HOTEL RAAMSDONKSVEER

Gemeenteraad Geertruidenberg – 14 februari 2023

Inleiding

Toelichting plan

Nieuwbouw - Watertoren - Landschap

Vragenronde

BRO BAAS ASK ARCHITECTEN GINDER forvalue





Inleiding

- Sinds 2014 in gesprek Rijkswaterstaat over grondposities Hooipolder
- Begin 2018 benaderd door gemeente:
  - Door vervallen afrit komt watertoren mooi aan plassengebied te liggen
  - Gevraagd om na te denken over herontwikkeling tot horecapunt
  - Sluit aan op toeristisch-recreatieve ambities gemeente
- Kansen:
  - Duurzame nieuwe bestemming monumentale watertoren
  - Vliegwiel voor ontwikkeling plassengebied
  - Toeristisch Overstap Punt (TOP), startpunt regio
  - Invulling wens trekken toeristen en snelweg ‘passanten’



Huidige situatie

Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat



Situatie vanaf 2025

Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat





Proces

2018 / 2019	Specialisten betrokken, onderzoek, schetsontwerp Feedback rondes instanties (o.a. provincie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Monumentenhuis Brabant)
2019	Principebesluit hotelontwikkeling
2019 / 2020	Uitwerking schetsontwerp, afstemming instanties
2021	Intentieovereenkomst gemeente Geertruidenberg Overeenkomst Rijkswaterstaat
2022	Voorbereidingsprocedure bestemmingsplan Omgevingsdialoog en vooroverleg (o.a. provincie, Rijkswaterstaat, waterschap)

Proces

September 2022	Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage Geen zienswijzen, wel ambtshalve bijstellingen
December 2022 / Januari 2023	Verwerking tot vast te stellen Bestemmingsplan
17 januari 2023	Positief collegebesluit Vaststelling Bestemmingsplan
14 maart 2023	Besluitvormende raadsvergadering

Huidige locatie

- Rijksmonumentale watertoren
- Kantoorgebouw
- Carpoolplaats
- Op- en afrit A59
- Weinig relatie met de waterplas en omgeving



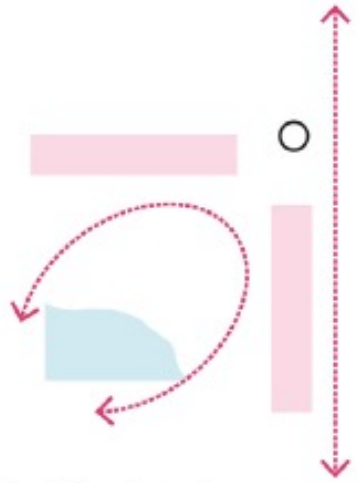


Uitgangspunten plan

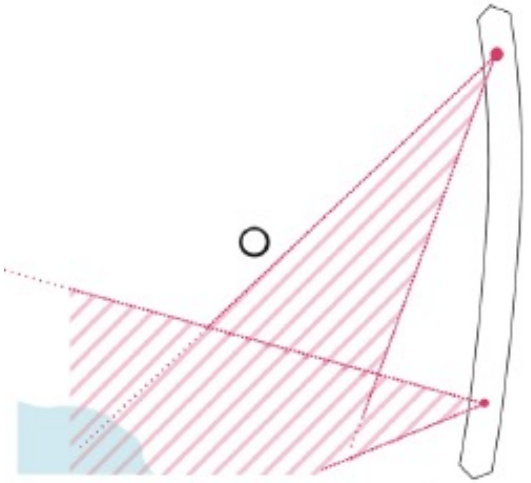
- Watertoren zoveel mogelijk in ere hersteld (restauratie)
- Nieuw bouwvolume; twee vleugels die de noordplas omarmen
- Bestaand en oorspronkelijk 'hoogteverloop' van het landschap benutten
- Napoleonroute weer zichtbaar en beleefbaar maken
- Aanhelen bosgordel en oeverbeplanting in aansluiting op ‘Herijking Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer 2022’

Nieuwbouw

- 4-sterrenhotel met 150 kamers
- Veelzijdig hotelconcept met brede doelgroepenmix heeft grootste meerwaarde *
- Planlocatie sluit aan op zowel de zakelijke vraag als vrijetijdsmarkt *
- Om bij te dragen aan de doorontwikkeling van het plassengebied is het belangrijk dat het hotel een open karakter heeft: omarming van de plas en lage bouw



oriëntatie nieuwbouw
- nieuwbouw opent zich naar de plas
- nieuwbouw in lijn met Napoleonroute



hoogte van nieuwbouw beperken in zichtvelden

* *Op basis van 'Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling', BRO/ZKA 2022, Laddertoets 2022 en 'Memo nadere onderbouwing congres- en vergaderprogramma', 2022*

Indeling

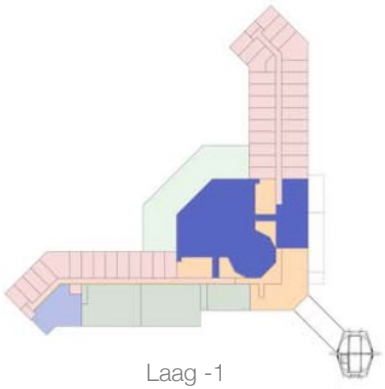
Hotel (nieuwbouw)

Hotelprogramma	5.248	m2
Entree / Foyer / Overig	1.418	m2
Horeca (Restaurant)	755	m2
Horeca - Leisure (Wellness / Fitness)	148	m2
Congres- / Vergaderzalen	2.200	m2
Totaal	**9.769**	**m2**
Terrassen	690	m2

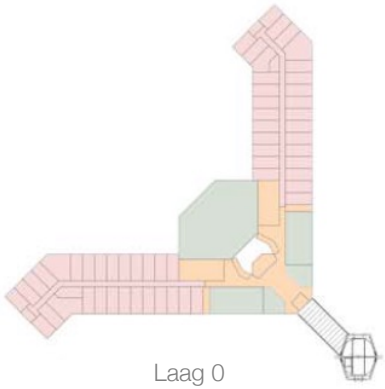
Watertoren

Horeca - Leisure (Flexplekken)	334	m2
Congres- / Vergaderzalen	240	m2
Horeca (Skybar)	70	m2
Entree / Foyer / Overig	136	m2
Totaal	**780**	**m2**

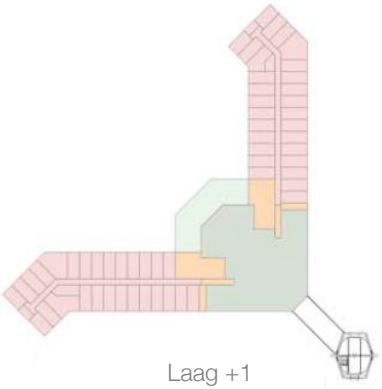
oppervlakten in BVO's



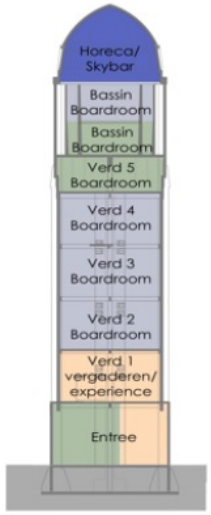
Laag -1



Laag 0



Laag +1



Watertoren

Rijksmonument	520055
Plaats	Raamsdonksveer
Bouwjaar	1925
Hoogte	43,85 m
Inhoud	300 m³
Architect	H. Sangster
Bouwstijl	Expressionisme. Art Deco invloeden
Reservoirtype	Betonnen vlakbodem
Functie	Drinkwatervoorziening
Gesloopt	Nee. Kantoorpand

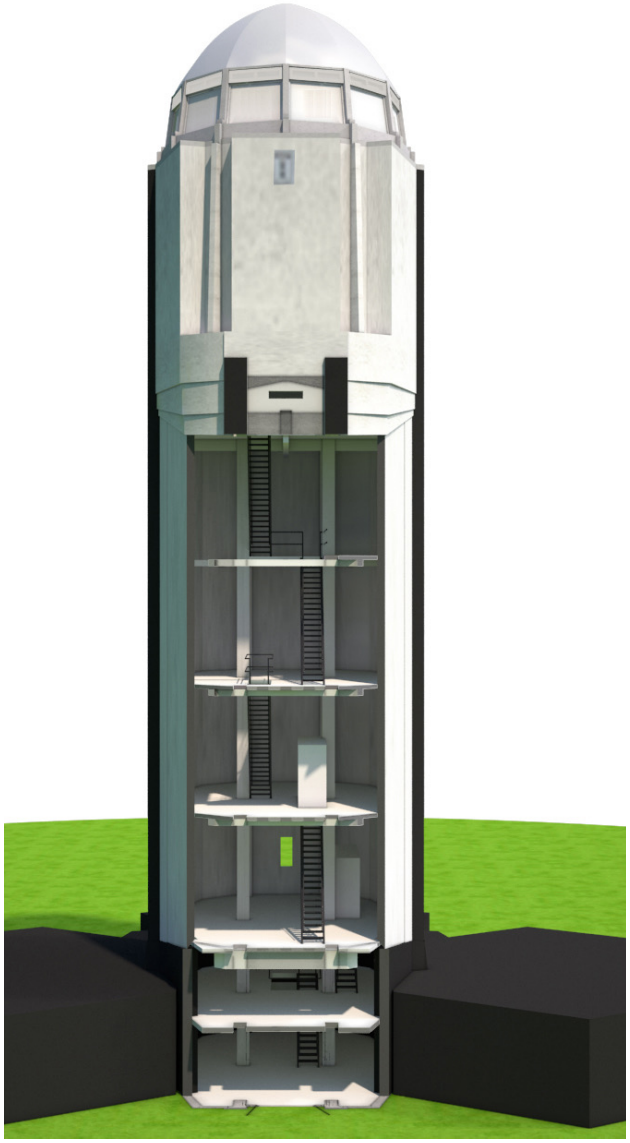
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap



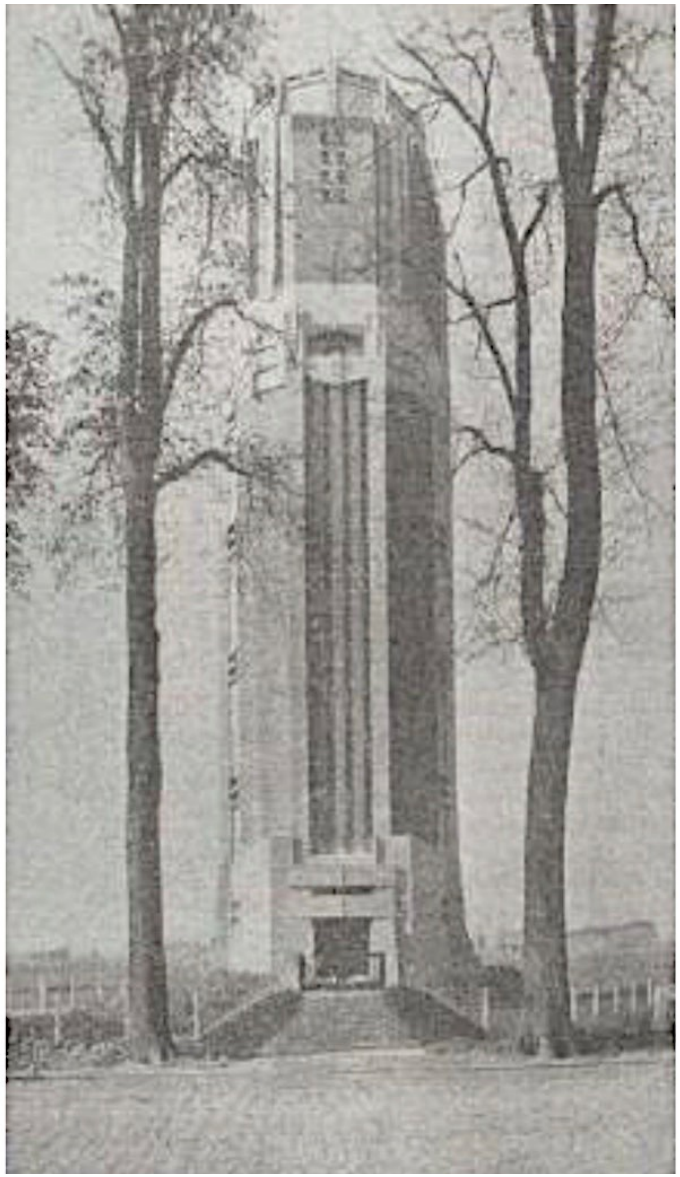
Impressie 1925



Impressie huidige situatie





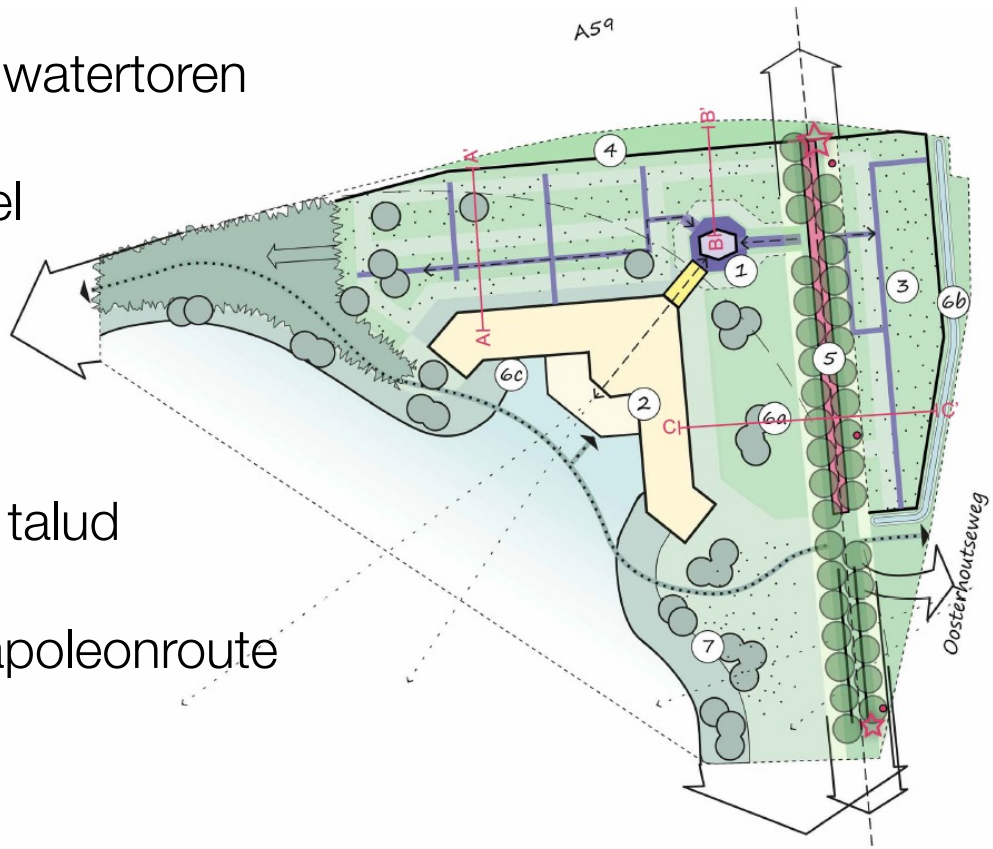




ASK ARCHITECTEN

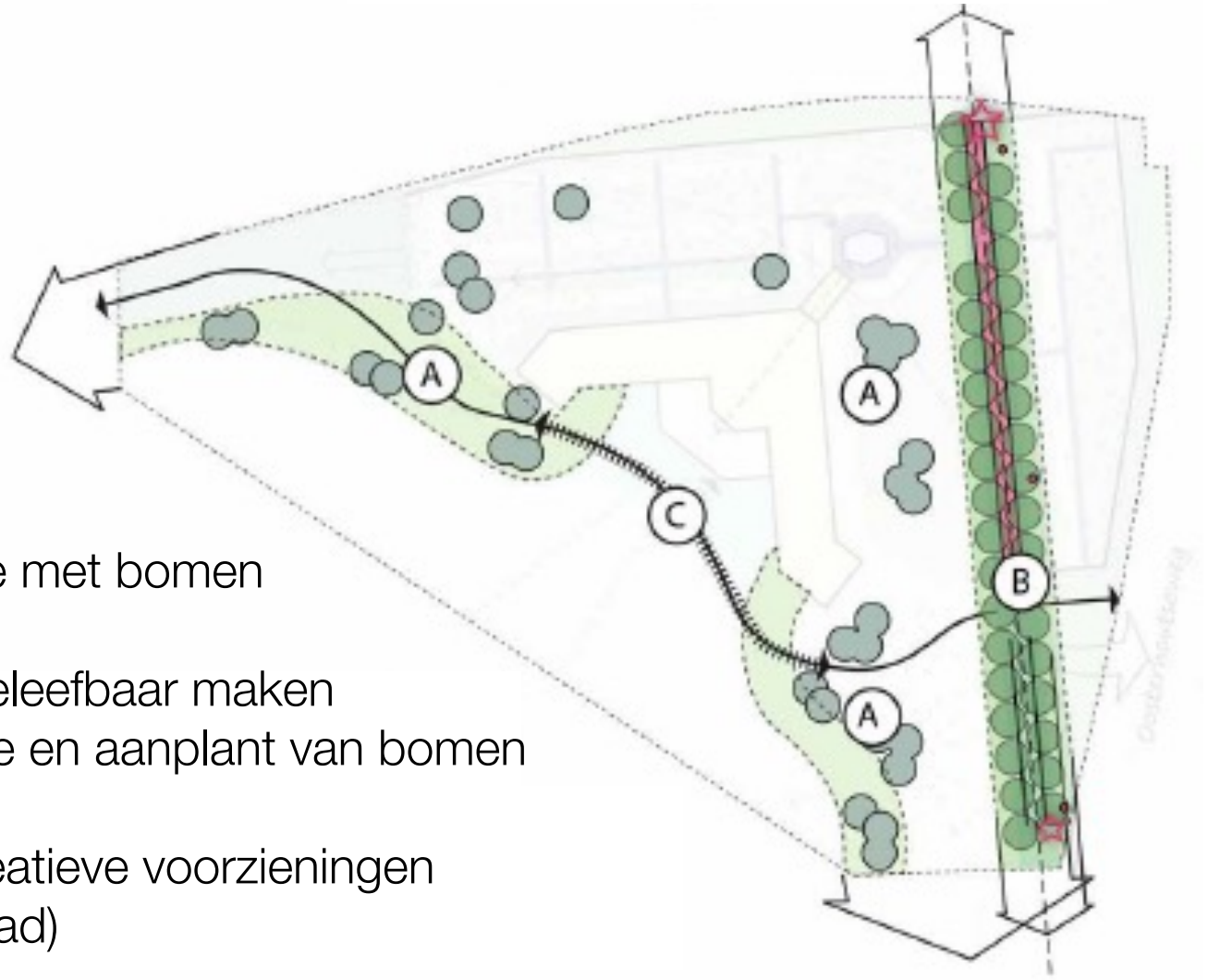
Landschap en beeldkwaliteit

1. Solitair maken en restaureren van watertoren
2. Nieuwbouw georiënteerd op zowel de plas als de Napoleonroute
3. Parkeren op polderpeil
4. Aansluiting op A59 door aflopend talud
5. Versterken van oorspronkelijke Napoleonroute
6. Waterberging op eigen terrein
7. Oeverbeplanting



* *Vastgelegd in Landschappelijk Inpassingsplan en vast te stellen Beeldkwaliteitsplan*

Kwaliteitsverbeterende maatregelen



(A) Aanleg oeverzone met bomen

(B) Napoleonroute beleefbaar maken
door materialisatie en aanplant van bomen

(C) Aanbrengen recreatieve voorzieningen
(wandel/vlonderpad)








www.veersetoren.nl
Ontdek de Veerse Toren - Veerse Toren
VEERSETOREN
HOME
VERLEDEN
TOEKOMST
NIEUWS
CONTACT
DELEN
Veerse Toren
In het hart van een van de mooiste en meest aantrekkelijke toeristische gebieden van Nederland staat de watertoren van Raamsdonksveer. Een indrukwekkend rijksmonument en, dankzij zijn hoogte en ligging aan knooppunt Hooipolder (kruising A27 en A59), een bekend herkenningspunt in Noord-Brabant.
BEKIJK DE VIDEO
scroll down

Vragenronde

Gemeenteraad Geertruidenberg – 14 februari 2023