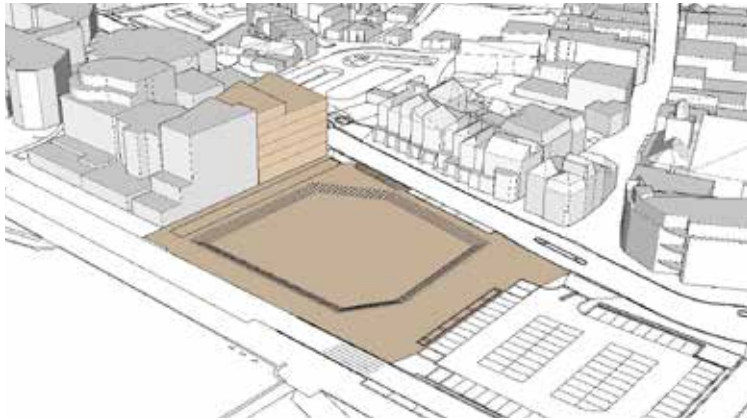
Voor de beleving en ontwikkeling van de badplaats neemt het Palaceplein een prominente plaats in. Het is niet alleen een brandpunt van activiteiten die voor de badplaats van belang zijn, het is ook de plek waar de belangrijkste voetgangersstromen aan elkaar moeten worden verbonden: De Koningin Wilhelmina boulevard en de Hoofdstraat.

De KWB herbergt belangrijke en grootschalige hotels, congresfaciliteiten en horeca in de plinten. De Hoofdstraat is de centrale winkelstraat van Noordwijk aan Zee. Een goede afstemming en verbinding tussen deze twee assen zorgt ervoor dat ze elkaar kunnen aanvullen en versterken.

Ter hoogte van het Gat van Palace / Palaceplein is het verbeteren van deze relatie een belangrijke opgave. Het is zaak dat het verbinden van deze voetgangersstromen op een logische en natuurlijke wijze gebeurt en dat aan deze route (op het scharnierpunt) het Palaceplein de functie moeten kunnen krijgen als herbergame verblijfsruimte.

In de routing is het nog een belangrijke afweging of de noordelijke toegang tot de Hoofdstraat wordt behouden. Of wordt er gekozen voor uitsluitend en/of vooral aansluiten op de zuidelijke toegang?

4. vergelijking modellen



Model 1: behoud huidige open ruimte



model 3: vorige bestemmingsplan



model 5: ruimere invulling



Model 2: huidige bestemmingsplan



model 4: compacte invulling

De mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt is op de ruimtelijke impact getest. Daarbij zijn 5 modellen met elkaar vergeleken. Van belang is om te bepalen welke ruimtelijke wensen en eisen er zijn vanuit de context en de locatie. Zo zijn bouwhoogte, rooilijn (bouwvlak), opbouw en geleding van groot belang voor de beleving van de plek.

Model 1 is de huidige situatie, namelijk een open ruimte. In hoeverre ondersteunt de open ruimte de ruimtelijke structuur en de gewenste opbouw?

Model 2 is het volume dat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt.

Model 3 is het volume dat het vorige bestemmingsplan Noordboulevards mogelijk maakt.

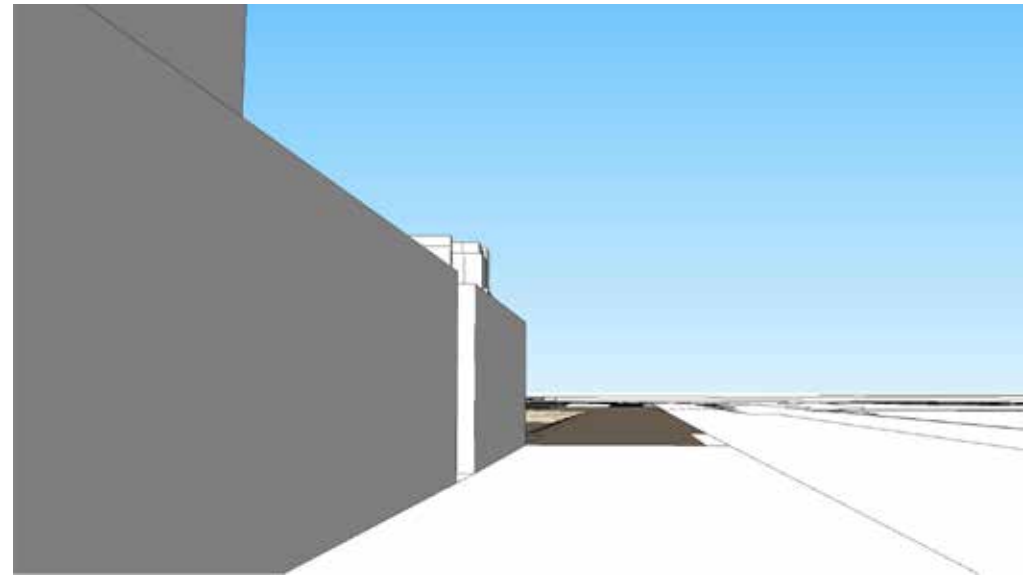
Model 4 is een volumeopbouw waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht op de aangrenzende bouwlijnen, looplijnen en bouwhoogtes.

Model 5 is een volumeopbouw waarbij ook aansluiting is gezocht op de aangrenzende bouwlijnen, looplijnen en bouwhoogtes, maar waarbij het volume wat meer opschuift naar het zuiden (Olieburg ruimer, Hoofdstraat zuidzijde doorgezet).

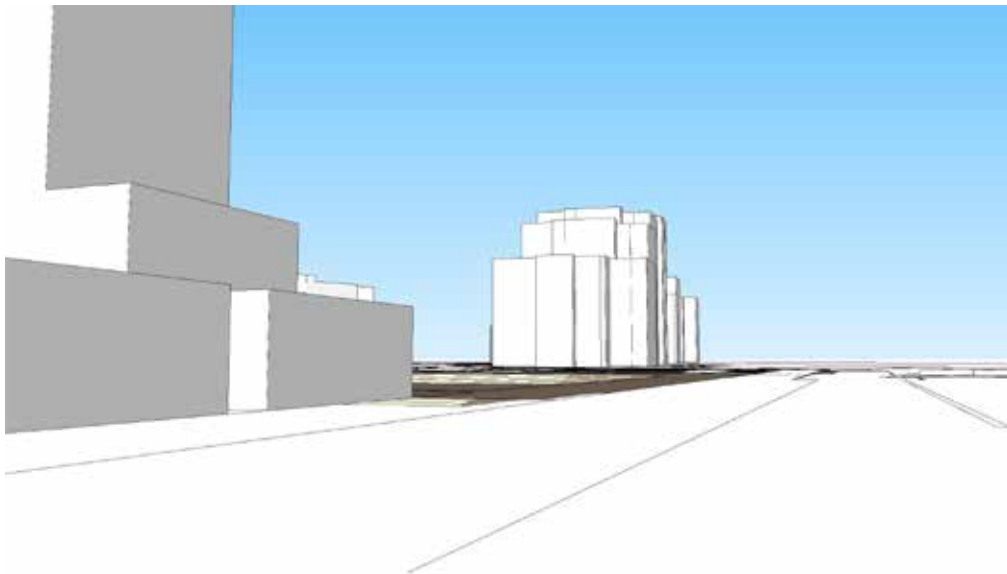
4.1 Model 1: Behoud bestaande pleinruimte



model in vogelvlucht



vanaf trottoir KWB

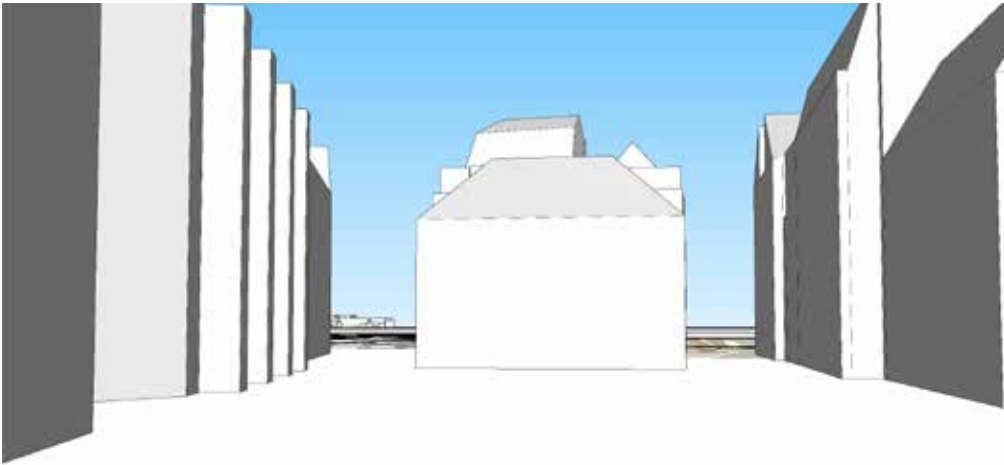


vanaf promenade aan duin KWB



vanaf kop Palaceplein naar Hoofdstraat

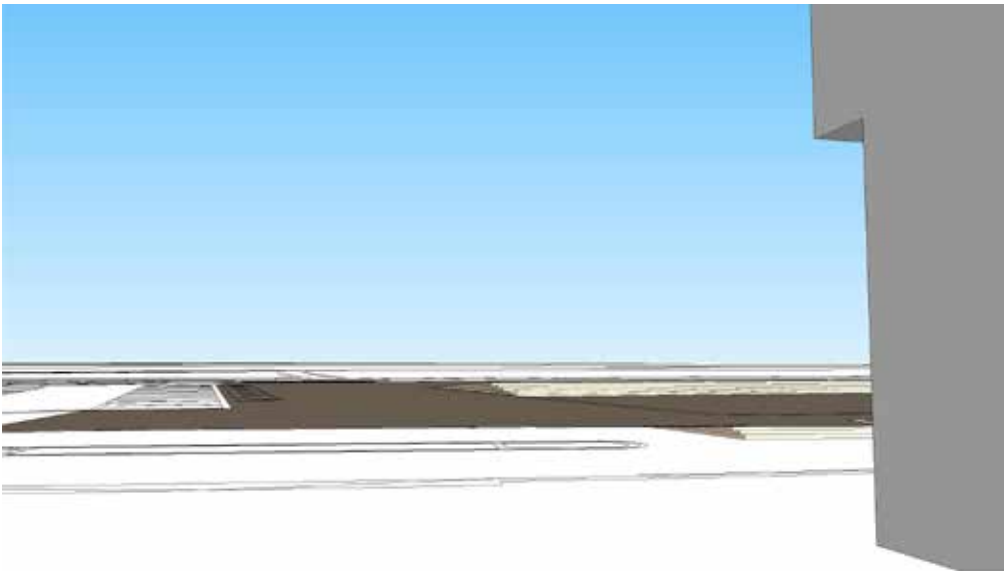
4.1 Model 1: Behoud bestaande pleinruimte



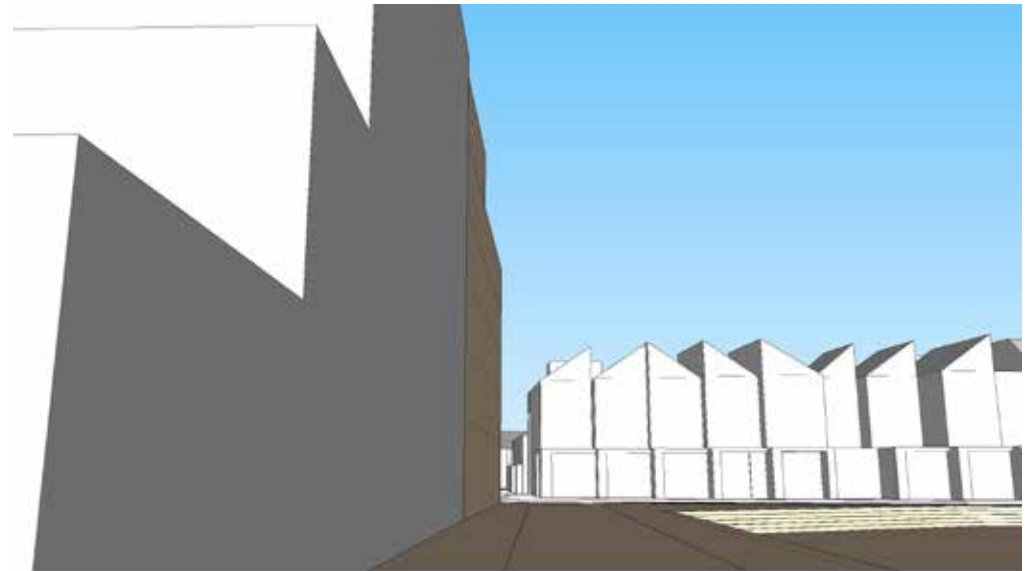
vanuit de Hoofdstraat



vanaf Palaceplein naar de Parallelboulevard



vanaf kop Hoofdstraat richting Palaceplein



vanaf KWB naar Olieburg

4.1 Model 1: Behoud bestaande pleinruimte

In dit model wordt het Gat van Palace als open ruimte behouden. Op dit moment is de pleinvloer volledig verhard en iets verlaagd ten opzichte van de aangrenzende openbare ruimte. De ruimte is te gebruiken als evenementen terrein, niet als verkeersruimte. Herinrichting zou binnen dit model ook kunnen, bijvoorbeeld door het middendeel op te hogen of met meer groenbakken / duininrichting te werken.

Voordelen:

- Open ruimte voor evenementen badplaats. Zo kan hier de kermis plaatsvinden, maar ook markten en concerten.
- Ruimtelijkheid (meer ruimte voor lucht en orientatie)
- Minder verharding, mits daarbij de pleinruimte wordt ontdaan van de verharding. Dat kan interessant zijn voor het (verblijfs)klimaat.

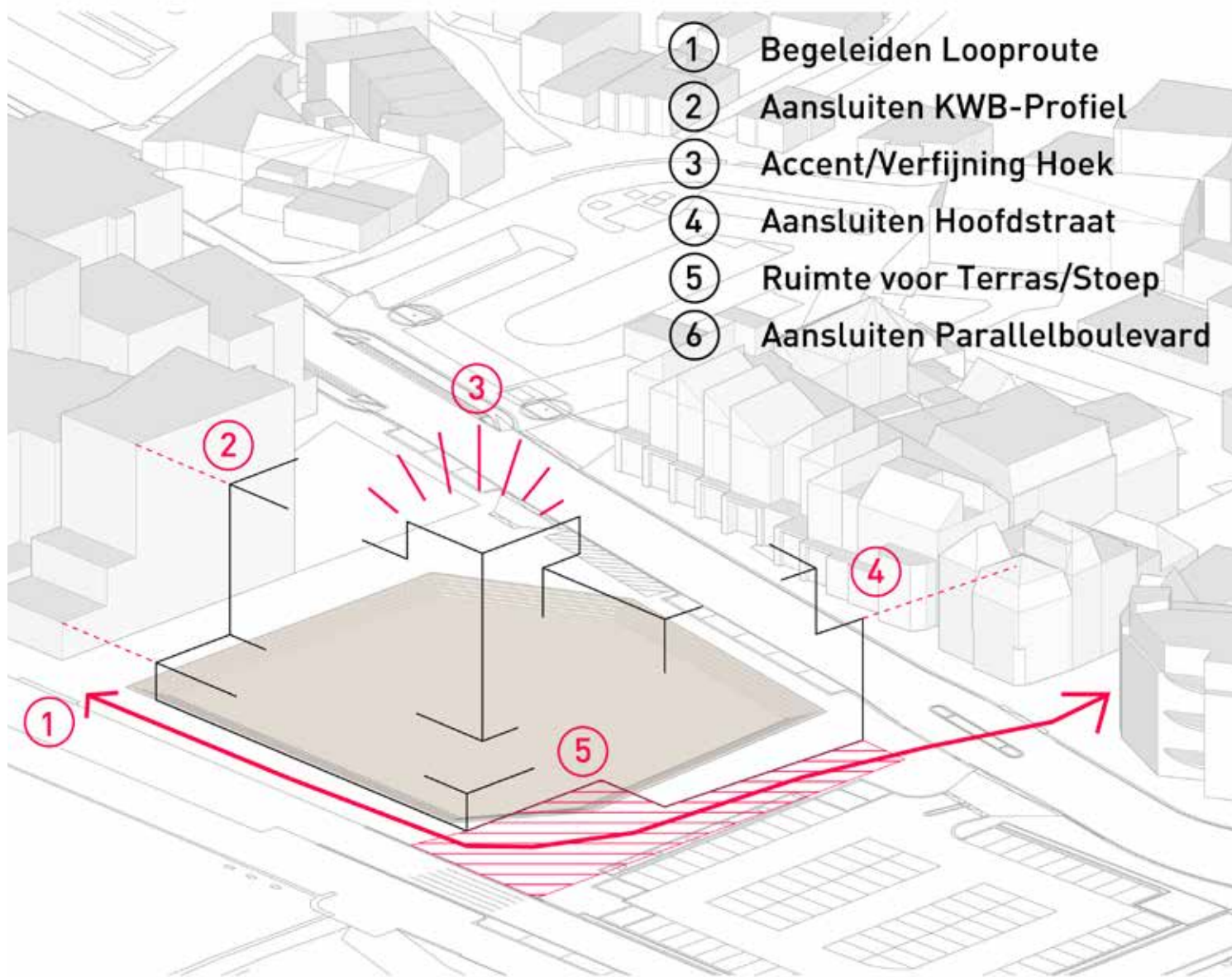
Nadelen:

- Ontbreken functioneel logische verbinding KWB en Hoofdstraat aan de hand van begeleidende wanden. Dit geldt voor zowel voetgangers als voor gemotoriseerd verkeer.
- Ontbreken van een ruimtelijk accent op scharnierpunt van de kern van de badplaats. De bebouwing van de KW Boulevard begint of eindigt abrupt en zonder een voorzijde die de hoekom gaat. Een opbouw naar zee en strand is niet ruimtelijk vertaald in hoogte, korrel en programmering.
- Ontbreken functies direct aan pleinruimte (gebruik, leefbaarheid, verblijfswaarde).
- Zicht op secundair bedoelde bebouwingwand aan de Parallelboulevard (straatwand, geen zeefront).

Conclusie:

Het leeg houden van het Gat van Palace is binnen de huidige context ongewenst. De open ruimte voelt in de huidige inrichtingsvorm onbestemd en onaf aan. Met name ontbreekt het aan een logische verbinding tussen Hoofdstraat en KWB / strand. Ook ontbreekt het aan massa die recht doet aan de stedenbouwkundige functie van brandpunt van de badplaats.

De open pleinruimte kan een optie zijn als de ruimte heringericht wordt en de pleinwanden directer aangesloten worden op de verblijfsruimte. De pleinwanden moeten dan manifester worden (met name aan zijde Parallelboulevard) met orientatie op de ruimte (alle zijden). Met name de begane grond moet een aansluiting krijgen op de pleinruimte. Pas dan ontstaat verblijfswaarde.



4.2 ruimtelijke eisen bebouwing

Vanuit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de badplaats Noordwijk, wordt een gebouwde invulling van het Gat van Palace wenselijk geacht. Hiermee kan zowel programmatisch als ruimtelijk een betere aansluiting ontstaan tussen Hoofdstraat, de Grent en de KWB / strand. De locatie verdient extra aandacht met betrekking tot herbergzaamheid en verblijfswaarde.

De belangrijkste aandachtspunten:

1. Begeleiden looproute: met name de begane grond en de exacte ligging van de rooilijn is hierbij van belang. Een natuurlijke looplijn moet worden begeleid. De gevelwand op de verdiepingen moet herbergzaamheid en levendigheid bieden.

2. Aansluiten KWB-profiel: behoud van rooilijn aan trottoir en een terugliggende verdieping (met ruimte voor een mooi terras op de plint?).

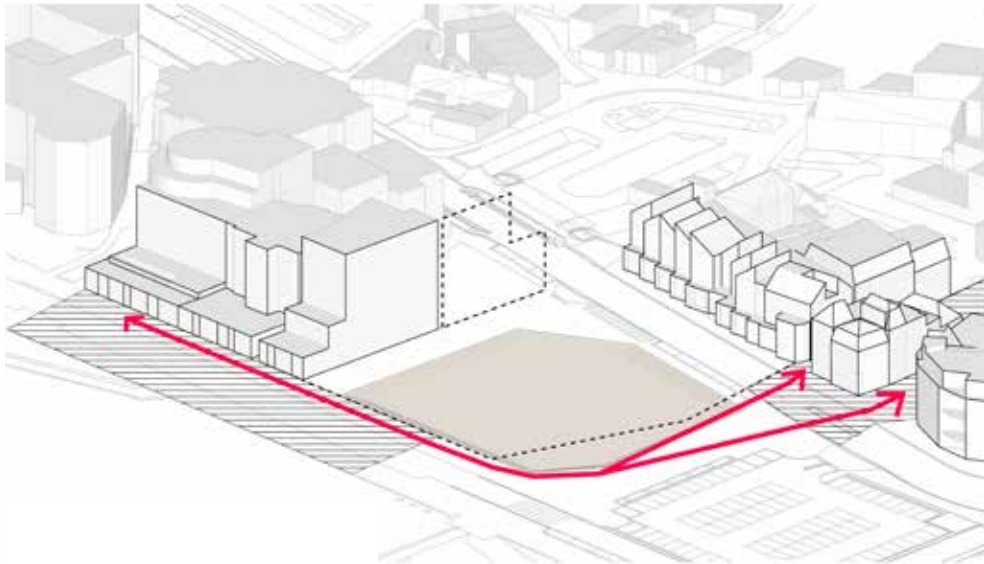
3. Accent / verfijning hoek: mogelijk een kleine extra hoogte / torentje.

4. Aansluiten Hoofdstraat: logische doorloop naar de Hoofdstraat in rooilijn en bouwhoogte.

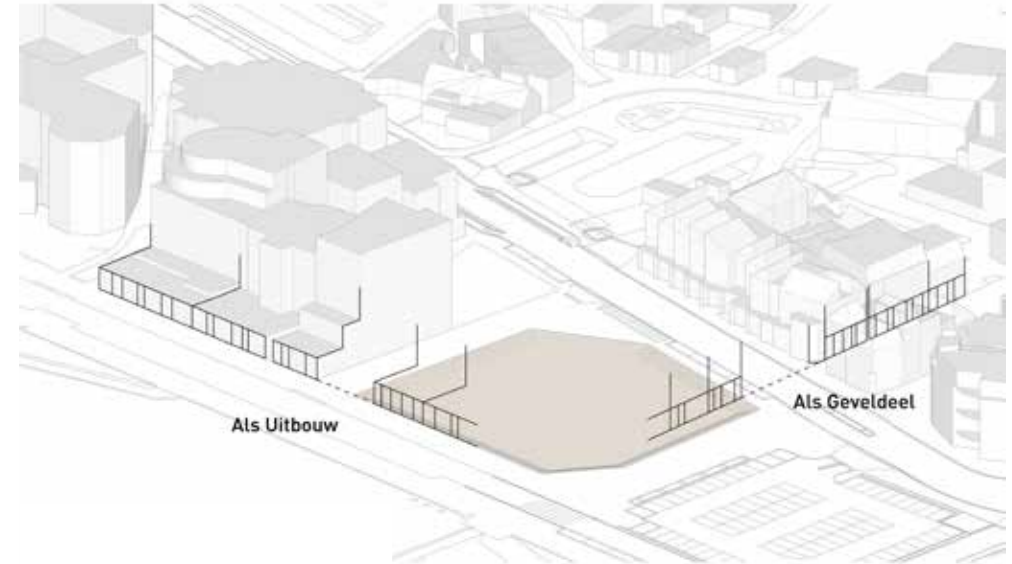
5. Ruimte voor terras / stoep: deze zijde is goed bezond en vormt een logische plek voor terras en/of zitgelegenheden.

6. Aansluiten Parallelboulevard: aanhouden bouwlijn langs het trottoir. Schaal aankondigen op hoek.

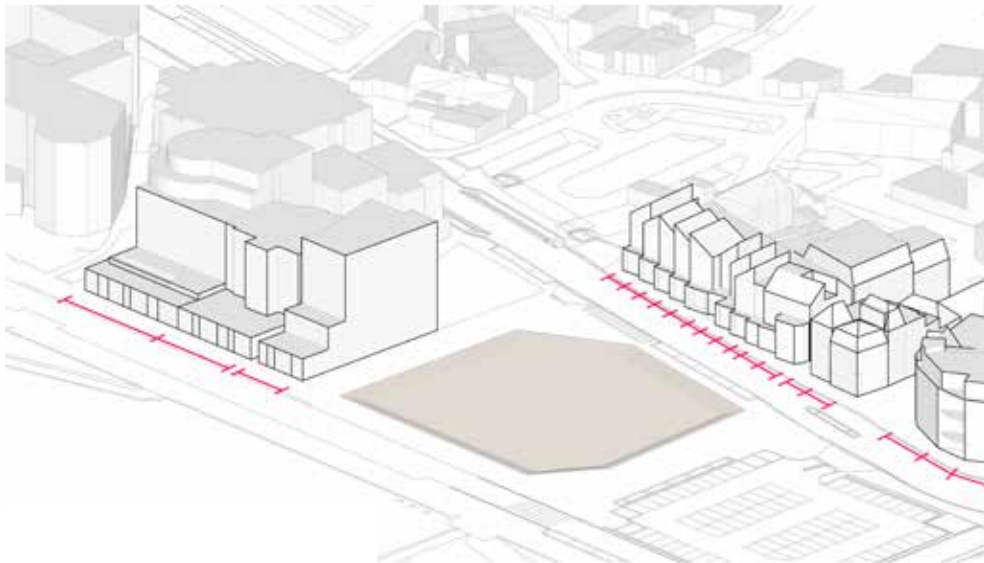
4.2 ruimtelijke eisen bebouwing



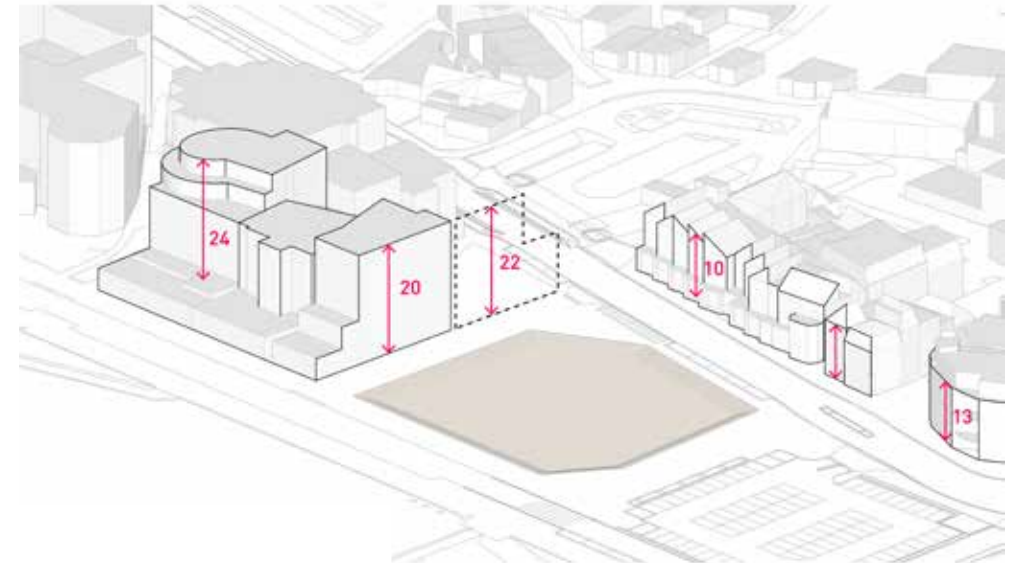
Schakel creëren tussen KWB en Hoofdstraat: begeleiding



De plint / begane grond loopt maximaal door: aansluiting

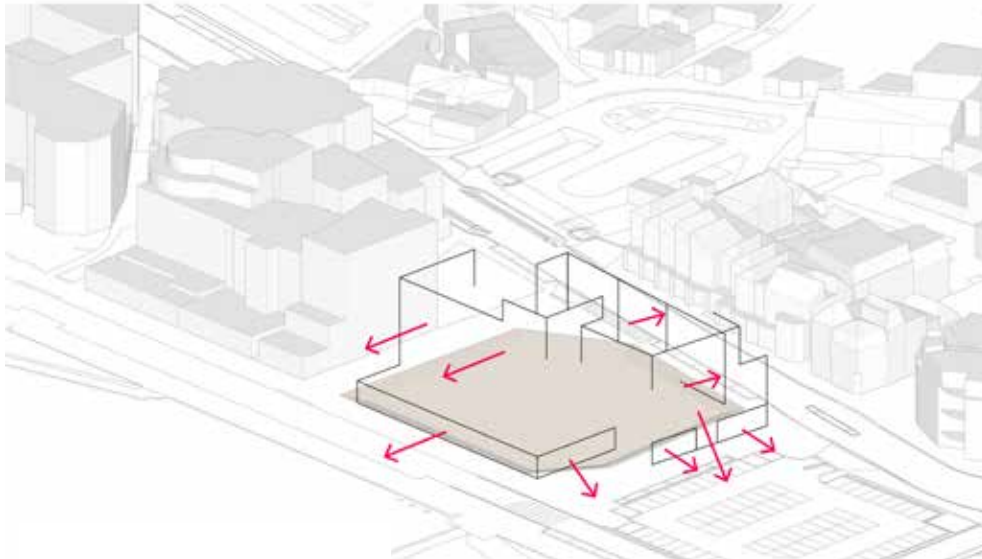


Parcelering en ritmiek van aangrenzende bebouwing wordt doorgezet: samenhang

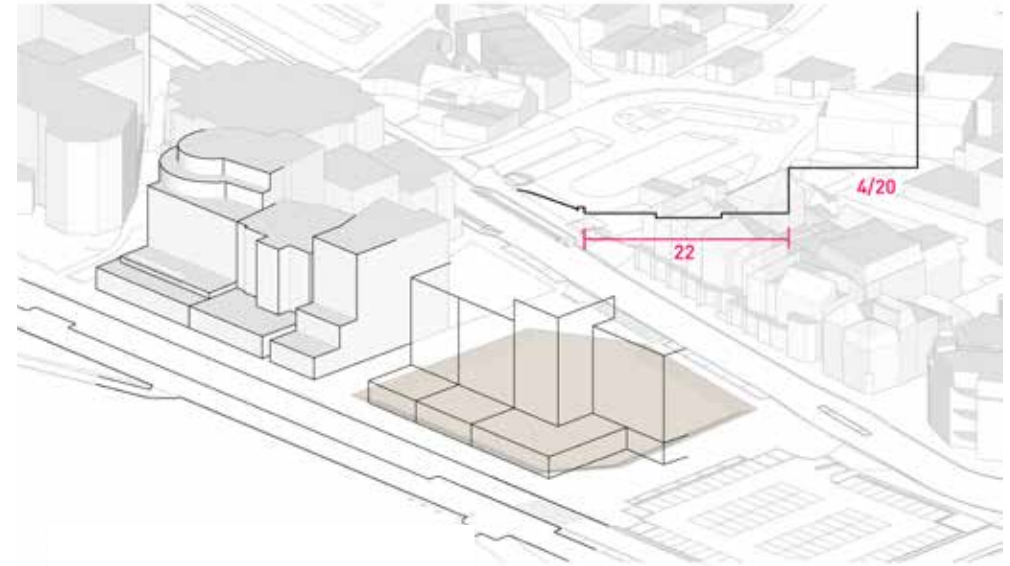


Bouwhoogten van aangrenzende bebouwing wordt gerespecteerd: afstemming

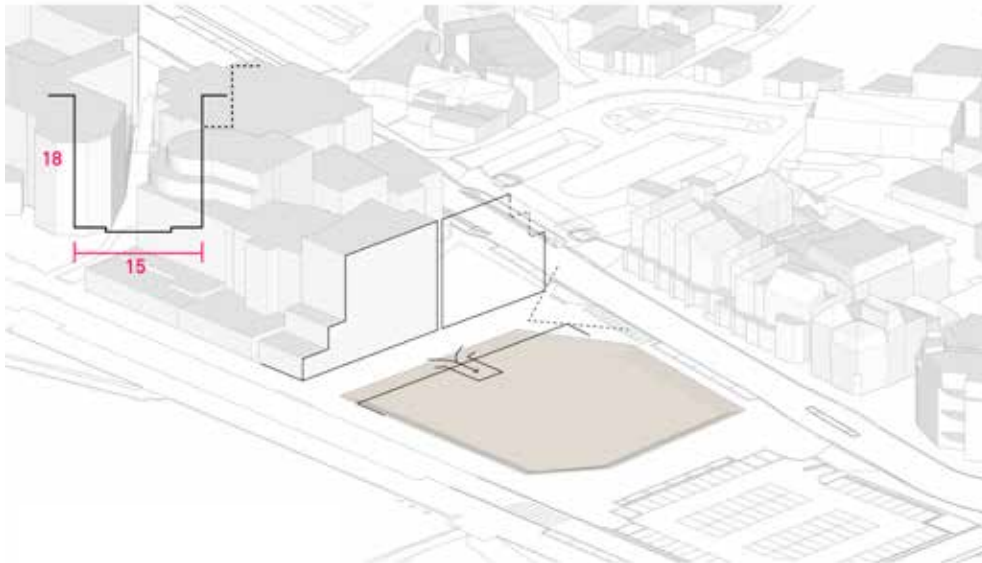
4.2 ruimtelijke eisen bebouwing



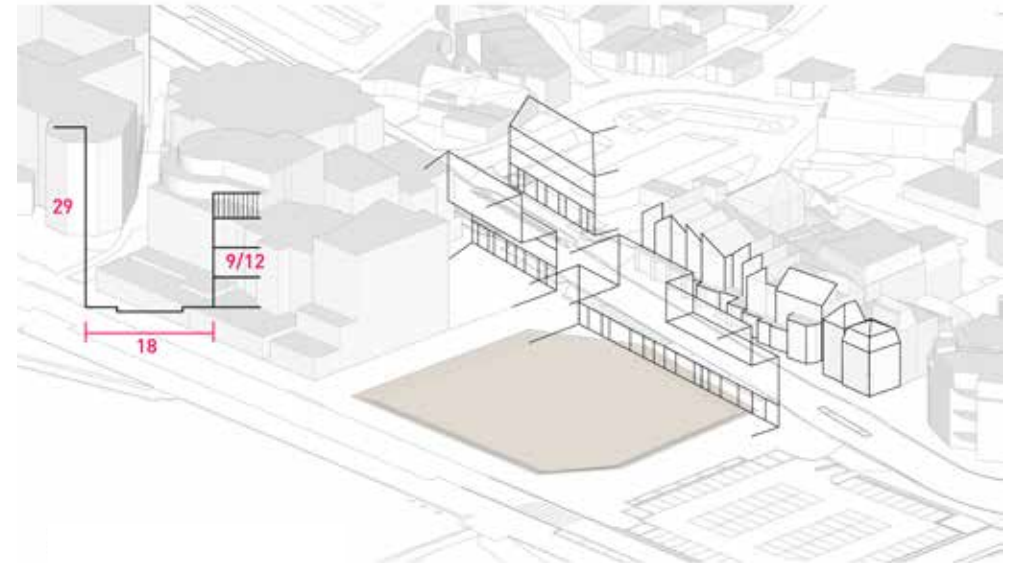
Nieuwbouw oriënteren op openbare ruimte: wanden in dienst van verblijfsgebied



Profiel doorzetten: KWB met uitbouw en wandvorming

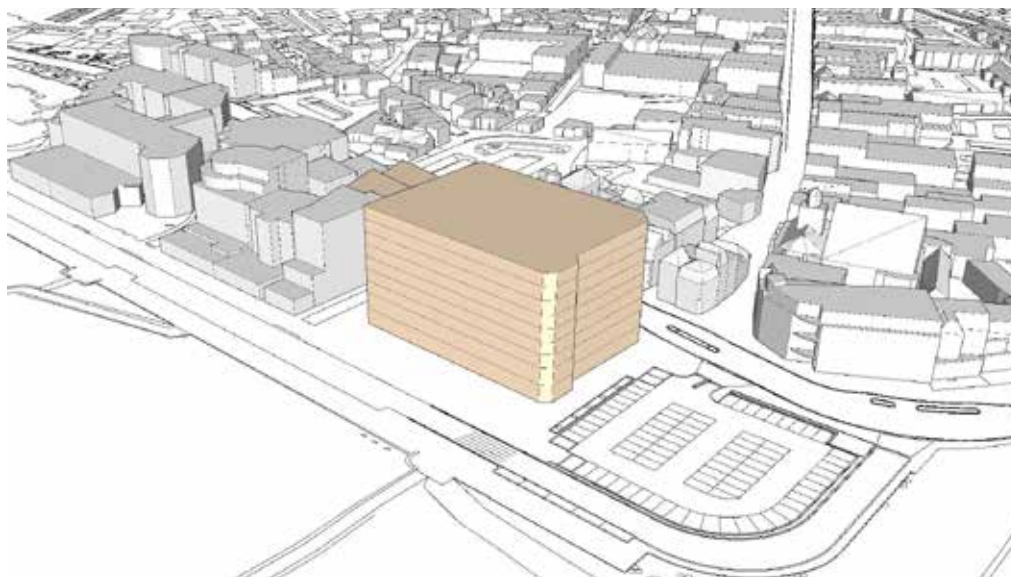


Profiel doorzetten: Olieburg met straatwanden en ruimte voor ontsluiting

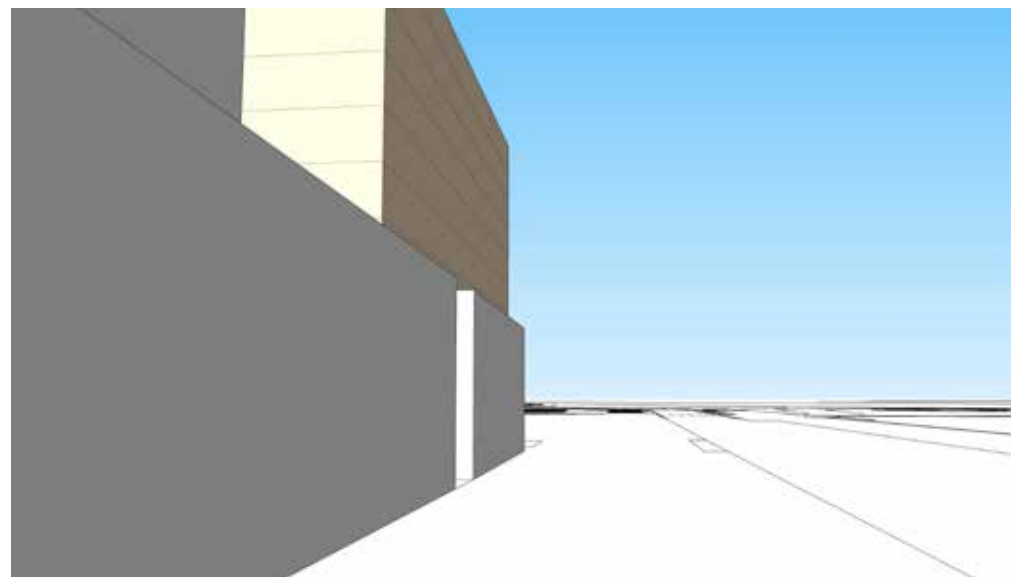


Profiel doorzetten: Parallelboulevard pandsgewijs en functies aan de stoep

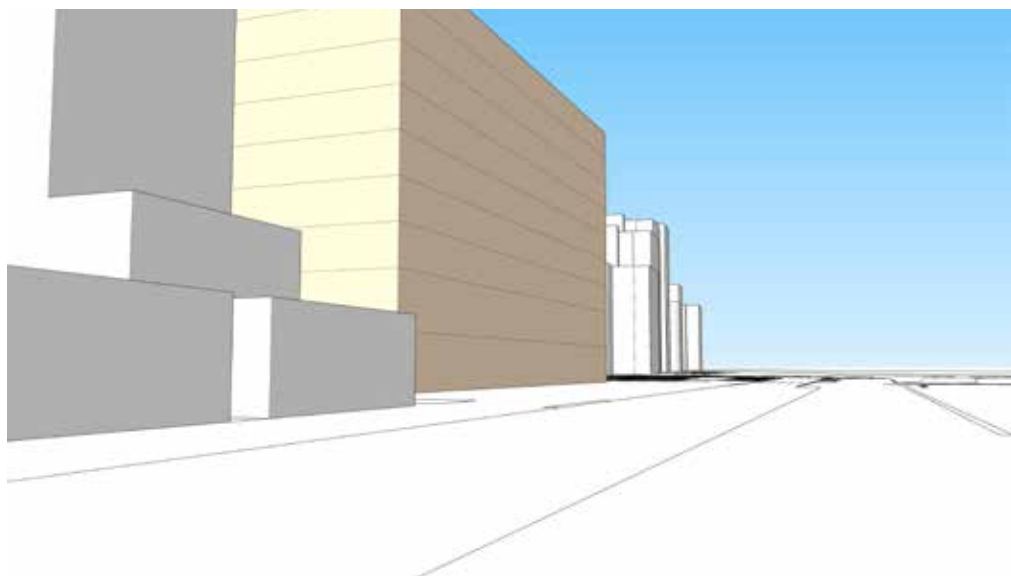
4.3 Model 2: volume huidig bestemmingsplan



model in vogelvlucht



vanaf trottoir KWB

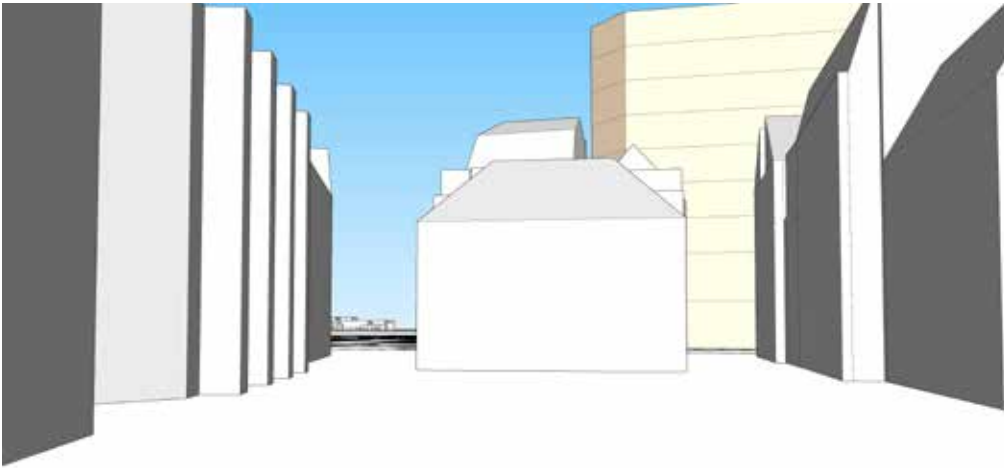


vanaf promenade aan duin KWB



vanaf kop Palaceplein naar Hoofdstraat

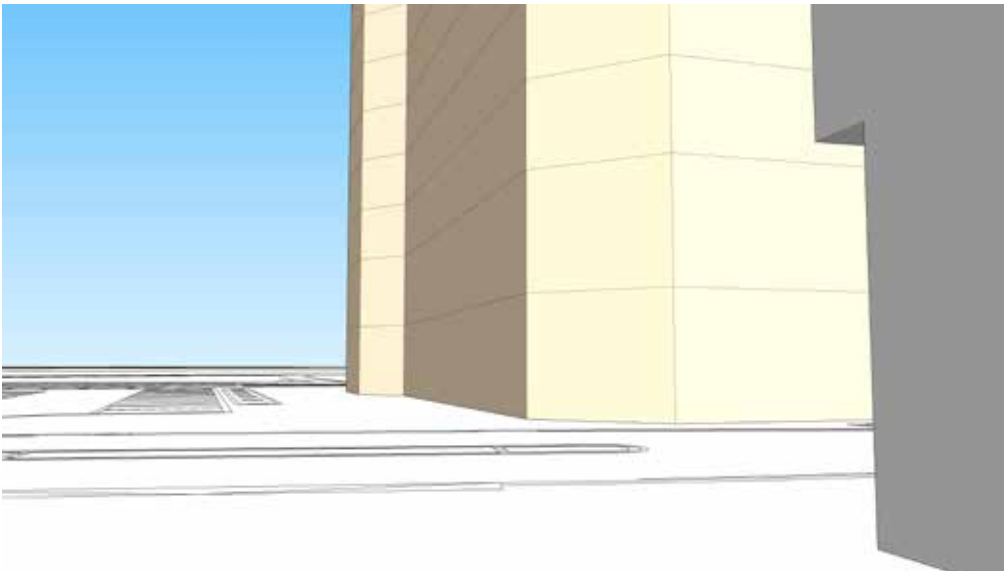
4.3 Model 2: volume huidig bestemmingsplan



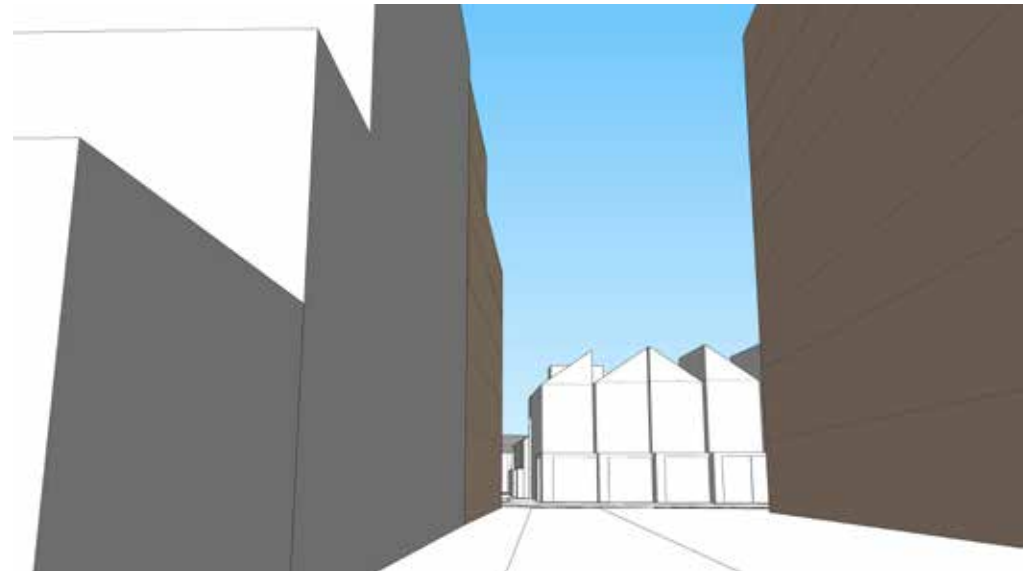
vanuit de Hoofdstraat



vanaf Palaceplein naar de Parallelboulevard



vanaf kop Hoofdstraat richting Palaceplein



vanaf KWB naar Olieburg

4.3 Model 2: volume huidig bestemmingsplan

In dit model wordt de maximale maatvoering bestudeerd, die het huidige bestemmingsplan toestaat. Dat komt neer op een invulling binnen de grenzen van het bouwvlak van 29 meter hoog. De grenzen zijn zodanig dat Olieburg 15 meter breed blijft en dat voor de bebouwing aan de zijde van KW Boulevard en Palaceplein geen uitbouw is meegenomen (wel terrasruimte). Bij maximale uitnutting van de bouw mogelijkheden betekent dat hier een groot bouwvolume kan gebouwd worden, waarbij geen nuances of nadere eisen worden gesteld per aangrenzende openbare ruimte. Dus deze maximale hoogte is gelijk aan de zeezijde of het Palaceplein, als aan de Parallelboulevard en Olieburg. In het bouwvlak zit een enkele nuance. Dat is een uitbouw op de zuidwest-hoek, als mogelijk accent op de hoek.

Voordelen:

- Veel ruimte voor verdichting en programmering op centraal punt in badplaats.
- Ruime mogelijkheden voor een accent aan het einde van de KW Boulevard.

Nadelen:

- Ontbreken aansluiting op heersende bouwhoogtes van KW Boulevard, Hoofdstraat en / of Parallelboulevard.
- Groot contrast met rest van kern badplaats, waardoor het niet meedoet.
- Ontbreken van nuances in volume, geleding en rooilijn waarmee een geleidelijke en passende aansluiting op de omgeving kan plaatsvinden.
- Routes worden niet begeleid, herbergzaamheid ontbreekt.

Conclusie:

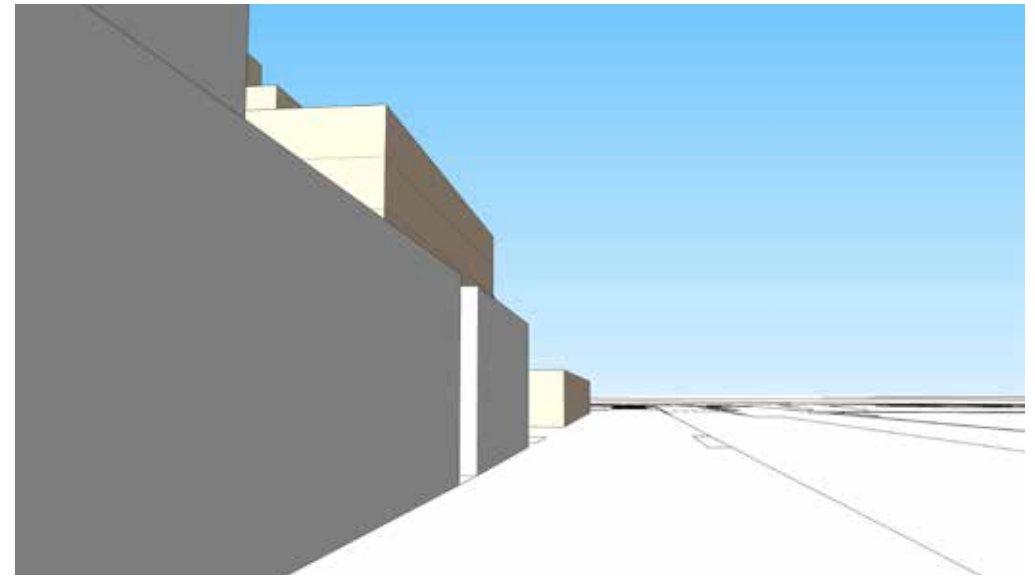
Bij maximale uitnutting van het volume ontstaat een autonoom, op zich zelf staand gebouw. Doordat geen rekening wordt gehouden met aansluitende bouwhoogten, rooilijnen en uitbouwen, ontbreekt het aan een samenhangende stedenbouwkundige structuur. Het volume bemiddelt niet tussen de schaalniveaus en aangrenzende ruimten (dorpstraat, boulevard, zee en duin).

Ook ontstaat er geen hiërarchie binnen het volume die de aangrenzende ruimten versterkt of de routes ondersteunt. De bouwhoogte van 29 meter is uitzonderlijk hoog aan de Koningin Wilhelminaboulevard, laat staan voor de dorpskern die er aan grenst. Doordat het voor het gehele bouwvlak geldt, ontstaat een contrasterend volume, en geen accent of aanvulling.

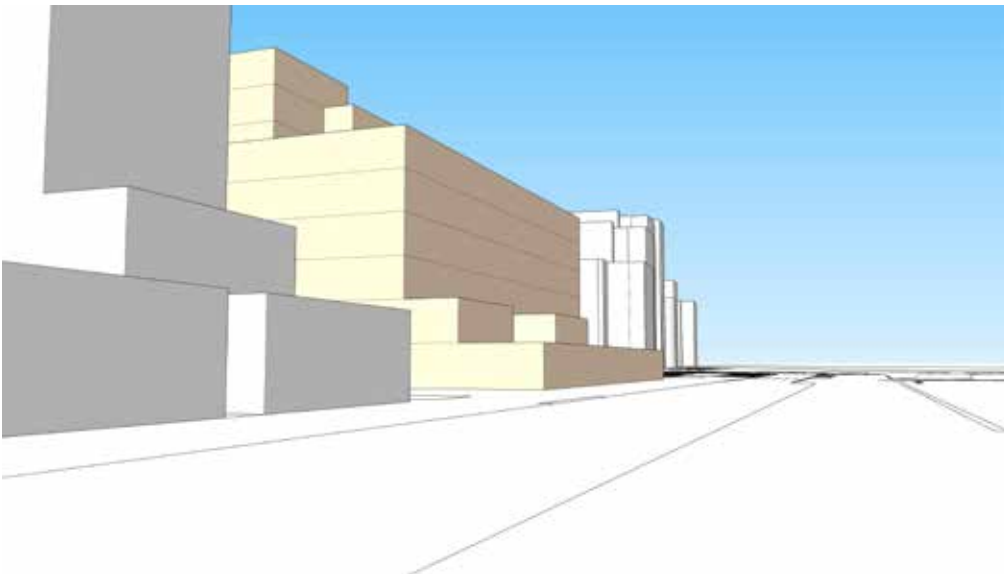
4.4 Model 3: Volume vorig bestemmingsplan



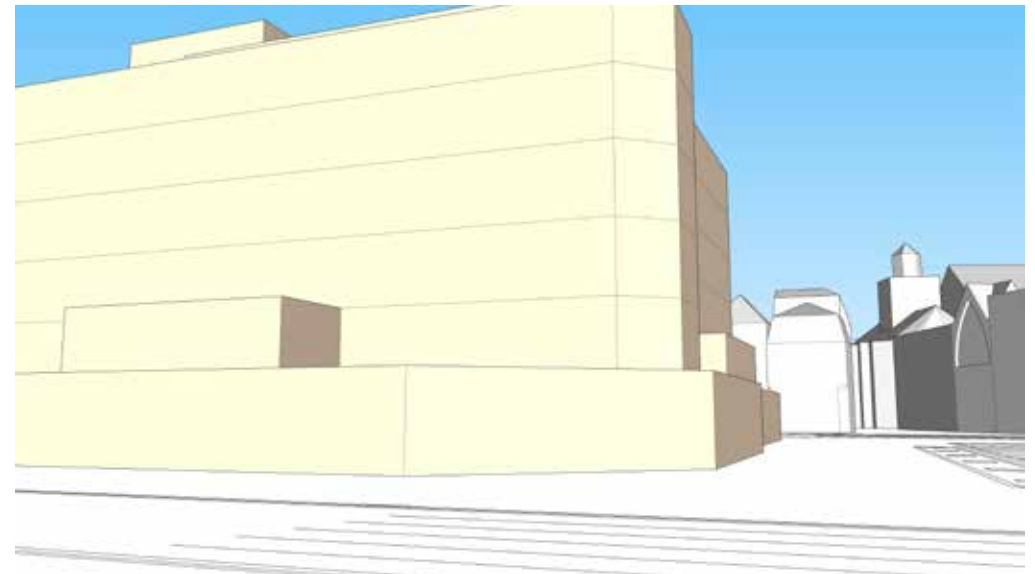
model in vogelvlucht



vanaf trottoir KWB

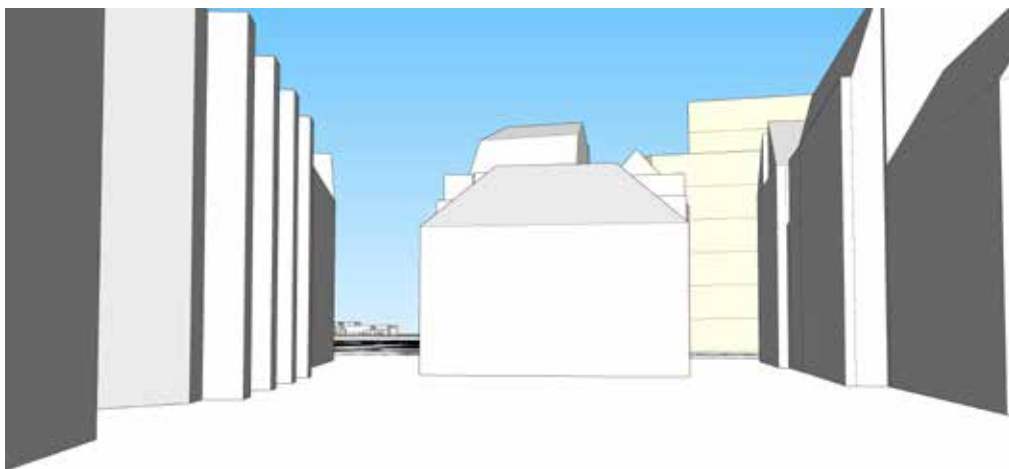


vanaf promenade aan duin KWB



vanaf kop Palaceplein naar Hoofdstraat

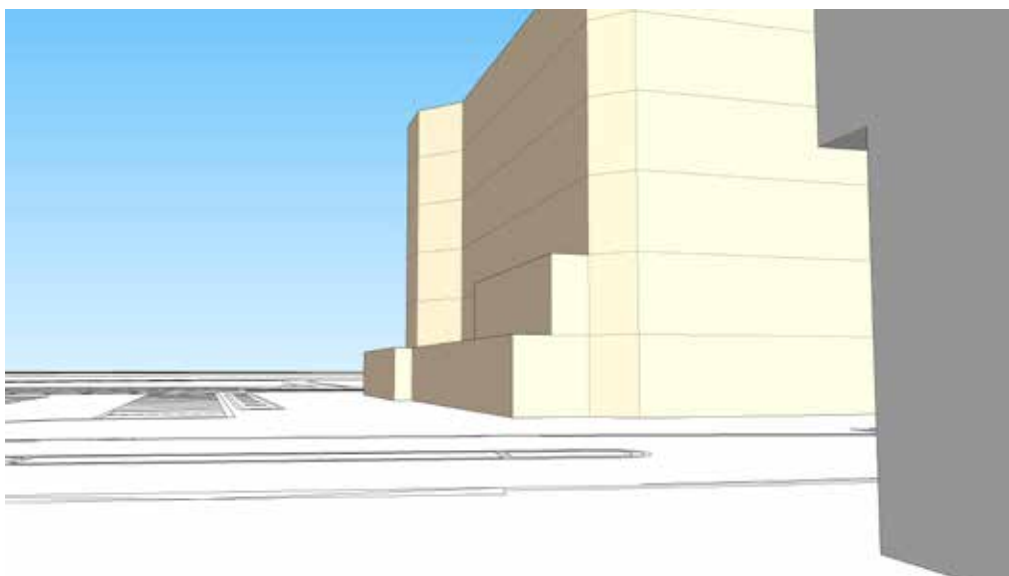
4.4 Model 3: Volume vorig bestemmingsplan



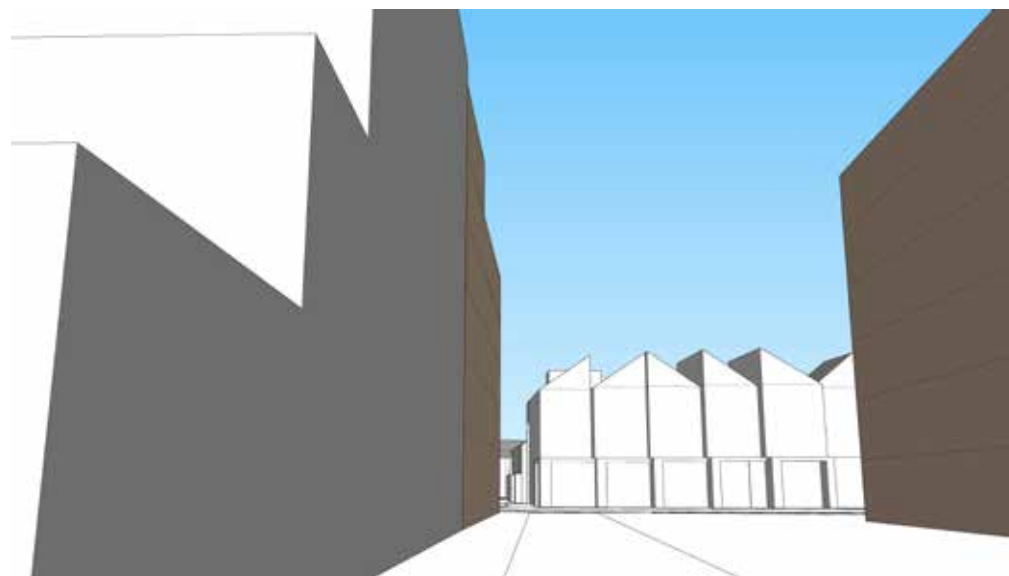
vanuit de Hoofdstraat



vanaf Palaceplein naar de Parallelboulevard



vanaf kop Hoofdstraat richting Palaceplein



vanaf KWB naar Olieburg

4.4 Model 3: Volume vorig bestemmingsplan

In dit model wordt de maximale maatvoering uit het vorige bestemmingsplan bestuurd. Dit om de verschillen met het huidige bestemmingsplan inzichtelijker te krijgen. In dit model geldt exact hetzelfde bouwvlak als het huidige bestemmingsplan. Ook in dit geval worden geen logische rooilijnen van aangrenzende openbare ruimten opgepakt. Het gebouw krijgt daardoor een autonome ligging in de ruimte. Wel wordt een nuance aangebracht in verschillende bouwhoogten: een uitbouw tot maximaal 4 meter hoog rondom, een bouwmassa centraal van maximaal 18 meter en centraal op het bouwvlak een hoogteaccent van maximaal 23 meter hoog (met daarop weer een hoog doosje tot maximaal 26 meter voor een lift / stijgpunt). De bouwhoogte komt in grote lijnen overeen met aangrenzende bouwhoogten van KW Boulevard en Parallelboulevard. En de uitbouw rondom lijkt aan te sluiten op de typologie van de KW Boulevard.

Voordelen:

- De uitbouw van maximaal 4 meter sluit aan op de typologie van de KW Boulevard.
- De maximale bouwhoogte sluit aan op de aangrenzende bebouwing. Met name van de KW Boulevard en Olieburg. Dat is logisch.

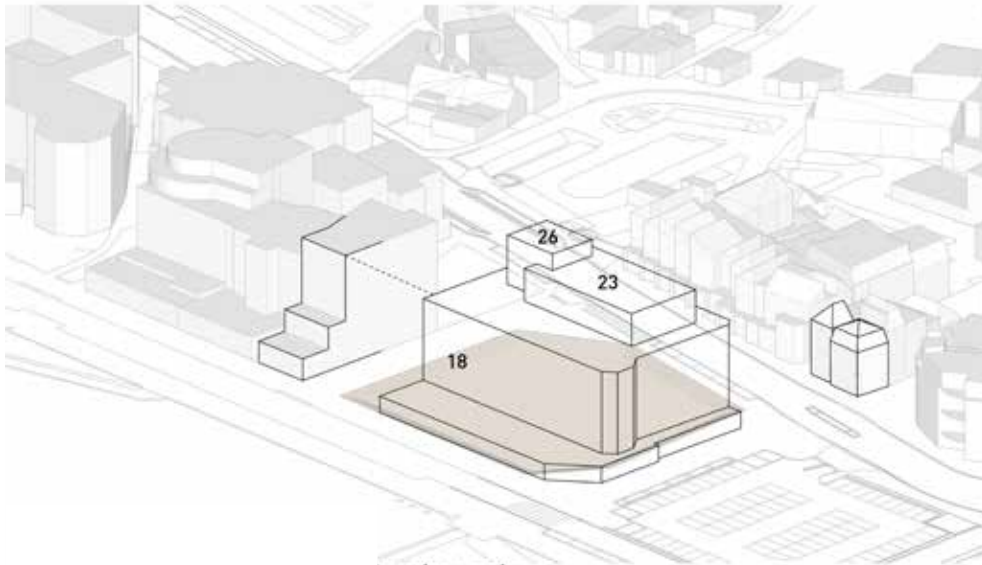
Nadelen:

- Ontbreken aansluiting op huidige rooilijnen van KW Boulevard (in begane grond en op verdiepingen).
- De uitbouw aan de zijde van de Parallelboulevard is niet passend bij deze straat.
- Ontbreken van wandvorming waarmee een geleidelijke en passende aansluiting op de omgeving kan plaatsvinden. Het gebouw verjongd naar het midden, maar vormt geen straatwand aan een straat.
- Er is geen onderscheid gemaakt in bouwhoogte tussen KW Boulevard en de zijde Hoofdstraat / Parallelboulevard, terwijl hier de schaal kleiner wordt.
- Het hoekaccent als uitbouw vormt een ruimte aan de pleinzijde en voorkomt een geleidelijke verbinding tussen KW Boulevard en Hoofdstraat.

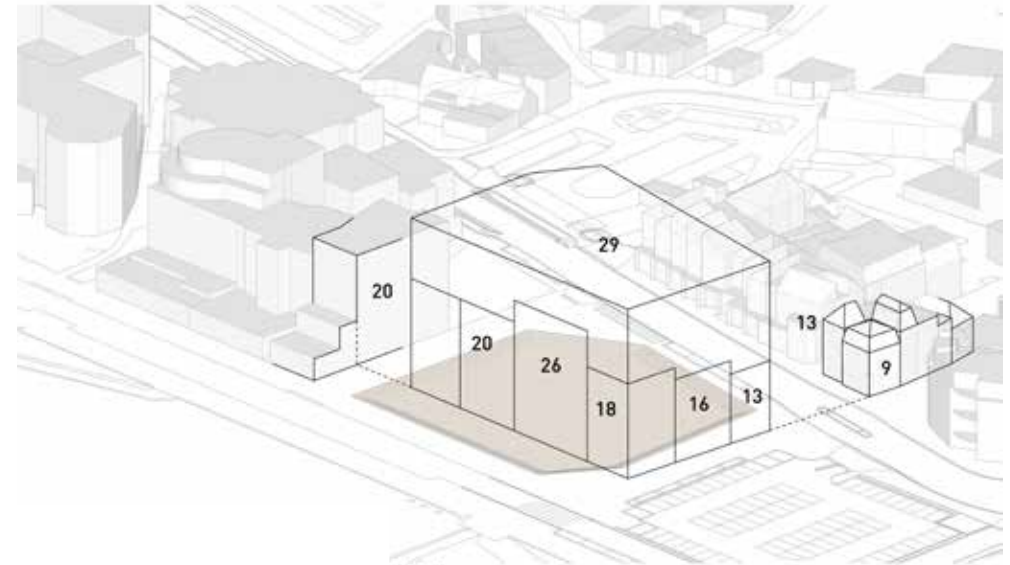
Conclusie:

Bij maximale uitnutting van het volume ontstaat een autonoom, op zich zelf staand gebouw. De bouwhoogte is passend bij de KW Boulevard. Doordat geen rekening wordt gehouden met aansluitende rooilijnen en straatwanden ontbreekt het aan een samenhangende stedenbouwkundige structuur op het niveau van het trottoir. Het volume bemiddelt niet tussen de aangrenzende ruimten (Hoofdstraat en boulevard).

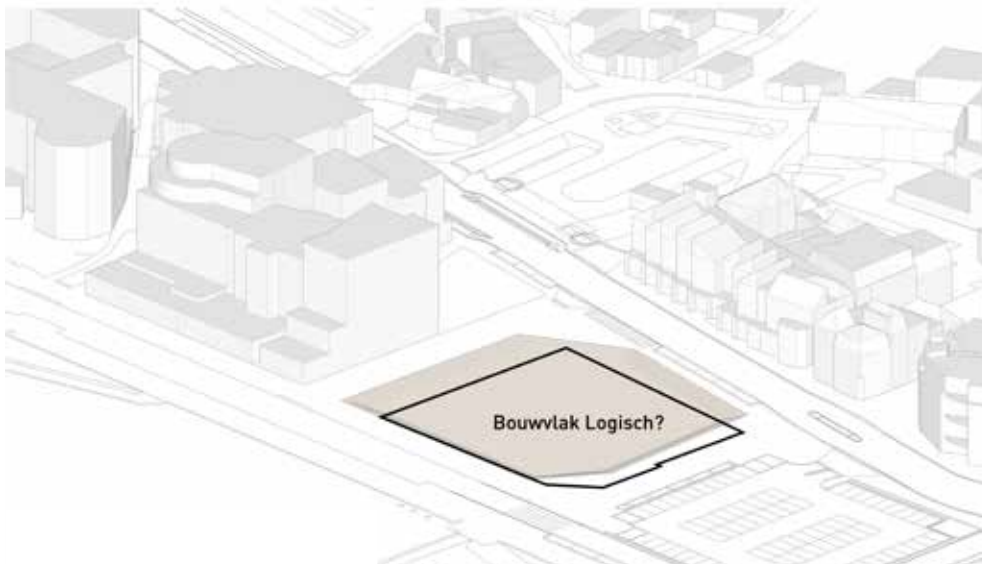
4.5 ruimtelijke eisen nav bestemmingsplan



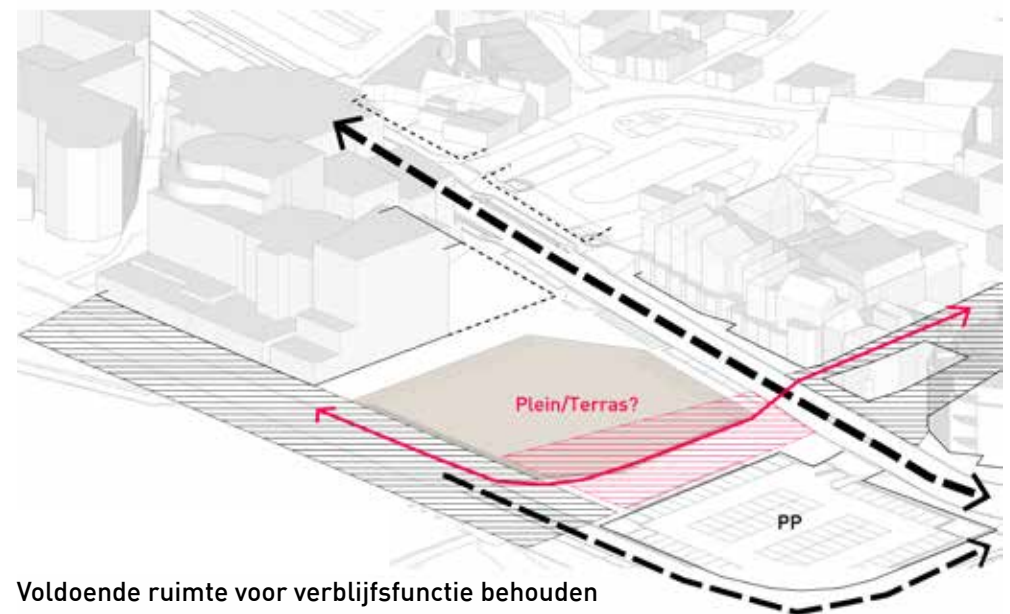
Oude bestemmingsplan Gat van Palace: nuances, centraal verdicht



Nieuwe bestemmingsplan: zonder nuances, interpretabil

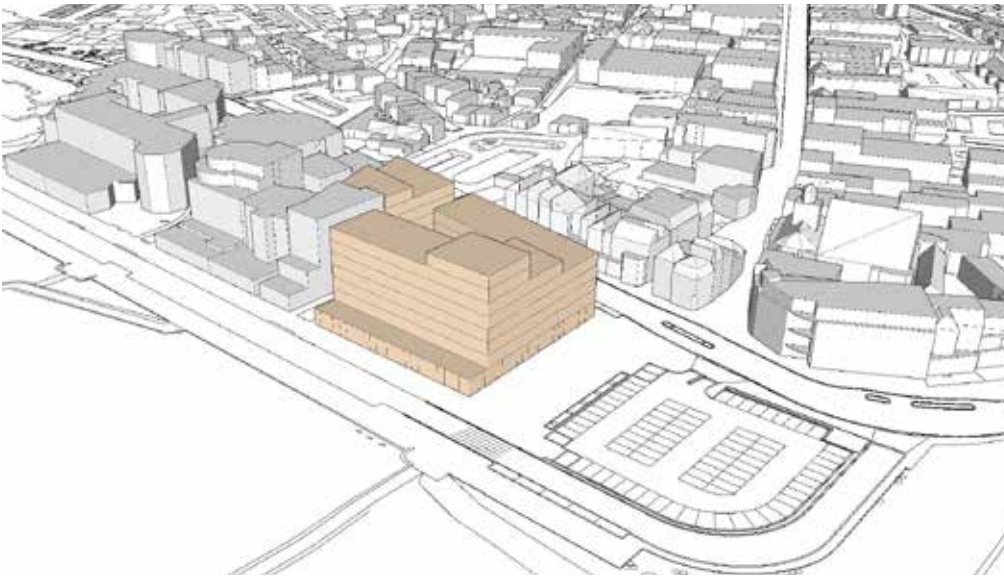


Nieuwe bestemmingsplan: bouwvlak heeft eigenzinnige ligging

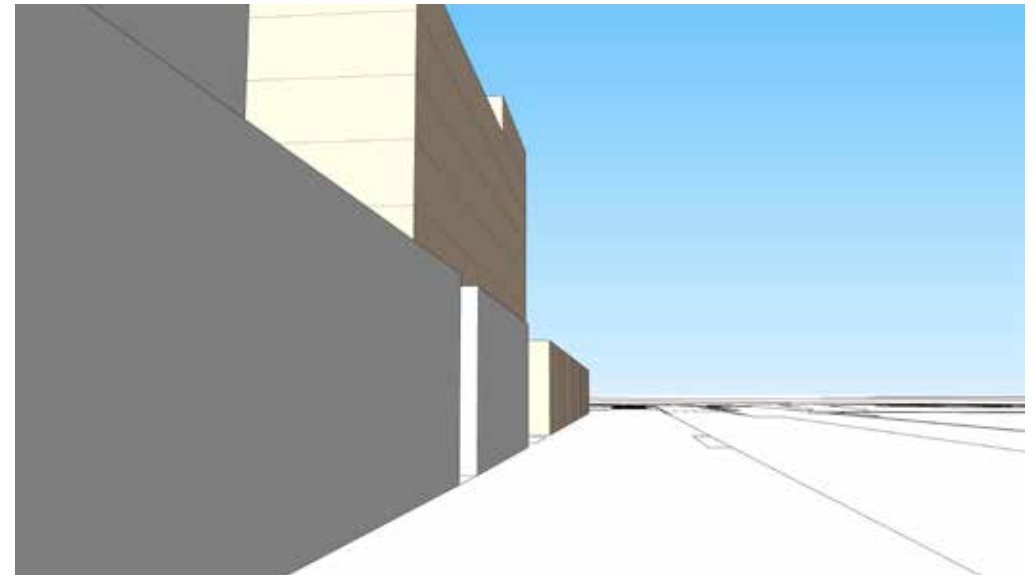


Voldoende ruimte voor verblijfsfunctie behouden

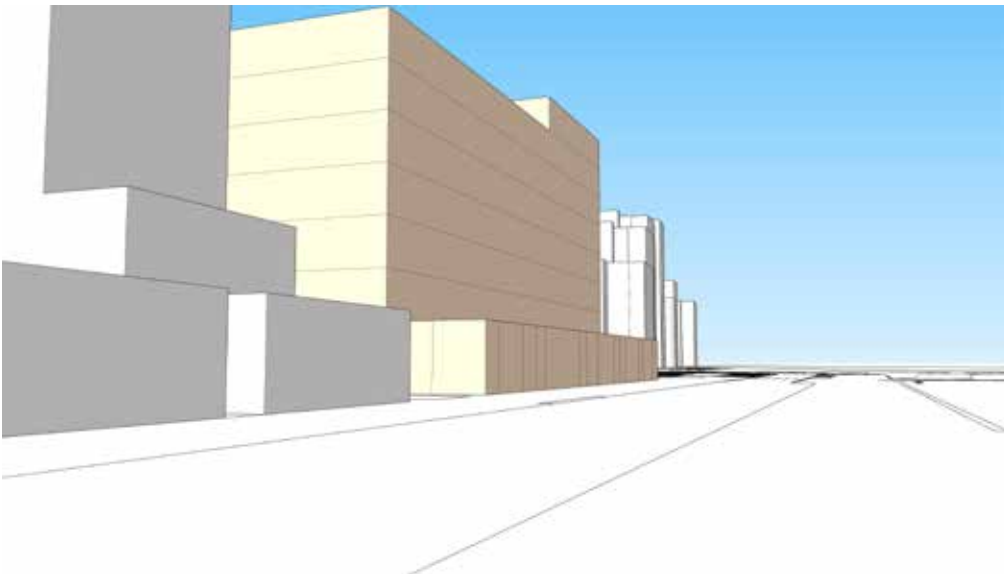
4.6 Model 4: Sluitsteen compact



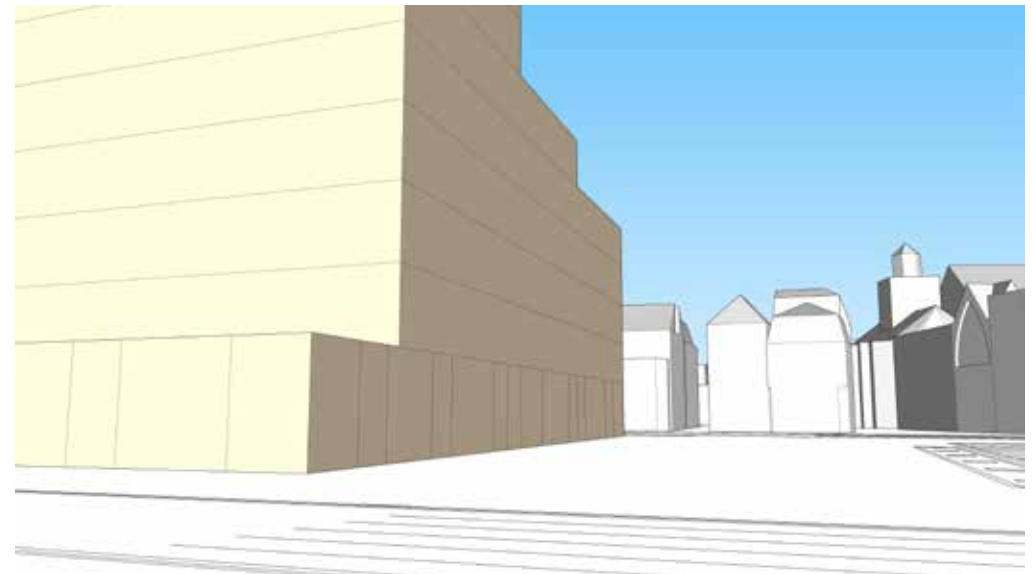
model in vogelvlucht



vanaf trottoir KWB

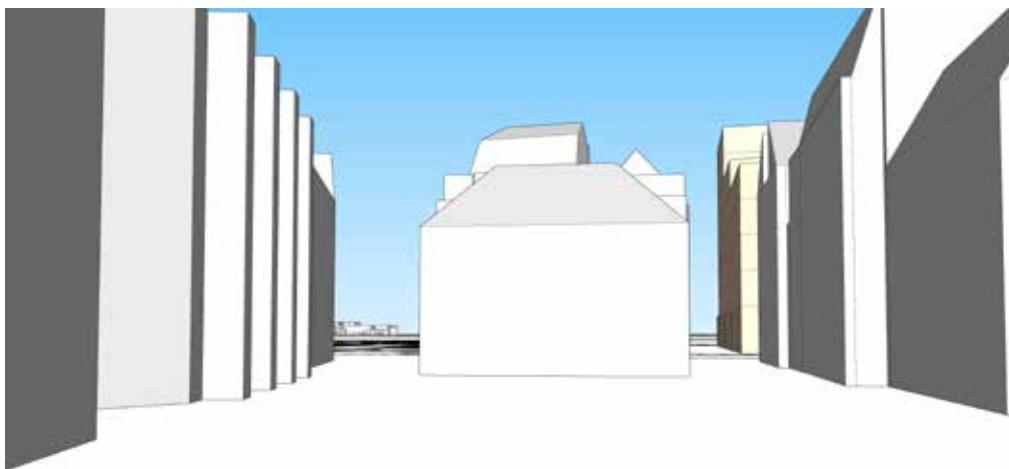


vanaf promenade aan duin KWB



vanaf kop Palaceplein naar Hoofdstraat

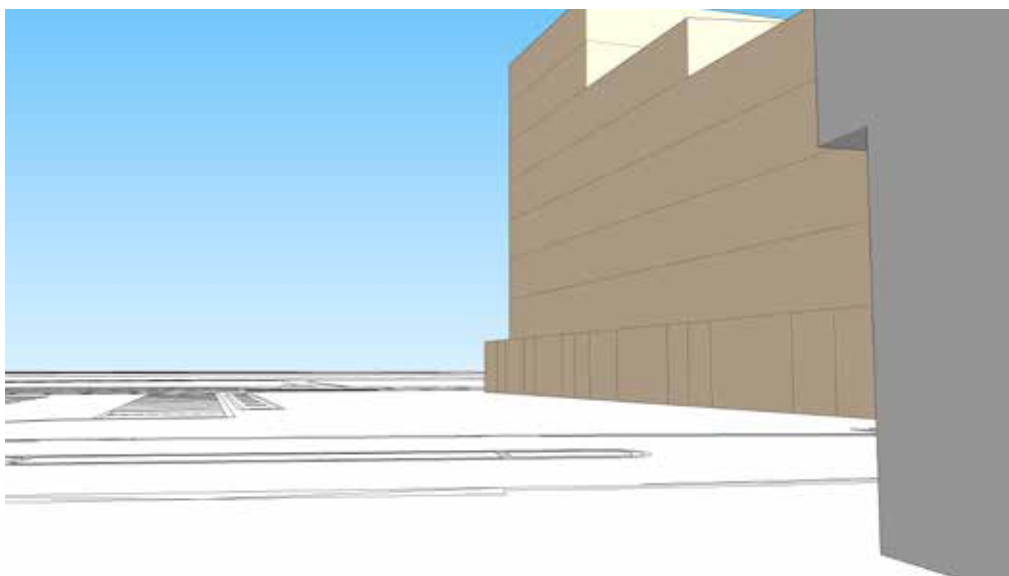
4.6 Model 4: Sluitsteen compact



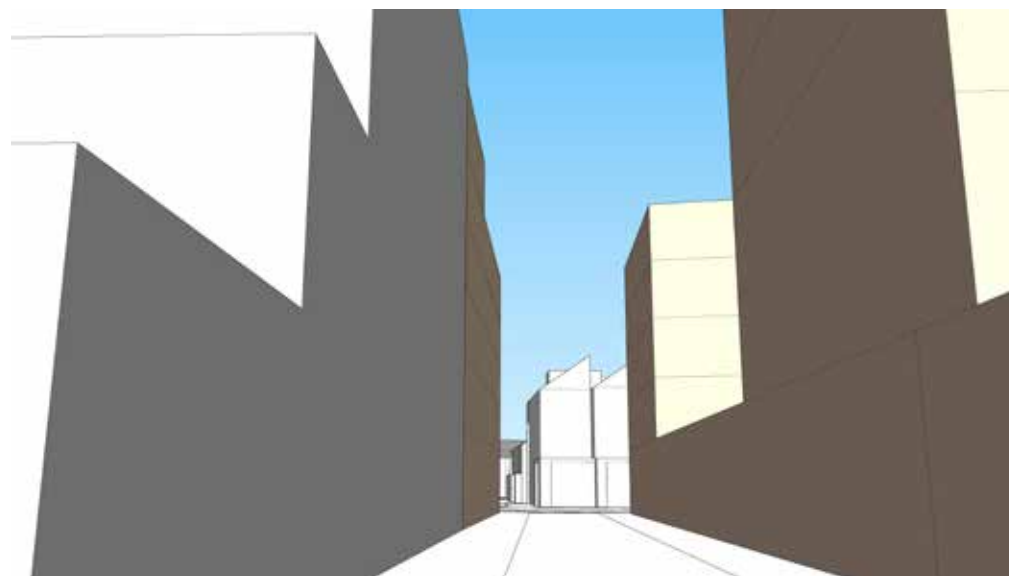
vanuit de Hoofdstraat



vanaf Palaceplein naar de Parallelboulevard



vanaf kop Hoofdstraat richting Palaceplein



vanaf KWB naar Olieburg

4.6 Model 4: Sluitsteen compact

In dit model wordt de doelstelling om een bouwvolume te creëren dat maximaal voldoet aan de ruimtelijke eisen, vertaald in een zeer compacte en eenduidige oplossing. Hier wordt de pleinruimte aan de zijde van het Palaceplein gemaximaliseerd, mogelijk voor terrassen en verblijfsvoorzieningen. Hierbij wordt de noordelijke toegang van de Hoofdstraat als rooilijn opgepakt. De bouwhoogte varieert, afhankelijk van de positie en de aangrenzende bebouwing. Zo is de zijde van de KW Boulevard 22 meter hoog, tot 25 meter op de hoek. Aan de zuidzijde loopt de bouwhoogte af van 25 meter op de hoek, tot 16 aan de zijde van de Parallelboulevard. Uitgaande van een verdiepingshoogte van 3 meter op de verdiepingen en 4 meter op de begane grond. Aan de zijde van de KW Boulevard is een uitbouw in het verlengde van de rest van de boulevard.

Voordelen:

- De uitbouw van maximaal 4 meter sluit aan op de typologie van de KW Boulevard.
- De maximale bouwhoogte sluit aan op de aangrenzende bebouwing.
- De massa kent een opbouw naar de zuidwest-hoek, zodat een logische opbouw ontstaat.
- Er is veel ruimte voor de pleinfuncties (aan de zonnige zuidzijde).

Nadelen:

- Ontbreken nuancering en geleiding in volume, waardoor massaliteit niet valt uit te sluiten.
- De verbinding tussen Hoofdstraat en KW Boulevard is redelijk grof en haaks, de looproute wordt niet verfijnd de hoekom begeleid.
- Olieburg is smal gehouden, maar voldoet niet als volwaardige ontsluiting KW Boulevard en ontbeert de ruimte voor een goede entree parkeergarage.

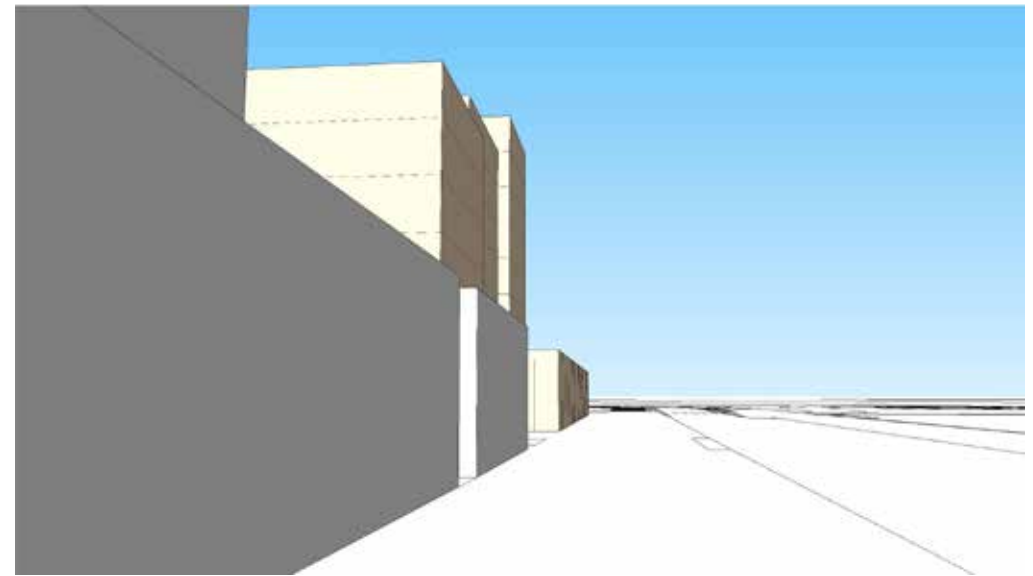
Conclusie:

De compacte opzet is gunstig voor maximale pleinvorming aan de zuidzijde, maar een logische en prettige begeleiding van de (loop)verbinding tussen KW Boulevard en Hoofdstraat wordt minder sterk. Het biedt ruimte om een eenduidige massa te creëren, maar daardoor ontbreekt het ook aan opdeling en nuance die past bij de schaal van de blokken aan de KW Boulevard enerzijds en de panden van de Hoofdstraat en de Parallelboulevard anderzijds. Het vormt een autonoom volume, minder een bemiddelend volume.

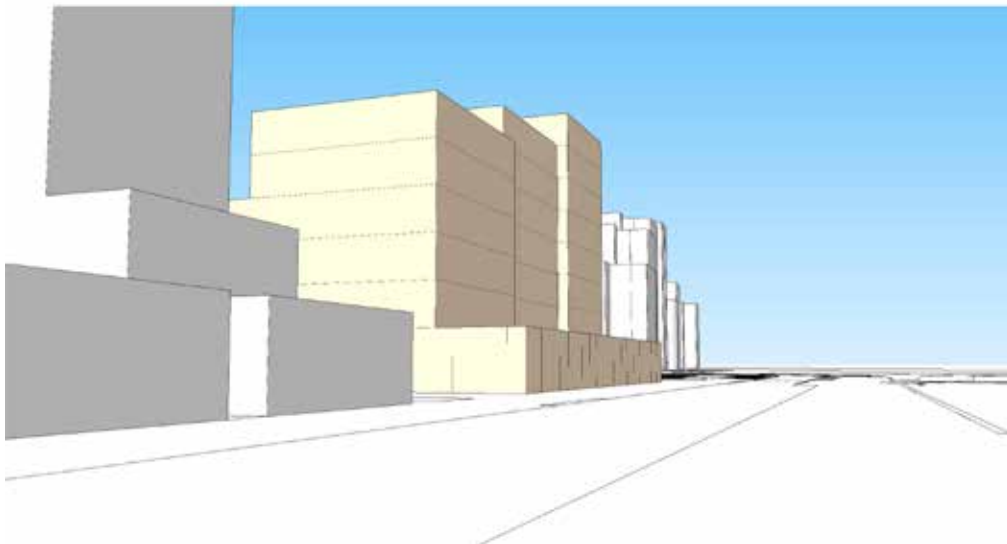
4.7 Model 5: Sluitsteen genuanceerd



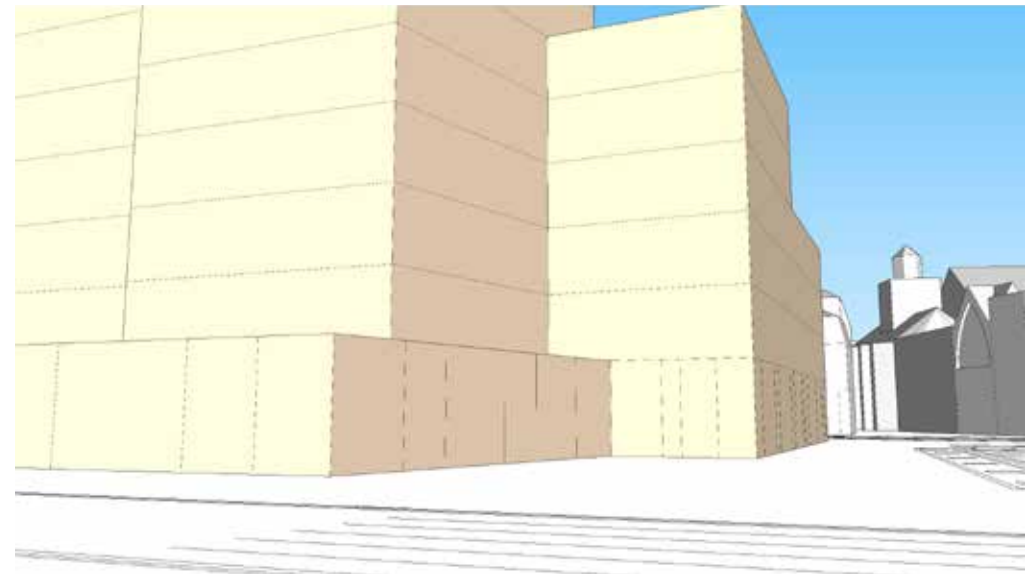
model in vogelvlucht



vanaf trottoir KWB

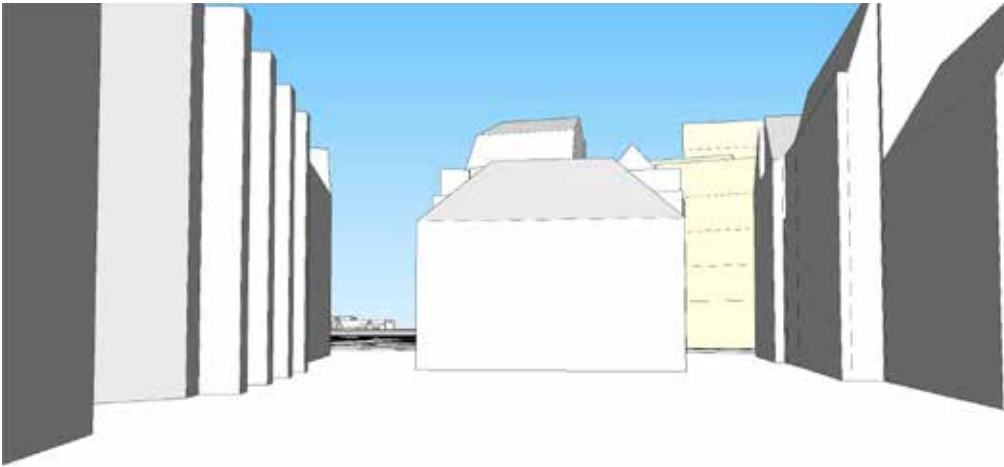


vanaf promenade aan duin KWB



vanaf kop Palaceplein naar Hoofdstraat

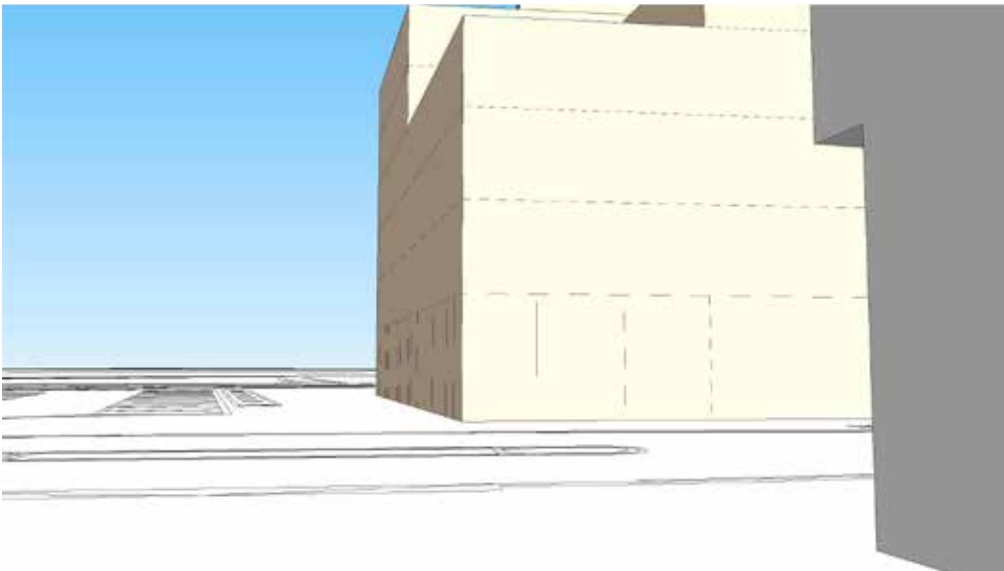
4.7 Model 5: Sluitsteen genuanceerd



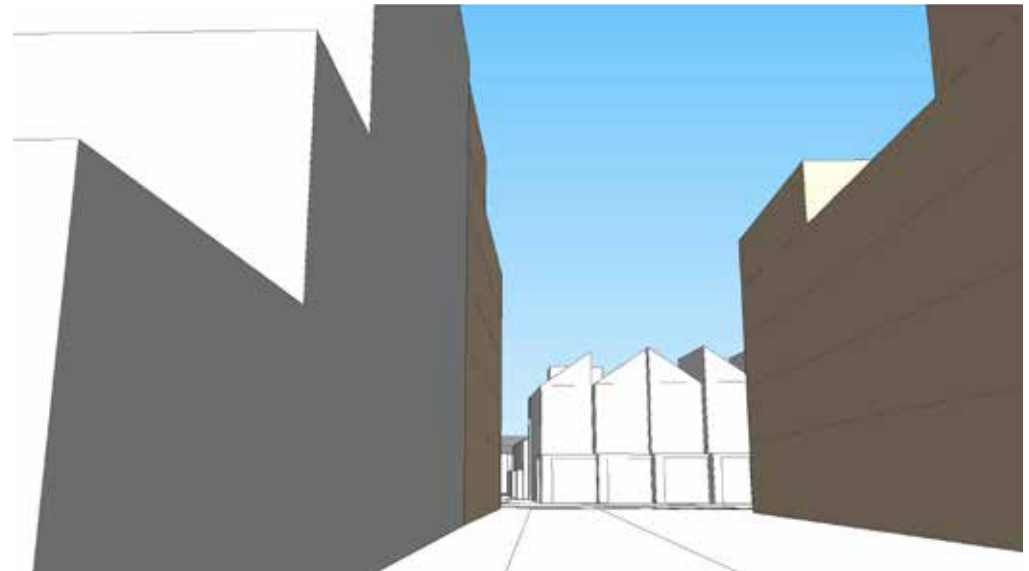
vanuit de Hoofdstraat



vanaf Palaceplein naar de Parallelboulevard



vanaf kop Hoofdstraat richting Palaceplein



vanaf KWB naar Olieburg

4.7 Model 5: Sluitsteen genuanceerd

In dit model wordt de doelstelling om een bouwvolume te creëren dat maximaal voldoet aan de ruimtelijke eisen, vertaald in een meer genuanceerde en bemiddelende oplossing. Hier wordt de pleinruimte aan de zijde van het Palaceplein minder groot, omdat enerzijds de Olieburg op 15 meter breed wordt aangehouden en anderzijds omdat de rooilijn van de zuidelijke toegang tot de Hoofdstraat wordt doorgezet. Daar staat tegenover dat op de zuidwest-hoek een terugspringende rooilijn wordt voorgesteld die meer pleinruimte creëert (voor bijvoorbeeld terrassen). Deze hoekoplossing is ook van belang voor een geleidelijke draairichting in de looprichting, als verbindende schakel tussen Hoofdstraat en KW Boulevard. In deze opzet is voornamelijk ook een gelede volumeopbouw van belang, zodanig dat bouweenheden ontstaan die aansluiten op de schaal van aangrenzende straten en ruimten. Deze verfijning in het model gaat ver, maar biedt garanties voor een pandsgewijze opbouw die aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de kern.

Voordelen:

- De uitbouw van maximaal 4 meter sluit aan op de typologie van de KW Boulevard.
- De maximale bouwhoogte sluit aan op de aangrenzende bebouwing.
- De massa kent een opbouw naar de zuidwest-hoek, zodat een logische opbouw ontstaat.
- De looproute tussen Hoofdstraat en KW Boulevard wordt soepel en verfijnd begeleid en opgebouwd.
- De heersende maten en typen per aangrenzende straatruimte wordt doorgezet in het bouwvolume, waardoor een logische samenhang / eenheid ontstaat.
- Olieburg is met 15 meter breedte geschikt voor entree parkeergarage en ontsluiting.

Nadelen:

- Ontbreken van ruimte om een massief en autonoom bouwvolume te creëren.
- De invullingsvrijheid voor het bouwkveld wordt verkleind, zelfs de opbouw van het volume wordt al vastgelegd.
- Minimale ruimte aan de pleinzijde. Gebruiksmogelijkheden zijn beperkt.

Conclusie:

De genuanceerde opzet is gunstig voor een maximale begeleiding en herbergzaamheid nabij het gebouw. De geleiding en bouwhoogte die ontstaat zorgt voor een logisch geheel met de aangrenzende straten en ruimten. Het volume vormt geen autonome aanvulling op de badplaats, maar creëert een doorlopende structuur. Het bemiddelt tussen boulevard-typologie en dorps-typologie.

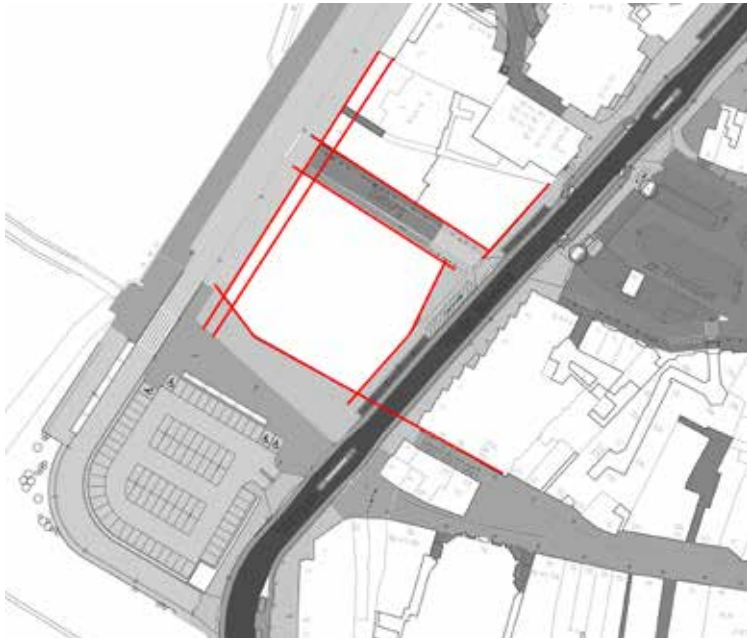
5. conclusie en advies

Het bebouwen van het Gat van Palace is niet alleen het invullen van een ruimtelijk litteken of een lokale belofte die nog open staat. Het betreft een belangrijke ruimtelijke invulling, bepalend voor de opbouw en uitstraling van de badplaats. Hier wordt een scharnierpunt gemarkeerd: de verbinding tussen de KWB aan de kustlijn en de Hoofdstraat en de Grent haaks op de kustlijn. Voor de samenhang en eenheid van de badplaats dient een invulling op deze hoek vooral afgestemd te worden op de context, de direct aangrenzende ruimten en bebouwing. Ook mag deze hoek gemarkeerd worden, maar genuanceerd, binnen een opbouw dat in harmonie is met de omgeving. Dit zit in bouwhoogte en rooilijn, maar ook in bouwprincipes als geleding, ritmiek en een indeling in beganegrond- middenstuk en dakopbouw.

Een interessant gegeven is het voormalige hotelgebouw. Dit had een andere functie en vormde als gebouw een markant en beeldbepalend gebouw aan de kust. Het vormde een solitair gebouw. Maar in de opbouw zaten belangrijke ruimtelijke eigenschappen die het gebouw niet alleen markant maakte op afstand, maar ook liet kloppen vanaf de openbare ruimte direct bij het gebouw. Zo kende het een prominente kapopbouw, die ook de hoek om werd geleid, richting Hoofdstraat. Daarnaast was er een aantrekkelijke volume-opbouw met een uitbouw van de begane grond naar de zeezijde. Daarop was een (prive)terras gevestigd, terwijl op maaiveld de looplijn van de KWB werd verlengd. Op de verdiepingen was een gevel met een geleding in onderscheidbare delen (door dieptesprongen en indeling) en aandacht voor buitenruimten (balkons).

Bij een nieuwe invulling zijn veel van deze ruimtelijke principes nog altijd goed toepasbaar. Wel zal er ook meer aandacht moeten zijn voor de zijde van de Parallelboulevard en Olieburg. Daar waar voorheen louter de KWB van belang leek, is nu meer alzijdigheid geeist op deze locatie. Zowel Parallelboulevard als Olieburg vormen belangrijke straatruimten met verblijfs waarde. Het is belangrijk dat de bebouwingswanden zich richten op de straatruimten. Dat er maximaal contact ontstaat tussen bebouwing en openbare ruimte, op de begane grond, maar ook op de (eerste) verdiepingen.

Aan de Parallelboulevard is een continue rooilijn het meest logisch, plus een geleding en bouwhoogte die past bij de schaal van de straat. In de modellenstudie is gebleken dat voldoende ruimte voor Olieburg het gebied robuuster en flexibeler maakt (ontsluitingsruimte laten voor parkeergarages of als het Palaceplein onbereikbaar is). Een aansluiting op de Hoofdstraat kan volstaan met de zuidelijke ligging van de rooilijn, maar daarbij zal er extra ruimte nodig zijn voor verblijven aan de gevel en een goede hoek-omconstructie. Een hoogteaccent op de zuid-westhoek is aantrekkelijk en logisch, maar maximaal als nuance in het volume..



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade



Parallelboulevard: rechts hoekperceel Esplanade