



Hotel in het Centrum van Laren

Stedenbouwkundige Verkenning van 3 Mogelijke Locaties

12 april 2018

BDP.

BDP.

Stadsontwerp - Landschapsarchitectuur - Architectuur

Walenburgerweg 74
3033 AG Rotterdam
+31 (0) 10 747 00 62

rotterdam@bdp.com
www.bdp.com/nl

Vooraf/aanleiding

Op dit moment zijn in het centrum van Laren drie locaties beschikbaar waarop ontwikkelingen plaats kunnen vinden, namelijk aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6, aan de Stationsweg 1 en aan de Torenlaan 1. In de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie Laren van 2017 is de ambitie opgenomen een hotel te realiseren in het centrum van Laren. Er is door de raad een tweeledig amendement opgesteld met als doel vast te stellen welke van de bovengenoemde locaties het meest geschikt is voor het inpassen van een hotel. Dit onderzoek leunt op een financiële en een ruimtelijke onderbouwing. De financiële onderbouwing wordt opgesteld met behulp van een zogenaamde quickscan die inzichtelijk maakt hoe een hotel in het centrum van Laren in de markt staat en hoe de geschatte kosten opwegen tegen de geschatte inkomsten. Deze financiële onderbouwing is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke verkenning.

De ruimtelijke onderbouwing vindt u in dit document. Voorafgaand vindt u een beknopte analyse van het centrum van Laren. Deze verkenning van de projectlocaties wordt vervolgd met een studie naar de wenselijke dan wel maximaal toelaatbare bouwmassa. Bij deze bouwmassa hoort een schatting van het vloeroppervlak en de functie-invulling daarvan. Uitkomst is een set randvoorwaarden/uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling op elke specifieke locatie. Het naast elkaar leggen van de financiële quickscan en de ruimtelijke studie zal inzicht geven of een hotel op een van deze locaties haalbaar en wenselijk is.



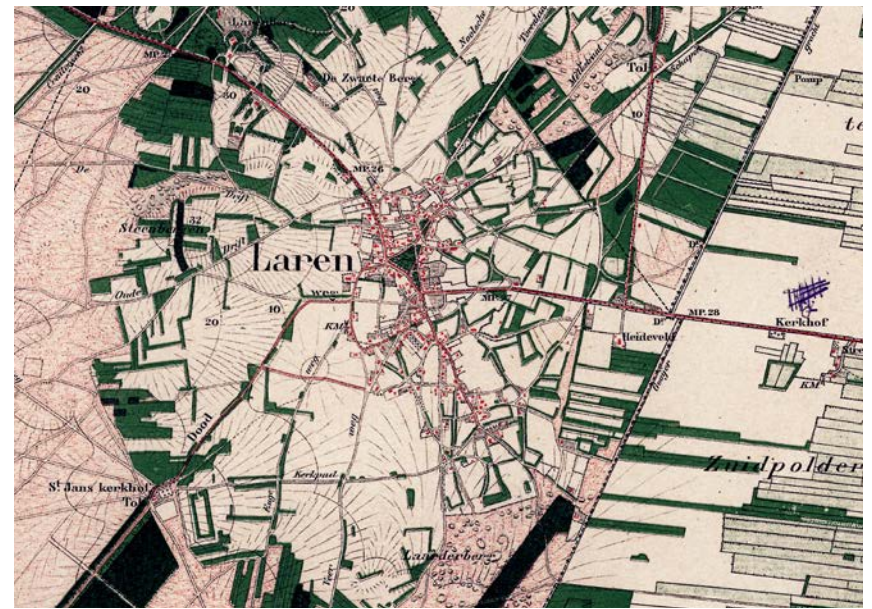
0.1 - Luchtfoto, Laren met indicatie van de 3 projectlocaties

Inhoud

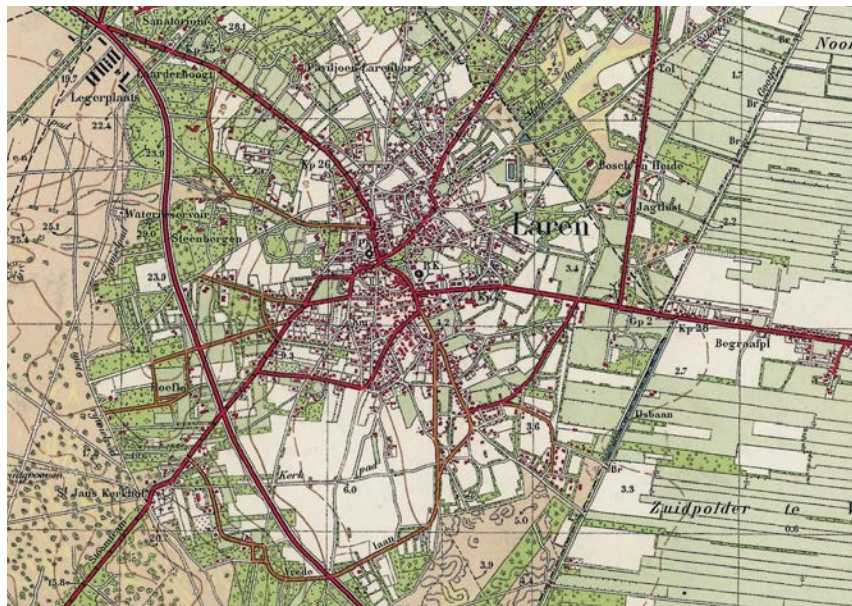
1. De context	6
1.1 Historie Laren	6
1.2 Verkeersstructuur en parkeren	8
1.3 Groenstructuur	10
1.4 Bebouwingsstructuur	12
2. Bestaand/nieuw beleid	22
Omgevingsvisie & Welstandsnota	
3. De locaties	24
3.1 Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6	26
3.2 Stationsweg 1	36
3.3 Torenlaan 1	44
4. Conclusie	54



1.1a - Laren, 1815



1.1b - Laren, 1873



1.1c - Laren, 1931



1.1d - Laren, 2016

1.1 Historie Laren

Al sinds de 19e eeuw ligt de hoofdstructuur van het dorpshart van Laren vast. De Brink speelt een belangrijke rol als groen hart van het dorp, daar waar de hoofdontsluitingswegen elkaar kruisen. Ook deze hoofdontsluitingswegen liggen al lange tijd op (min of meer) dezelfde positie. Door het handhaven van de historische structuur zijn er veel gebouwen uit verschillende tijden blijven bestaan. Het dorp kent zodoende een rijke mix aan bouwjaren en bouwstijlen.

Alle drie de potentiële ontwikkellocaties liggen aan de hoofdontsluitingswegen, en maken dus automatisch deel uit van een historisch lint. Op de locatie Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6, de huidige locatie van het Rabobankkantoor, staat een gebouw uit een betrekkelijk recente bouwperiode (1986). De andere twee locaties, de Stationsweg 1 en de Torenlaan 1 hebben beide bebouwing uit een verder verleden. Het gebouw waar op dit moment restaurant 'Golden River' in is gehuisvest (Stationsweg 1), was ooit het stationshotel voor de tramverbinding met Hilversum en Huizen. Het gebouw dateert uit ca. 1910, maar is niet in opperbeste staat en heeft door de jaren heen de nodige minder geslaagde transformaties ondergaan. Aan de Torenlaan 1 is een gebouw van de verffabriek 'Brink & Thuys' bewaard gebleven. Dit pand dateert uit ca. 1878, verkeert in redelijke staat en is op dit moment in gebruik als verfwinkel (onder dezelfde naam). Ook zijn op deze locatie een mix van kantoren en twee woningen te vinden, zonder noemenswaardig verleden of historische rol.



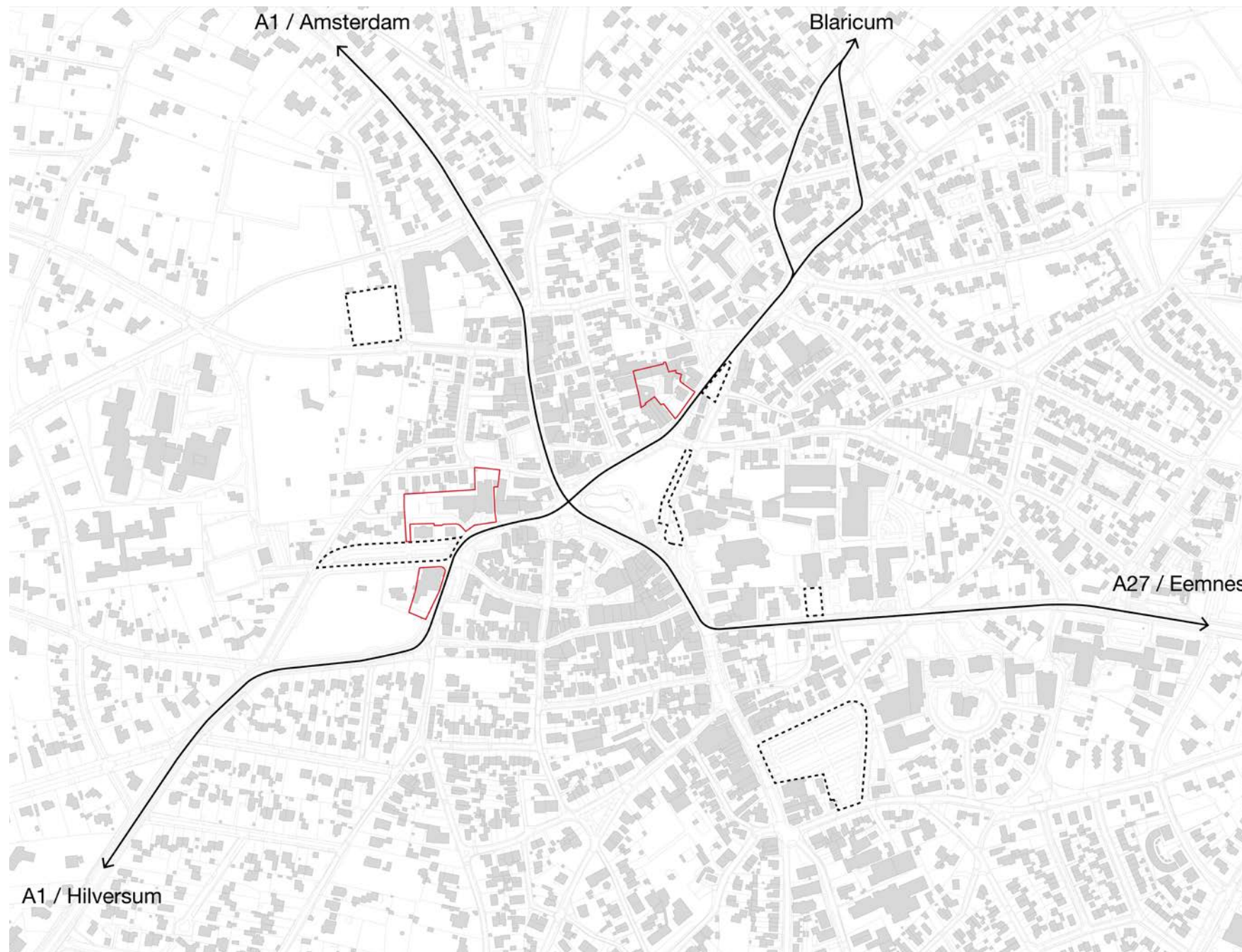
1.2 - Oude lintbebauwing aan de Brink 7, ca. 1870



1.3 - Brinkhuis, ca. 1881 (www.hartvanlaren.nl)



1.4 - Oud en nieuw - Johanneskerk (ca. 1521) en Rabobank (ca. 1986)



1.5 - Hoofdontsluiting Laren met voornaamste parkeerplaatsen (stippellijnen) en indicatie 3 projectlocaties (rode contouren)

1.2 Verkeer en parkeren

Zoals hiervoor genoemd, liggen alle ontwikkellocaties aan de hoofdontsluitingswegen van de dorpskern. Dit levert enerzijds een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid op, anderzijds brengt het een relatief hoge verkeersdrukte en parkeerdruk met zich mee. In de kaart op de pagina hiernaast (afbeelding 1.5) zijn een aantal grote parkeerterreinen aangegeven. Buiten deze parkeerplaatsen wordt er veel langs de wegen en aan de Brink geparkeerd. Ondanks dat er een groot parkeerterrein aangrenzend aan de locaties 'Rabobank' en de Stationsweg ligt, is het voor alle locaties van belang dat de volledige parkeervraag op eigen terrein wordt opgelost. De parkeerdruk in het centrum van Laren mag ten gevolge van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet worden vergroot.



1.6 - parkeerterrein aan de Stationsweg



1.7 - Burg. v. Nispen v. Sevenaerstraat - hoofdontsluitingsweg



1.8 - Parkeren aan de Brink, tevens hoofdontsluitingsweg in het dorp



1.9 - Fotobewerking luchtfoto Laren, groen geaccentueerd. Opvallend zijn de Brink (groen dankzij bomen) en het Hertenkamp (groen dankzij grasweide).

1.3 Groen

De Brink ligt fysiek in het centrum van Laren en vormt het groene hart voor het dorp. Het hertenkamp aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat vormt een groene entree voor het centrum van Laren. Passend bij het dorpse, kleinschalige karakter van Laren zijn er ook kleinere groene plekken die voor de groene uitstraling van het dorp zorgen. Alleen op enkele plekken, zoals aan de Stationsweg, zijn bewust laanbomen geplant die hier voor een formelere, groene uitstraling zorgen.

Ook in het hart van het dorp wordt gewoond. Woningen liggen vaak wat verder terug op de kavel. De erfafscheidingen worden veelal door hoge hagen gevormd. Smalle steegjes worden op deze manier ruimtelijk groen afgebakend. De groene uitstraling van de particuliere kavels en erfafscheidingen vormen een belangrijk onderdeel van het groene en gewaardeerde karakter van Laren.



1.10 - Brink, groene en rijk aan bomen in het hart van het dorp



1.11 - Hertenkamp, grasweide zorgt voor groene entree van het dorp



1.12 - Naast grote groene ruimten, is er ook langs de straten veel groen

1.4 Bebouwingsstructuur

ALGEMEEN

De bebouwingsstructuur kent net zoals de groenstructuur een onregelmatig en informeel karakter. De voornamelijk fijne korrel past bij het dorpse karakter. Door de transformatie van een agrarisch dorp naar een forensen dorp heeft verdichting in het centrum plaatsgevonden. Na 1900 zijn rondom de Brink en in het centrum van Laren een aantal iets grootschaligere gebouwen gerealiseerd. Het brede voorzieningenaanbod in het centrum gaat gepaard met verdichting achter op de kavel.



1.14 - Café t' Bonte Paard



1.15 - Burg. v. Nispen v. Sevenaerstraat - Detailhandel + Restaurant



1.16 - Groene Brink met daarachter o.a. het herbouwde Hamdorff



1.17 - Zwart-witkaart - bebouwingsstructuur/dichtheid

DICHTHEID

In de bebouwingsstructuur van het centrum van Laren is de oorspronkelijke kleine korrel nog steeds goed herkenbaar. Laren kent een gezellig centrum met een breed voorzieningenaanbod. Dit aanbod is groter dan gebruikelijk in een dorps centrum en dat valt ook te merken in de plattegrond. Met name in de delen van het centrum waar de voorzieningen geconcentreerd zijn, toont zich ook het bebouwingspercentage van de kavels hoog. Door verdichting achter op de kavel is een compact centrum ontstaan. In recentere periodes zijn een aantal woningbouwprojecten als inbreidingen gerealiseerd. Deze vertonen ook een compacte bouwvorm en hogere dichtheid.



1.18 - Smalle woonstraten zorgen voor een hoge dichtheid in dorpskern

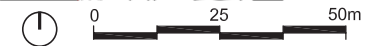


1.19 - Open ruimte midden in het dorp, hogere dichtheid langs randen



1.20 - Buiten hoofdontsluitingswegen veel ruimte voor groen.

1.21 - In de dorpskern aan de hoofdontsluitingswegen wordt de rooilijn van de straat gevolgd, op andere plaatsen wordt afstand gehouden en wordt niet altijd de hoek van de weg gevolgd



ROOILIJNEN

Op hoofdlijnen volgen de rooilijnen in het centrum de loop van de wegen. De bebouwing staat echter niet op één rooilijn en meestal niet helemaal parallel aan de weg. Woongebouwen liggen vaak verder naar achteren op de kavel. In combinatie met groene erfafscheidingen ontstaat hierdoor een informeel, groen karakter. Langs de wegen met voorzieningen staat de bebouwing wel nagenoeg pal op de erfgrans. Hierdoor zijn de winkelstraten eveneens goed in de plattegrond van het dorp afleesbaar.



1.22 - volgen van de Rooilijn in de dorpskern



1.23 - Brinkhuis, grove korrel aan de Brink (www.hartvanlaren.nl)



1.24 - Brink 7 - Fijne korrel, meer typische bebouwingsstructuur

BEBOUWINGSHOOGTE

De originele bebouwing uit de agrarische periode bestaat voornamelijk uit langgerekte gebouwen en een bouwhoogte van één laag plus kap. Langskappen zorgen voor een rustig beeld. De bouwhoogtes bij de villabebouwing na 1900 is vaak nog steeds maar één laag plus kap. De bouwvormen en kapvormen zijn echter vaak speelser en complexer. De bebouwing heeft een meer expressief en open karakter. Rondom de Brink zijn in deze periode een aantal statige en hogere gebouwen gerealiseerd. Het Brinkhuis, met twee lagen en een hoge kap, maar ook de nieuwbouw ter plekke van het hotel Hamdorff heeft een bouwhoogte van drie lagen plus kap (plus een accent/toren van 5 bouwlagen), waarbij de gebouwen door een grotere verdiepingshoogte een meer statige uitstraling hebben. Recentere inbreidingen zijn twee tot maximaal drie lagen plus kap hoog. Nadrukkelijk vormt de monumentale Sint-Jansbasiliek met haar ca. 50m hoge torens het hoogste punt in de bebouwing van Laren.

	≥ 6 bouwlagen (≥ 20 meter)
	5 bouwlagen
	4 bouwlagen
	3 bouwlagen
	2 bouwlagen
	1 bouwlaag



1.26 - Kerktoren vormt hoogteaccent



1.27 - Brinkhuis grove korrel + grote bouwhoogte (www.hartvanlaren.nl)



1.28 - Functiekaart dorpskern Laren; overwegend veel detailhandel met wonen aan de randen, horeca en kantoren verspreid

FUNCTIES

Een bijzonderheid van Laren is het brede voorzieningen aanbod met hoogwaardige horeca en een zeer gevarieerde detailhandel. Met onder meer het Singer is ook het culturele aanbod in Laren op een hoog niveau. Dit aanbod stijgt ver uit boven een gebruikelijk aanbod in een dorps centrum van een vergelijkbare gemeente. De voorzieningen zijn geïntegreerd in de kleinschalige dorpsse korrel. Op deze manier is een gezellig en zeer divers centrum ontstaan.

Detailhandel concentreert zich voornamelijk langs de Nieuweweg, Naarderstraat en Brink. Een belangrijke oost-west route loopt vanaf de Torenlaan en de Rijdt in het noordoosten, via de Brink en de Nieuweweg naar de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat in het westen. Ten noorden van de Brink bevindt zich een concentratie van speciaalzaken in de 'foodsector', de zogenaamde Gouden Driehoek. Tevens loopt een concentratie van centrumvoorzieningen vanaf het Singer in het noorden via de Brink naar de supermarkten en Loetje op het Plein 1945 in het zuiden. Horeca ligt verstrooid over het centrum. Enige concentratie bevindt zich aan de zuidrand van de Brink en aan de Torenlaan. Typisch voor een dorp is dat in het centrum ook gewoond wordt. Dit levert een bijdrage aan de diversiteit en de groene uitstraling van het centrum.

	Wonen
	Detailhandel
	Horeca
	Kantoor/dienstverlening
	Cultuur/openbaar



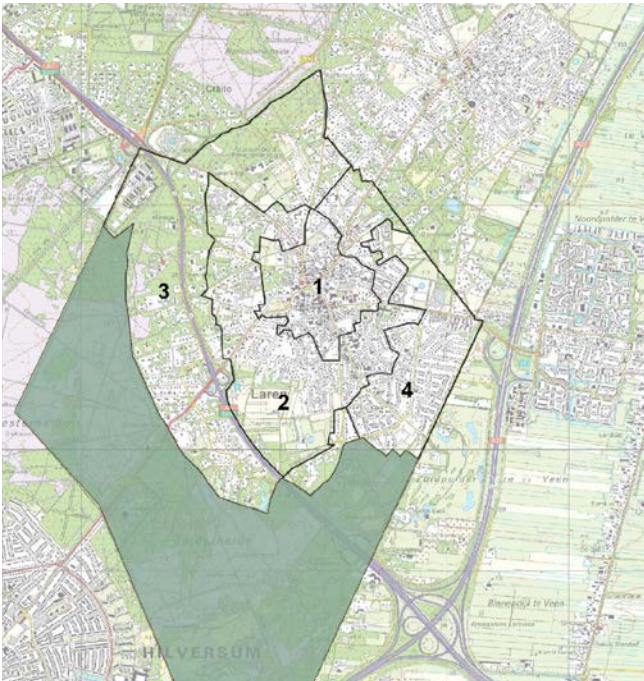
1.29 - Wonen achter de hoofdontsluitingswegen



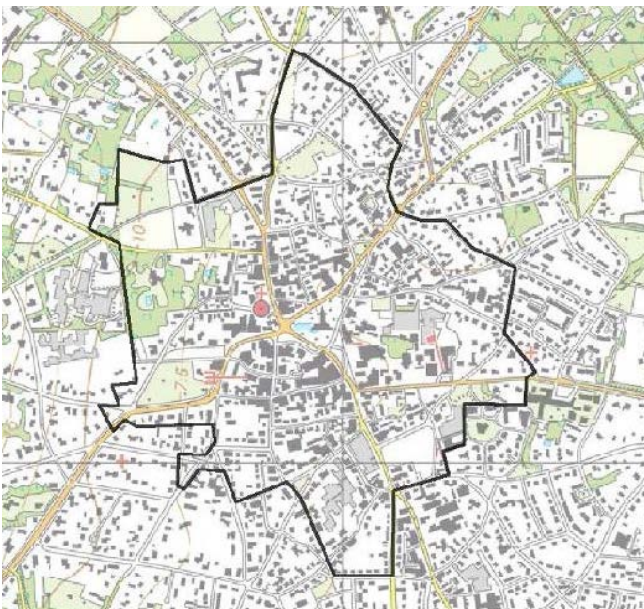
1.30 - Groot aanbod detailhandel



1.31 - Horecagelegenheden redelijk goed verspreid door dorpskern



1.32 - Gebiedsindeling Welstandsnota gemeente Laren, 2013



1.33 - Deelgebied 1, 'Rond de Brinken'

2. Bestaand en nieuw beleid

Momenteel zijn er twee beleidsdocumenten welke (direct) invloed hebben op een te ontwikkelen locatie in Laren. Zowel de Welstandsnota, welke dateert uit 2013, en de recent goedgekeurde 'Centrumvisie Laren' worden hieronder beknopt samengevat.

WELSTANDSNOTA 2013

In de Welstandsnota wordt Laren opgedeeld in vier deelgebieden. De aangewezen locaties voor de ontwikkeling (van een hotel) liggen in deelgebied één; 'Rond de Brinken'. Voor dit gebied geldt een specifiek welstandstoezicht en het omvat het beschermd dorpsgezicht rondom de Brink van Laren. Als uitgangspunt in het 'welstandsregime' geldt het volgende:

"Voor het te beschermen dorpsgezicht geldt een specifiek welstandstoezicht. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Voor het beschermd dorpsgezicht van Laren gaat het vooral om het transformatieproces van een agrarisch dorp naar een forensendorp. Voor het resterende deel van dit gebied geldt het bijzondere welstandstoezicht." (Welstandsnota 2013)

Een aantal belangrijke, specifieke punten bij ontwikkeling in deelgebied één zijn:

Bouwmassa:

- Straatgerichte gevels dienen voor minimaal 50% gesloten te zijn
- Een hellend dak (in principe een zadeldak) voor het hoofdgebouw
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa
- Een goede aansluiting op bestaande goot- en nokhoogten
- Een situering die bij voorkeur net iets afwijkt van een parallelle situering van straat of hoofdgebouw

Materialen:

- Een rood/bruine tot bruin/gele handvorm steen in waalformaat geldt als uitgangspunt voor bestaande en nieuwe bouwwerken
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, gebakken leien of riet
- Traditionele Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt, kunststof materiaal is niet toegestaan

Kleur:

- Het gewenste kleurgebruik is in het algemeen traditioneel en terughoudend van aard
- Crème voor kozijnen en donkergroen voor draaiende delen is op voorhand aanvaardbaar

(Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten en de welstandsrichtlijnen verwijzen wij naar de Welstandsnota 2013, gemeente Laren.)

CENTRUMVISIE LAREN (2017)

In de Centrumvisie Laren wordt een raamwerk gepresenteerd met als doel *'het behoud van het goede in Laren en het beter maken van wat beter kan.'* De structuurvisie kan het best beknopt worden samengevat als volgt:

"Voor de toekomst kiezen we voor een compact centrum met de Brink als levendig hart van het dorp op het kruispunt van radialen van wegen door het centrum. Aan de radialen is het voorzieningenaanbod van Laren in de vorm van horeca en detailhandel gevestigd. Aan de uiteinden kennen de radialen eigen parkeervoorzieningen."
(Centrumvisie Laren, 2017)

Om deze visie te kunnen realiseren, zijn er vier thema's benoemd die in de visie nadrukkelijker worden uitgewerkt:

- *Een vitaal centrum: met een gevarieerd en kwalitatief voorzieningenaanbod en ruimte voor vernieuwing en ondernemen*
- *Het verstevigen van de culturele, kunstzinnige en creatieve identiteit*
- *Het centrum moet de traditionele dorpse sfeer behouden*
- *Een schoon, toegankelijk en gastvrij centrum*

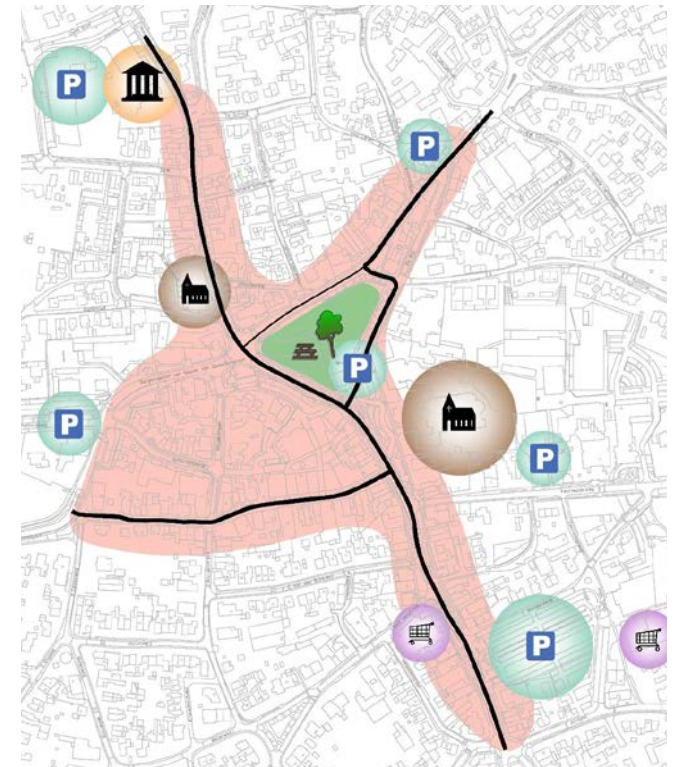
Op meerdere punten heeft dit zijn weerslag op het ontwikkelen van een hotel in het centrum van Laren.

Zo zal het hotel bij kunnen dragen aan de (nu nog missende) levendigheid die men voor ogen heeft voor de 3 locaties. Dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten bij het voorzieningenaanbod of door een terras te maken aan grenzend aan de openbare ruimte.

In de Centrumvisie wordt benoemd dat er in principe geen uitbreiding van het aanbod in horeca gewenst is. Er is echter wel een positieve houding ten opzichte van horeca die met variëteit en innovatie het centrum versterkt. Hierbij valt te denken aan ontbrekende gelegenheden zoals bijvoorbeeld een lunchroom of een 'coffee-to-go'. Ook het hotel zou hier op kunnen inspelen.

Een laatste aanknopingspunt uit de Centrumvisie, is de wens het 'kunstzinnig, cultureel en creatief centrum' te stimuleren. Het hotel kan bijvoorbeeld aansluiting zoeken bij de behoeften van de bezoekers van Singer Laren. De directie van het Singer heeft ook aangegeven een groot voorstander te zijn van de realisatie van een hotel in Laren.

Net zoals in de Welstandsnota, wordt ook in de Centrumvisie het behoud van het dorpse groene karakter als uitgangspunt genoemd. Duidelijk mag zijn, dat er een sterke wens is dat nieuwe ontwikkelingen in het teken staan van behoud en het versterken van dit karakter.



1.34 - Verbeelding Centrumvisie Laren, 2017



3.1 - Luchtfoto, Laren met indicatie van de 3 projectlocaties

3. De Locaties

3 LOCATIES

Zoals in het voorwoord is aangegeven, zijn er op dit moment drie locaties in de dorpskern van Laren beschikbaar voor ontwikkeling. Locaties aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6, de Stationsweg 1 en aan de Brink, de Torenlaan 1, allen gelegen aan doorgaande wegen en op een prominente zichtlocatie. De nieuwe ontwikkelingen zullen dan ook hun impact hebben op de uitstraling van de dorpskern van Laren. Zodoende is het van uiterst belang, dat er bij deze ontwikkelingen zorgvuldig invulling gegeven wordt aan de zichtlocaties.

De drie locaties zijn zeer gevarieerd in grootte, vorm, huidige functie en (de aansluiting op) de directe context. De mogelijkheden die de locaties bieden zijn evenzo verschillend. Op de hierop volgende pagina's worden per locatie het karakter van de plek en directe context benoemd, wordt een studie gedaan naar mogelijke invullingen van de locatie en wordt er een conclusie gegeven in de vorm van uitgangspunten voor een toekomstige ontwikkeling. Daarna wordt in een afrondend hoofdstuk een algemene conclusie geschreven.



3.2 - Locatie 'Rabobank' - Burg. v. Nispen v. Sevenaerstraat 6



3.3 - Locatie 'Golden River' - Stationsweg 1



3.4 - Locatie 'Brink' - Torenlaan 1



3.5 - Luchtfoto locatie 'Rabobank' met indicatie functies in directe omgeving

3.1 Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6

DIRECTE CONTEXT 'RABOBANK'

De Rabobank locatie heeft in Laren een prominente plek. De Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat is een belangrijke invalsweg van Laren. Door de ligging aan de kop van een flauwe bocht van deze weg en direct achter het Hertenkamp gelegen vormt de bebouwing van deze locatie een gebouwde entree voor het centrum van Laren.

De locatie beslaat het hele binnengebied van het bouwblok tussen de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat, de Stationsweg, de Nieuwlarenweg en de Dammaat. Naast de prominente ligging aan de toegangsweg kent de locatie een tweetal aanvullende toegangen. De huidige uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Stationsweg. De locatie heeft tevens een gezicht aan de Dammaat, waar de omringende bebouwing zich zeer kleinschalig toont. Aan de west- en noordzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van vrijstaande woningen.



3.6 - Oud en nieuw - Johanneskerk (ca. 1521) en Rabobank (ca. 1986)



3.7 - Voorzijde aan relatief drukke hoofdonthoudingsweg



3.8 - Toegang naar het terrein aan de Stationsweg



3.9 - Luchtfoto locatie 'Rabobank' met indicatie bouwhoogtes

LOCATIE 'RABOBANK'

De bestaande bebouwing bestaat uit een groot samengesteld volume aan de oostzijde van de locatie. Door de horizontale gevelopbouw aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat oogt het volume grootschaliger dan nodig. Op deze manier vormt de bestaande bebouwing geen fraaie entree voor Laren.

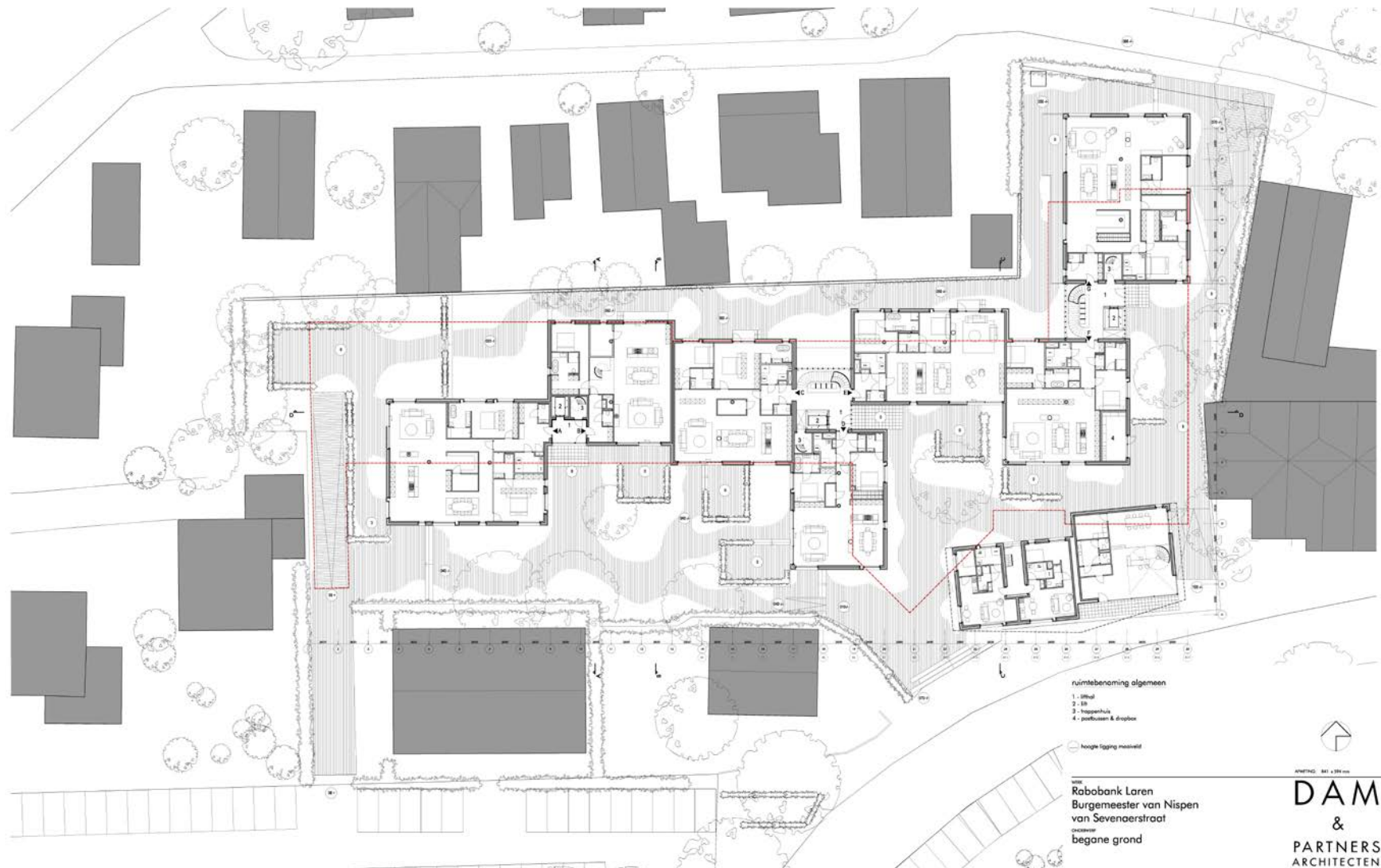
De westkant van de kavel is als parkeerterrein ingericht. Aan de randen zorgt een volgroeide haag voor een groene overgang naar de omringende kavels. Door de lage bouwmassa, de dakoverstekken, het samengestelde volume en de omringende beplanting oogt het binnenterrein haast Aziatisch en ontstaat er een heel ander beeld dan aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.



3.10 - Plein en hoofdentree aan de Burg. v. Nispen v. Sevenaerstraat



3.11 - Villa-achtig achterterrein met groene inrichting + inrit p-garage



PLAN VOOR APPARTEMENTEN 'RABOBANK'

Het plan van Dam & Partners Architecten (januari 2018) bestaat uit een samengestelde bebouwing die goed aansluit op de dorpsse korrel van Laren. Aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat en aan de Dammaat worden bouwvolumes als koppen geplaatst. De bebouwing voegt zich ten aanzien van bouwhoogte en korrelgrootte harmonieus in de omringende bestaande bebouwing.

Evenals de bestaande bebouwing, is ook de nieuwe bebouwing vrij laag. Voor een goede bezonning wordt de nieuwbouw relatief dicht op de noordelijke kavelgrens geplaatst. De bebouwing dicht op de erfgrens is echter laag gehouden, waardoor de privacy en de bezonning van de aangrenzende kavels nauwelijks wordt aangetast.

Door een nieuwe informele route aan de oostkant van het terrein wordt de korrel verfijnd. Passend bij de vaak informele, smalle weggetjes in het hart van Laren, kan hier een aantrekkelijke aanvulling op het netwerk van wegen en paden in Laren ontstaan.

Door de combinatie van glas, natuurlijke materialen en donkere en grijze tinten zal de bebouwing een serene, eigentijdse uitstraling hebben. Ook bij de terreininrichting wordt voor hoogwaardige materialen en een rustige kleurstelling gekozen. De bebouwing komt in een rustige, parkachtige omgeving te staan.

Het plan is tot DO niveau uitgewerkt en door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en BDP als stedenbouwkundig adviseur positief beoordeeld.



3.13 - Vogelvluchtperspectief Rabobanklocatie - bestaande situatie.



3.14 - Vogelvluchtperspectief Rabobanklocatie richting noorden - bebouwing met appartementen (ontwerp Dam & Partners Architecten)



3.15.a - 3d-studie: compacte nieuwbouw hotel (twee lagen plus kap) in samengesteld volume



3.16.a - 3d-studie: hotel met binnenplaats voor de mogelijkheid van het organiseren van (kleine) evenementen, deze bouwvorm minimaliseert de geluidsoverlast voor omwonenden



3.15.b - 3d-studie: nieuw compact hotelvolume, gezien vanaf de Stationsweg 1/Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.



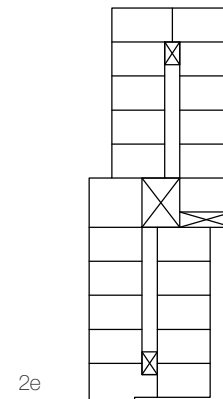
3.16.b - 3d-studie: nieuw hotelvolume met binnenplaats die opent naar de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.

MOGELIJKE HOTELVOLUMES 'RABOBANK'

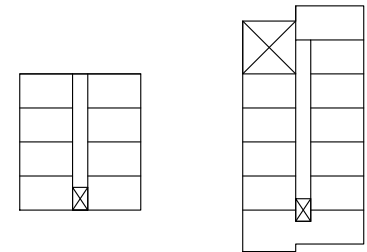
Indien het gebouw van de Rabobank tot hotel verbouwd wordt, laat zich binnen het bestaande volume een hotel van ca. 68 kamers met een klein restaurantgedeelte realiseren. Dit is eerder in het plan van het initiatief Lokaal Laren aangetoond. De verbouwing van het bestaande pand tot hotel is bouwkundig echter als vrij complex en zeer kostbaar in te schatten. Er blijft ook zeer weinig ruimte op de locatie over die eventueel met appartementen bebouwd kan worden.

Afbeelding 3.15.a toont een compact nieuw hotelvolume in combinatie met appartementen. Het volume met een maximale bouwhoogte van twee lagen plus kap staat op een dominante plek aan de knik van de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat (3.15.b). Evenals het huidige Rabobank gebouw heeft dit gebouw ook een voorgevel aan de Dammaat. Hier moet voldoende afstand vanaf de weg voor een goede inpassing in de bestaande kleine korrel zorgen. In deze vrij compact gehouden bouwmassa kan een hotel van ca. 54 kamers gerealiseerd worden (3.17a).

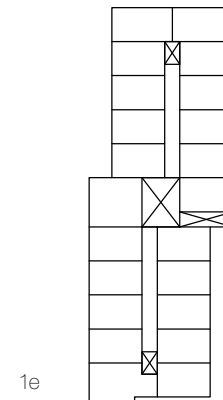
Bij een u-vormig hotelvolume (3.16a) ontstaat een binnenplaats op de zuidzijde. Hier kunnen, ten behoeve van het hotel, kleinschalige evenementen buiten plaatsvinden zonder geluidsoverlast te veroorzaken. Met oog op de privacy van de in het noorden aangrenzende particuliere tuinen dient de noordzijde van dit pand als gesloten gevel uitgevoerd te worden. Binnen dit volume is ruimte voor een hotel met ca. 59 kamers (3.17b). Aan de Dammaat blijft een kavel over die geschikt is voor een vrijstaande woning. Dit past goed bij de hier gewenste kleine korrel. Het westelijke deel van de locatie kan met enkele appartementen bebouwd worden.



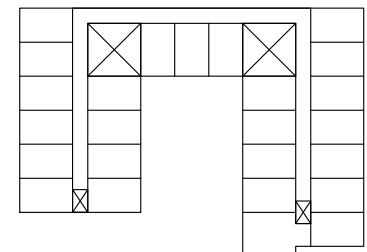
2e



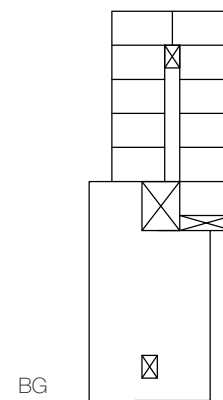
2e



1e

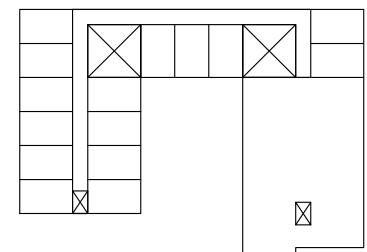


1e



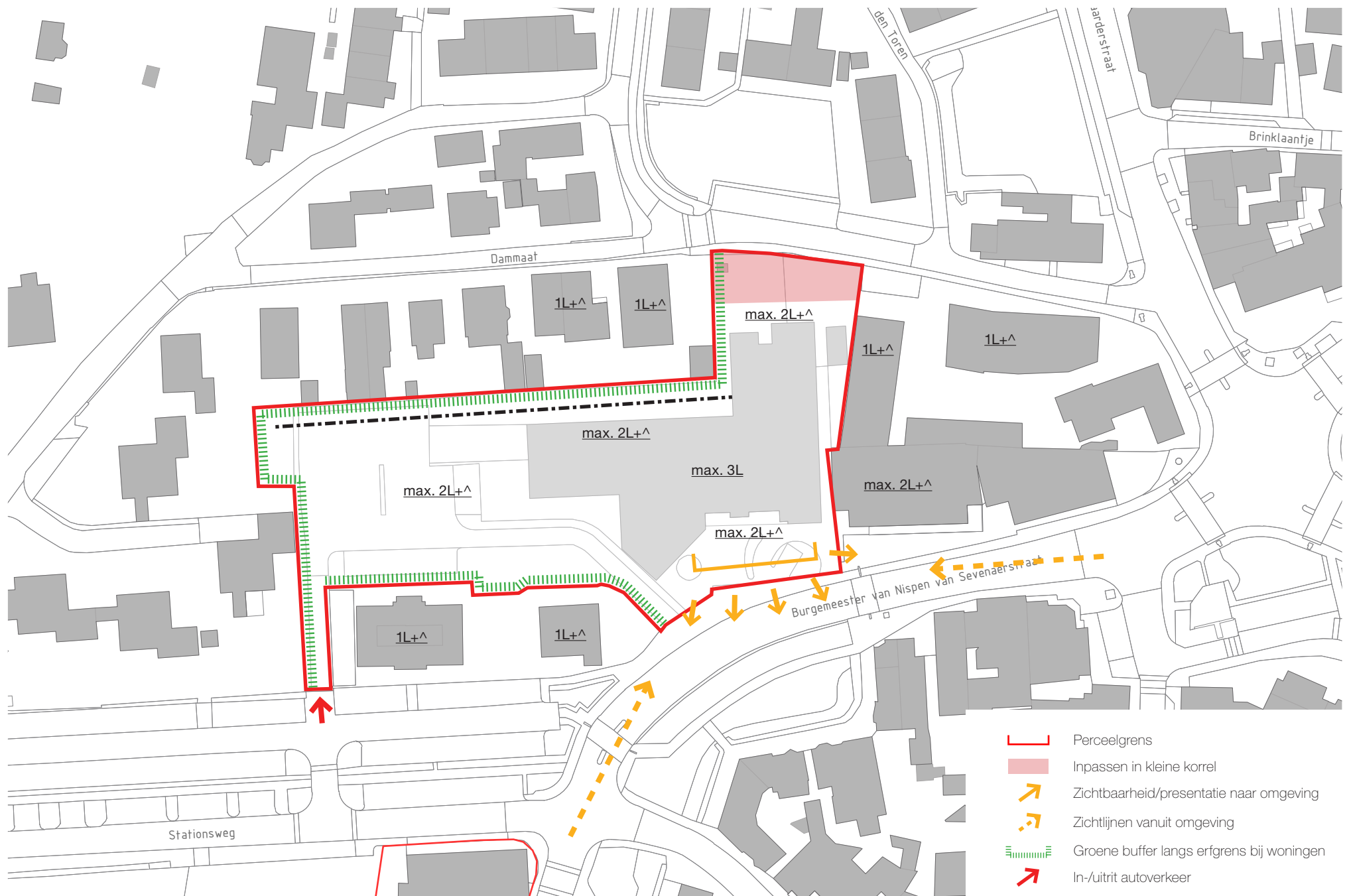
BG

3.17.a - compact hotelvolume
ca. 55 kamers



BG

3.17.b - hotelvolume met binnenplaats
ca. 59 kamers



3.18 - Uitgangspunten ontwikkeling Rabobanklocatie

- Perceelgrens
- Inpassen in kleine korrel
- ➔ Zichtbaarheid/presentatie naar omgeving
- ➔ Zichtlijnen vanuit omgeving
- - - Groene buffer langs erfgrs bij woningen
- ➔ In-/uitrit autoverkeer
- - - Afstand houden tot buurkavels

UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

Voor de locatie geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen plus kap. Op enkele plekken op het binnenterrein is eventueel ook een bouwhoogte van drie lagen (met lage kap) mogelijk. Dit moet echter op een verantwoorde manier worden ingepast zonder de privacy van de omringende kavels en de gewenste dorpse uitstraling te beperken. De voorkant aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat ligt in de bocht van de weg en vormt een belangrijke zichtlocatie, als het ware een entree voor het centrum van Laren. Hier is daarom een bewuste vormgeving vereist.

De locatie kan vanaf de Stationsweg goed voor auto's worden ontsloten. Dit heeft geen negatieve, tot zeer beperkte impact voor de omringende bebouwing. Aan de Dammaat grenst de locatie aan lage en kleinschalige bebouwing. Bij een bouwhoogte van twee lagen plus kap dient de bebouwing dan ook iets verder naar achteren te liggen om niet de kleinschalige uitstraling aan deze weg te storen. Aan de noord- en westzijde grenst de locatie aan particuliere achtertuinen van woonbebouwing. Hier moeten de privacy en bezonning van de aangrenzende woonbebouwing gewaarborgd worden. Voldoende afstand, lage bouwhoogtes en het behoud van de bestaande hagen als groene erfafscheiding zijn hiervoor van belang.

Ook bij de realisatie van een hotel zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Wenselijk is in dit geval een concentratie van de hotelfunctie in het oostelijke deel van de locatie. De zonering van het hotel of de bouwvorm moet overlast voor de burens beperken.



3.19a - 3d-bestaand gebouw Rabobank



3.19b - Situatietekening locatie 'Rabobank' - bestaande functies, aan de noord- en westzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van woongebouwen



3.20 - Luchtfoto locatie 'Stationsweg' met indicatie functies in directe omgeving

3.2 Stationsweg 1

DIRECTE CONTEXT 'STATIONSWEG'

Het hertenkamp vormt aan de Burgemeester Van Nispen van Sevenaerstraat een groene entree voor Laren. De locatie profiteert van de ligging aan het hertenkamp en aan de Stationsweg. De komst van de tram aan het begin van de twintigste eeuw heeft de ontwikkeling van Laren van agrarisch dorp naar een forensendorp in gang gezet. De Stationsweg vormde toen de aanlooproute vanaf het station naar het centrum. Om deze belangrijke entree naar het dorp luister bij te zetten werd hier een formele laanbeplanting aangelegd. De volgroeide bomen geven de Stationsweg, die in de huidige situatie met name een belangrijke functie als parkeerplaats voor het centrum vervult, een hoogwaardige groene en behoudenswaardige uitstraling.

De locatie ligt op de overgang van de compactere bebouwing in het dorpscentrum naar de wat lossere korrel van de villabebouwing rondom het centrum. Achter de locatie, aan de Stationsweg 3, ligt de burgemeesterswoning op een parkachtig terrein dat als een verlengstuk van het hertenkamp oogt. Het fraaie gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument en ligt als het ware verscholen in het groen. Het gebouw aan de overkant van de locatie, Burgemeester van Van Nispen van Sevenaerstraat 23, is eveneens als gemeentelijk monument aangewezen. Het gebouw kenmerkt zich door een rustige baksteenarchitectuur en is door architect H.F. Smit 1929 in de stijl van de Amsterdamse School ontworpen. Schuin tegenover de Stationsweg 1 bevindt zich 'Boerderij Lindenhoeve', een rietgedekte boerderij uit ca. 1800. Dit pand is als rijksmonument aangewezen. In deze context is een fraaie en bijpassende invulling van de Stationsweg 1 zeer belangrijk voor Laren.



3.21 - Hertenkamp aan achterzijde projectlocatie



3.22 - Parkeerterrein aan de Stationsweg



3.23 - Burgemeesterswoning op aangrenzend kavel



3.24 - Luchtfoto locatie 'Stationsweg' met indicatie bouwhoogtes

LOCATIE 'STATIONSWEG'

Het gebouw aan de Stationsweg 1 is aan het begin van de 19e eeuw door Chris Hamdorff als stationshotel gebouwd. Het gebouw oogt alsof ooit een tweede helft gerealiseerd had moeten worden. Het van oorsprong bakstenen gebouw kent een evenwichtige fraai ontworpen gevel aan de Stationsweg. Aan de Burgemeester Van Nispen Van Sevenaerstraat toont zich het volume echter als 'doormidden gesneden' en niet af. Daarmee kennen de overige gevels geen bewuste vormgeving. Door het gebruik als Chinees restaurant is het gebouw omringd door een Chinees vormgegeven plint. Door de felle kleuren en expressieve vormen, oogt de huidige vormgeving van het pand volledig misplaatst. Een groot deel van de locatie is ook met éénlaagse bijgebouwen bebouwd. Hier ligt als het ware een weinig fraaie achterkantsituatie op een belangrijke plek.

Door het groene hertenkamp ligt de zuidrand van de locatie nadrukkelijk in het zicht. Aan de Van Nispen Van Sevenaerstraat en op de kavel van de burgemeesterswoning staan twee volgroeide bomen. Bij een herstructurering van deze kavel mag in de kroondiameter van deze bomen niet gebouwd worden. Ook de inrit naar een ondergrondse parkeergarage is op deze plek niet mogelijk. Het in de huidige situatie niet bebouwde deel van deze locatie mag dan ook in de toekomst niet worden bebouwd.



3.25 - Oud Stationshotel, nu restaurant 'Golden River'



3.26 - Duidelijke eenzijdige orientatie, achterzijde nu aan hoofdweg



3.27.a - Langgerekt volume dat de weg begeleidt, weerspiegeling van bouwvolume aan de overzijde van de straat. Vogelvluchtperspectief richting zuidoosten.



3.27.b - Hoogte opbouwen richting Stationsweg. Gezien vanaf het zuiden op de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.



3.28.a - Twee losse volumes, gebaseerd op Villa-typologie. Vogelvluchtperspectief richting zuidoosten.



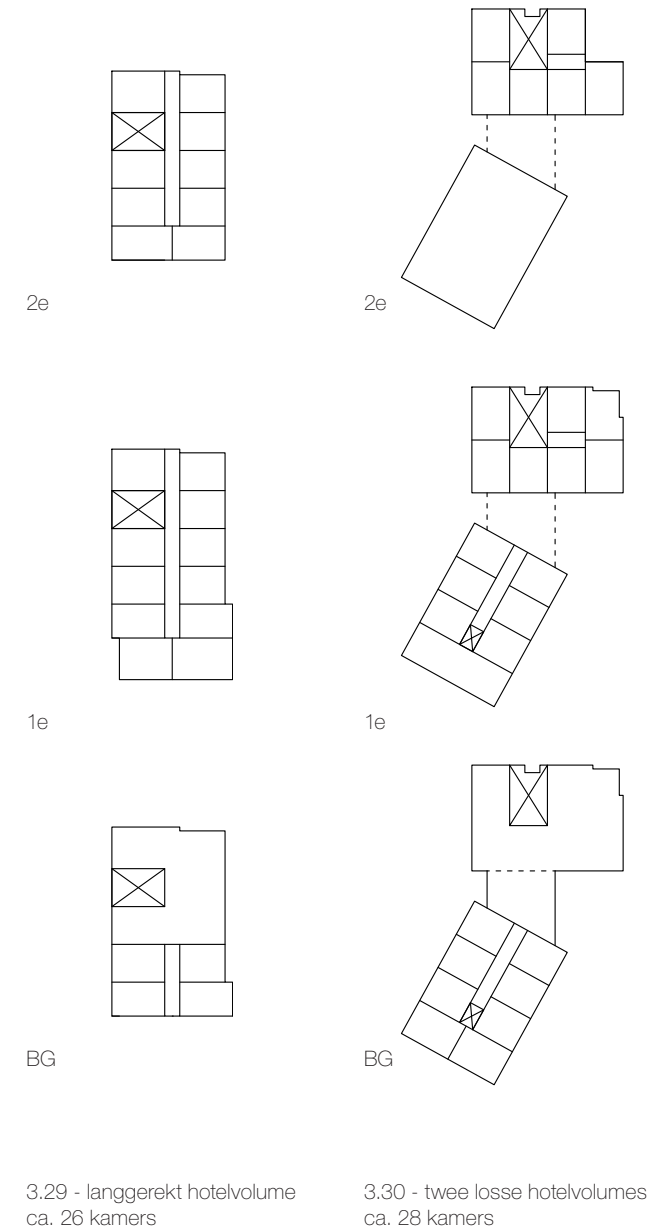
3.28.b - Hoogte opbouwen richting Stationsweg. Gezien vanaf het zuiden op de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.

MOGELIJKE MODELLEN STATIONSWEG 1

Bij de herstructurering van de Stationsweg 1 is het van belang de groene uitstraling van de plek te behouden en te versterken. Aan de zuidkant van de locatie bevinden zich twee grote solitaire bomen. Om deze bomen te behouden mag het zuidelijke deel van de locatie ook in de toekomstige situatie niet bebouwd worden. Dit gedeelte van de locatie en aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat een rand van ongeveer drie meter dient een groene invulling te krijgen. Op deze manier wordt de nieuwbouw op de locatie sterker onderdeel van het hertenkamp.

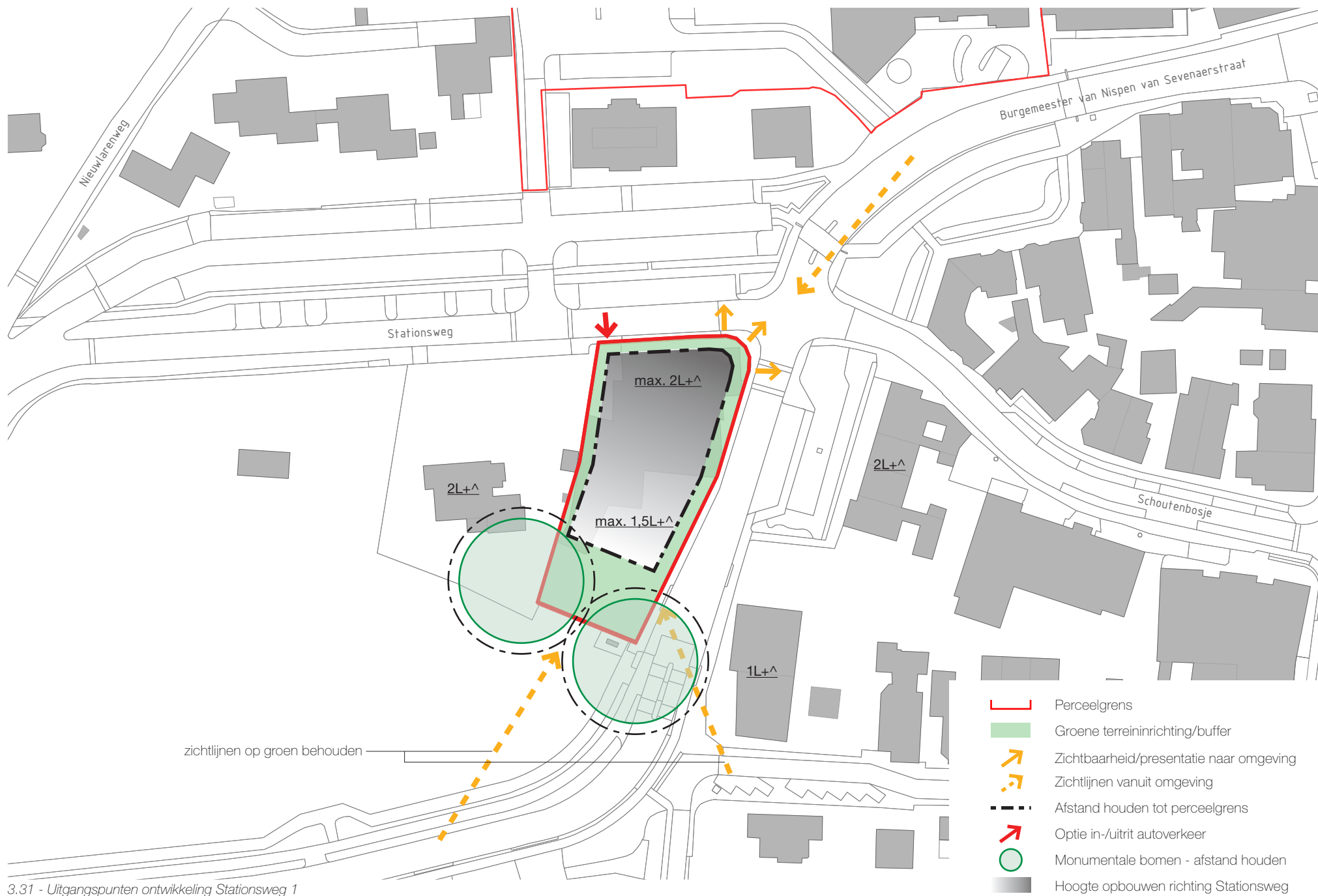
Rondom de locatie bevinden zich bijzondere historische panden die als gemeentelijke monumenten dan wel rijksmonument zijn aangewezen. Komende vanaf het noordoosten en vanaf het westen ligt de locatie in het zicht. In deze context is een fraaie invulling bijzonder belangrijk. De locatie ligt op de overgang tussen de compactere bebouwing in het centrum en de lossere korrel van vrijstaande villabebouwing in de schil. Daarom is hier zowel een langgerekte bebouwing als ook een tweetal villa-achtige panden denkbaar. In de overgang naar de landelijkere uitstraling is het wenselijk dat de bebouwing afloopt van twee lagen plus kap in het noordelijke deel en 1,5 lagen plus kap aan de zuidkant.

Het als gemeentelijk monument aangewezen gebouw aan de Burgemeester Van Nispen Van Sevenaerstraat 23 met de kenmerken van de Amsterdamse School kan als voorbeeld dienen voor een langgerekt volume (3.29.a en -b). Dit volume kenmerkt zich door een rustige langskap. Om dit niet te massaal te laten worden is de lengte beperkt gehouden. Een eveneens fraaie geleding van de gevel is noodzakelijk voor een goede inpassing. In dit volume kan een hotel met ca. 26 kamers (3.29) gerealiseerd worden. Bij de opzet met twee volumes (3.28.a en -b) dienen de villa's uit de omgeving als voorbeeld. Ook hier is geprobeerd de nieuwbouw op een harmonieuze wijze op te nemen in de bestaande korrel. Dit maakt een hotel met ca. 28 kamers (3.30) mogelijk.



3.29 - langgerekt hotelvolume
ca. 26 kamers

3.30 - twee losse hotelvolumes
ca. 28 kamers



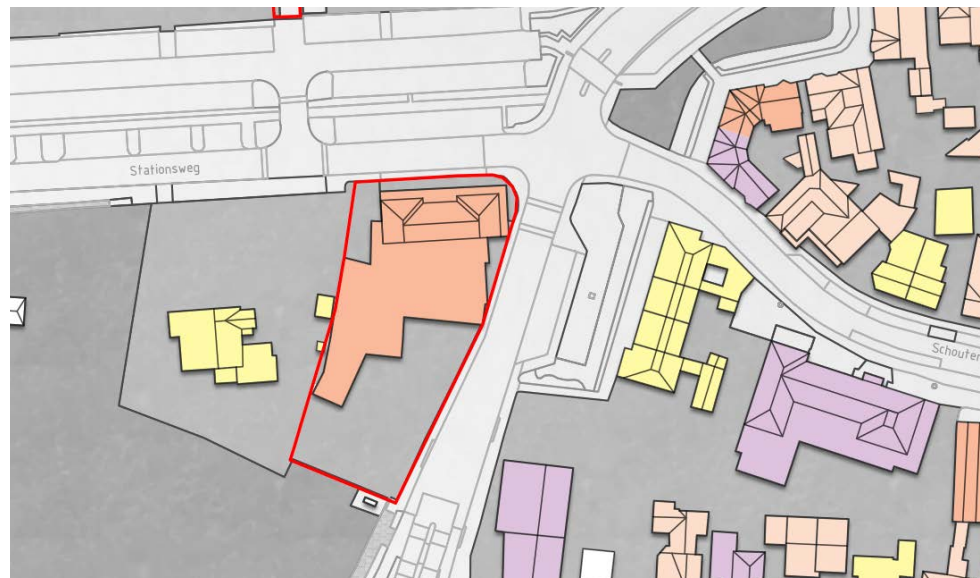
UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

De groene uitstraling van deze plek dient behouden en versterkt te worden. Door het behoud van de twee grote solitaire bomen aan de zuidkant en het uitvormen van een groene rand wordt de locatie ruimtelijk onderdeel van het hertenkamp als een groene plek in het centrum van Laren. De bebouwing is maximaal twee lagen plus kap aan de noordzijde en anderhalve bouwlaag plus kap aan de zuidzijde. De bebouwing kan uit een rustig, langgerekt volume bestaan of uit twee losse volumes.

De Stationsweg 1 is een belangrijke zichtlocatie. Nieuwbouw zal vanaf de Stationsweg en de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat nagenoeg alzijdig in het zicht liggen. Gelegen in een omgeving met hoogwaardige bestaande architectuur dient de nieuwbouw zich alzijdig ontworpen en fraai te tonen. De inrit naar een ondergrondse parkeervoorziening moet vanaf de Stationsweg gebeuren en zal op een goede manier ingepast moeten worden.



3.32a- Vogelvluchtperspectief Stationsweg 1 - bestaande situatie



3.32b - Situatietekening locatie 'Stationsweg' - bestaande functies; een mix van wonen, detailhandel en kantoren omringt de locatie, ook zijn er enkele horecagelegenheden in de nabije omgeving.



3.33 - Luchtfoto locatie 'Brink' met indicatie functies in directe omgeving

3.3 Torenlaan 1

DIRECTE CONTEXT 'BRINK'

De locatie ligt aan de noordzijde van de Brink en daarmee aan de looproute naar de zogenaamde Gouden Driehoek, een clustering van winkels in de foodsector. Van de drie onderzochte locaties is deze het meest centraal gelegen, te midden van compacte bebouwing. Door de ligging aan de noordelijke uitloper van de Brink en direct om de hoek van het groene pleintje aan het Kromme Pad heeft de directe omgeving een fraaie, groene uitstraling. Op het terrein staan de lage bedrijfsgebouwen (2 lagen) direct op de erfgrens. Ook aan de andere zijde van de Torenlaan 1, bij het Spinnewiel, staan de appartementengebouwen op de erfgrens. Op deze woningbouwuitbreiding is een afwijkende korrel gerealiseerd, die te groot is voor het centrum van Laren. Doordat deze bebouwing terug ligt vanaf de weg is de impact op de uitstraling van het centrum laag. Vanaf de locatie Torenlaan 1 is deze bebouwing echter duidelijk in het zicht. De bebouwing aan de Brink in de directe omgeving van de Torenlaan 1 is vrij laag. Alleen het pand waarin Match is gevestigd, is twee lagen plus kap hoog.



3.34 - Locatie aan de Brink, zicht vanuit de Brink



3.35 - Detailhandel en groenvoorziening aangrenzend



3.36 - Luchtfoto locatie 'Brink' met indicatie bouwhoogtes

LOCATIE 'TORENLAAN'

Zichtbaar vanaf de Brink is met name de zogenaamde witte villa. Een kleinschalig woongebouw waarvan de tuin voor een groene uitstraling van de plek zorgt. Het gebouw op zich past goed in de kleine korrel van het centrum, maar heeft echter geen bijzondere architectonische kenmerken of kwaliteiten. Op het achterliggende terrein van Torenlaan 1 zijn kantoren, bedrijven en een verfwinkel gevestigd. Inritten naar garages, parkeren op maaiveld en een slagboom bij de ingang naar het achterliggende terrein zorgen voor een erg rommelige uitstraling. De recentere bebouwing op het achterliggende terrein bestaat uit twee bouwlagen (1 lag + steile kap) en staat pal op de erfgrens. Centraal op het terrein ligt een fraai pand met karakteristieke kenmerken. Dit pand is echter niet als monument aangewezen. Door de ligging op een achterliggende terrein is het pand ook niet als een beeldbepalend pand aangewezen. In dit pand is een verfwinkel gevestigd. Deze winkel herinnert aan de voormalige verffabriek waar onder andere 'Larens Groen' geproduceerd werd en die sinds 1830 op deze locatie gevestigd was.



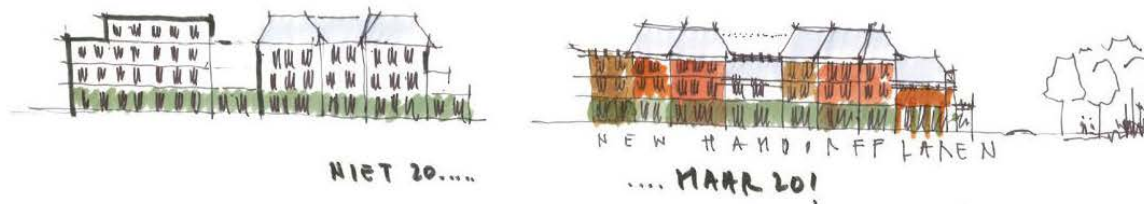
3.37 - Oude verffabriek/winkel op binnenterrein



3.38 - Zicht op zijkant winkel 'Match' en garages



3.39 - Spinnewiel op perceelgrens, dominant in beeld



PLAN VOOR EEN HOTEL

De initiatiefnemer wilt aan de Torenlaan 1 een hotel met appartementen ontwikkelen. Het plan van Van Egmond Totaal Architectuur voorziet in een compacte bebouwing met ruimte voor een hotel met ca. 55 kamers en vijf of zes ruime appartementen. De bouwhoogte varieert van twee lagen tot, wat meer op het middenterrein gelegen, plaatselijk drie lagen plus kap. Het ontwerp kenmerkt zich door een baksteenarchitectuur gecombineerd met groene accenten in de gevel. Door het vrij grote volume op te knippen in pandjes voegt het volume zich beter in de kleine korrel van de omringende bebouwing. De bebouwing op het achterliggende terrein staat op de erfgrans. Op deze manier ontstaat een binnenhofje. Door gesloten gevels op de erfgrans en een maximale bouwhoogte van twee lagen ter hoogte van de opening naar het Spinnewiel wordt de privacy van de aangrenzende terreinen gewaarborgd en de bezonning van het Spinnewiel ten opzichte van de huidige situatie niet verslechterd. Het binnenhofje maakt kleine evenementen op het buitenterrein mogelijk, zonder dat hierdoor geluidsoverlast voor de omliggende woonbebouwing ontstaat.

Het ontwerp van Van Egmond Totaal Architectuur is als schetsontwerp door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit informeel getoetst en als te grootschalig bevonden. De gemeenteraad heeft in januari 2018 ingestemd met de bestuursopdracht voor een stedenbouwkundig advies over de inpassing van een hotel aan de Torenlaan 1. Als randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is in een door de gemeenteraad aangenomen amendement, een maximale bouwhoogte van twee lagen plus kap genoemd. Tevens is de voorkeur uitgesproken om op deze locatie geen appartementen te ontwikkelen, als hier een hotel gerealiseerd wordt. De afbeeldingen aan de rechterkant van deze bladzijde (afb. 3.41 en 3.42) tonen de bouwmassa van het door Van Egmond Totaal Architectuur ontworpen hotel, maar met een maximale bouwhoogte van twee lagen. Bij een dergelijke opzet is ruimte in dit volume voor ca. 55 hotelkamers en drie appartementen. Dit alternatieve plan met beperkte bouwhoogte, is ruimtelijk goed inpasbaar in de schaal van de bebouwing rondom de Brink.



3.41 - Vogelvluchtperspectief Torenlaan 1 - Model 2 lagen + kap op basis van Van Egmond Totaal Architectuur



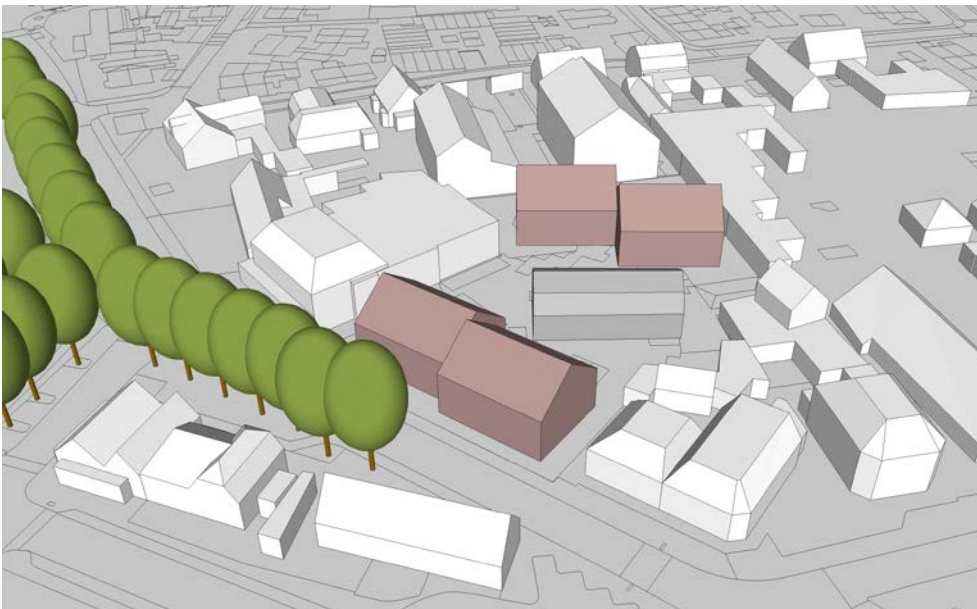
3.42 - Torenlaan 1 vanuit Brink - Model 2 lagen + kap op basis van Van Egmond Totaal Architectuur



3.43.a - drie losse appartementengebouwen, 'urban villas', die samen een binnenplaats vormen. Bij het realiseren van appartementen is het belangrijk afstand te houden van de erfgrans.



3.43.b - Een compact volume van 2 lagen + kap met eventueel een accent/verkenning. Volume terughouden van de rooilijn om de straat ruimte en het groen ruimte te geven.



3.44.a - Appartementen met behoud van de 'verffabriek/-winkel'. Twee samengestelde volumes van 2 lagen + kap.

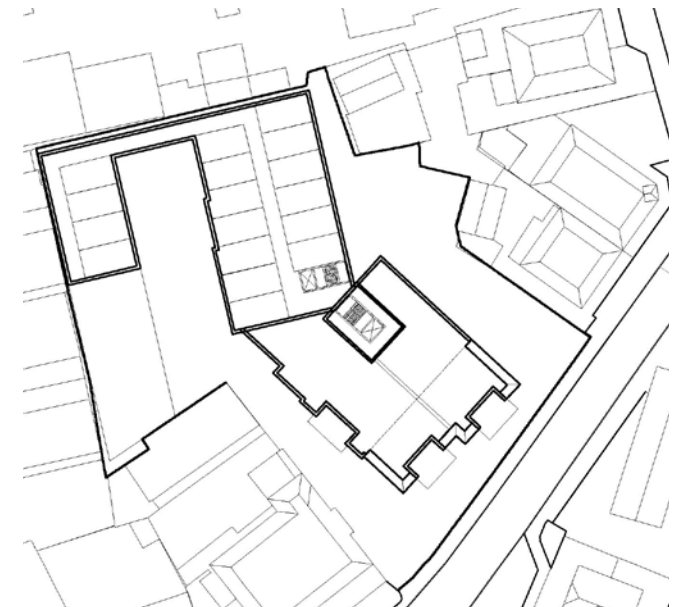


3.44.b - Samengesteld volume van 2 lagen + kap, kleine verspringing om de 'dorpse korrel' te volgen aan de Torenlaan.

MOGELIJKE INVULLING MET APPARTEMENTEN

Bij een bebouwing met appartementen (zonder hotel) op deze locatie is een lagere dichtheid wenselijk c.q. noodzakelijk, dan in het getoonde hotelontwerp. Om enkelzijdige oriëntatie van de woonbebouwing te voorkomen zal de bebouwing in dit geval niet op de erfgrans komen te staan en niet kunnen staan. De bebouwing vormt dan een duidelijk kleinere korrel met meer ruimte voor een groene woonomgeving. Bij woningbouw op deze locatie zal onderzocht moeten worden of het bestaande karakteristieke pand op het achterterrein behouden kan blijven. Door de centrale ligging op de kavel heeft het behoud van dit pand echter wel behoorlijke impact op de maat en ligging van een ondergrondse parkeervoorziening op deze locatie. Het behoud van deze winkel geeft een nieuwbouwwontwikkeling wel identiteit en karakter.

Naast de woning aan de Brink zijn in de huidige situatie op deze plek bedrijfs-, kantoorruimtes en de verfwinkel gevestigd. Voor de herontwikkeling is de vraag of een concept met alleen maar woningbouw op deze plek wenselijk is. Een winkelruimte of horeca aan de Brink of de route van de Brink naar de Gouden Driehoek met voorzieningen te begeleiden, hoort tot de mogelijkheden en sluit tevens goed aan bij de Centrumvisie. Bij behoud van het karakteristieke pand van de verfwinkel is ook hier eventueel een ruimere bestemming zinvol. In de twee getoonde bouwmassa's als voorbeelduitwerking van woningen op deze locatie is rekening gehouden met een maximale bouwhoogte van twee lagen plus kap en een dorpse korrel. Binnen de getoonde volumes is een programma van ca. 2.200 m² BVO te realiseren.

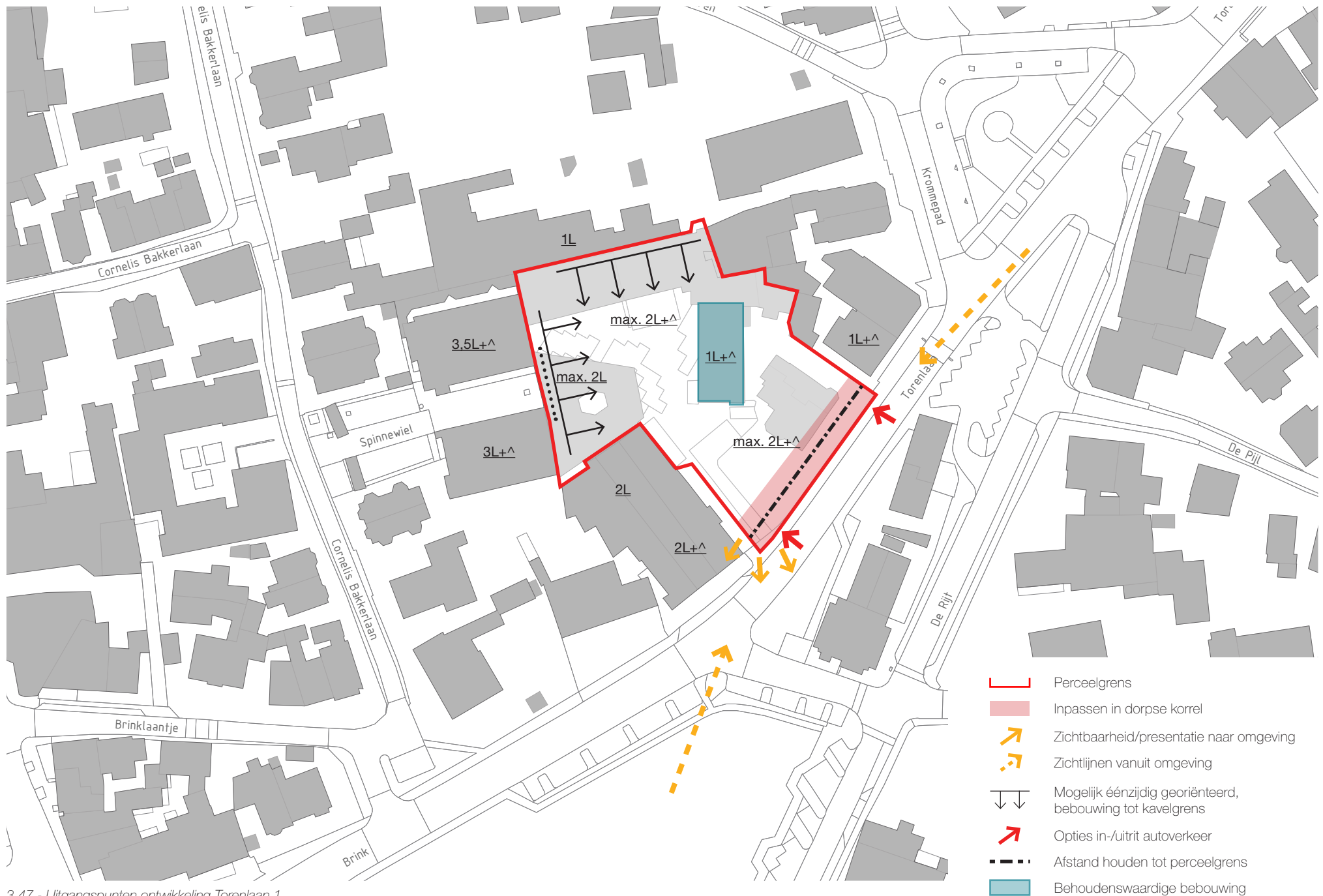


2e verdieping



indeling begane grond

3.45 - Ontwerp Van Egmond Totaal Architectuur - 2 lagen + kap
ca. 55 kamers



3.47 - Uitgangspunten ontwikkeling Torenlaan 1

UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

Nieuwbouw op deze locatie moet in de kleinschalige dorpskorrel aan de Brink en aan de Torenlaan passen. De locatie is vanaf de Brink te zien. Aan de achter- en zijanten staat de omringende bebouwing nagenoeg overal op de kavelgrens. Nieuwbouw voor een hotel kan dan ook op de erfgrans gesitueerd worden. Op deze manier grenzen achterkanten van een nieuwe hotelbebouwing wederom aan achterkanten. Tevens kan geluidsoverlast voor de omringende woonbebouwing beperkt worden. Voor de hele locatie geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen plus kap. Alleen bij de opening tussen de gebouwen van het Spinnewiel geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen. Het hotel met appartementen op deze locatie is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

Bij realisatie van alleen appartementen op deze locatie dient bij voorkeur het bestaande karakteristieke pand van de verfwinkel behouden te worden. Wenselijk is een informele looproute over de kavel in aansluiting op het pad op de locatie ten noorden van de Torenlaan 1 (ontsloten vanaf Krommepad). Bij een bebouwing met appartementen dient een ensemble met een groen karakter en een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving gerealiseerd te worden.

Parkeren dient ondergronds te worden opgelost. Inritten zijn alleen vanaf de Torenlaan mogelijk. In de looproute van de Brink naar de in het noordoosten gelegen foodcluster, is aan de voorkant van deze locatie een andere functie dan enkel wonen wenselijk.



3.48a - Vogelvluchtperspectief Torenlaan 1 - bestaande situatie



3.48b - Situatietekening Torenlaan - bestaande functies; een rijke mix van wonen, kantoren, detailhandel en enkele horeca gelegenheden omringen de locatie op de Torenlaan.



4.1 - Luchtfoto, Laren met indicatie van de 3 projectlocaties

4. Conclusie

LOCATIE 'RABOBANK'

Deze locatie is de grootste van de drie onderzochte locaties. Aan de Burgemeester Van Nispen Van Sevenaerstraat kan een hotel zich op een goede manier tonen. De locatie ligt niet direct aan de Brink maar wel dicht in de buurt van restaurants en cafés in het centrum.

Door aan de noord- en westzijde te grenzen aan de achtertuinen van particuliere woonbebouwing is het gebruik van de hele locatie voor een hotelontwikkeling niet wenselijk. Tevens is het niet mogelijk om op de erfgrans te bouwen. Geluidsoverlast op de bestaande woningen dient voorkomen te worden. De opzet met een bebouwing rondom een binnenplaats en de beperking van het hotelvolume op het oostelijke deel van de locatie maakt dit mogelijk. In dit geval is hier een hotel van ca. 59 kamers en enkele appartementen te realiseren.

LOCATIE 'STATIONSWEG'

Deze locatie is de kleinste van de drie onderzochte locaties en ligt het verst af van het centrum. Door de ligging aan het hertenkamp maakt deze locatie deel uit van de groene entree naar het centrum. Ook deze locatie heeft een prominente ligging en is nagenoeg alzijdig in het zicht. Om het groene karakter van de omgeving te versterken dient de locatie een groene rand te krijgen. Een kleinschalige invulling van deze locatie is zeer belangrijk. Daarom kan hier maximaal een hotel met ca. 28 kamers gerealiseerd worden.

LOCATIE 'BRINK'

Door het huidige gebruik van het achterliggende terrein voor kantoren en bedrijven en de bebouwing op de erfgrans te plaatsen, valt op deze locatie een vrij grote bouwmassa op een compacte wijze in te passen. Door de ligging nagenoeg direct aan de Brink, is de locatie goed geschikt voor de inpassing van een hotel. Met het oog op de gewenste maximale bouwhoogte is op deze locatie een hotel met ca. 55 kamers (en 3 ruime of 5 tot 6 kleinere appartementen) in te passen. Een hotel op deze plek versterkt de aanlooproute naar het Foodcluster ten noorden van de Brink. Door samenwerking met de omringende horeca kunnen positieve synergieën ontstaan.



4.2 - Rabobanklocatie: plan voor appartementen, Van Dam Architecten



4.3 - Stationsweg 1: ligging op een centrale groene plek



4.4 - Torenlaan 1: model op basis van ontwerp Van Egmond Totaal Architectuur, gereduceerd tot 2 lagen + kap

