



OMGEVINGADVIES-WELSTAND  
VOLDOET  
~~VOLDOET NIET~~  
~~AANKOUDEN~~

WELSTAND  
12/10/22



### Huidige situatie Kurenpolder

- Kurenpolder gevarieerd recreatieterrein, verblijfs-en dagrecreatie.
- Ligging in buitengebied, landschappelijk begrensd.
- Kamer in het landschap, af en toe een glimp waarneembaar vanaf buitenzijde. Reclamemast langs de A27 is enige duidelijk zichtbare element, maar heeft niets met het park te maken.
- Waterplas centraal, verbindend element. Daar omheen tweedeling terrein: groene oostkant met golfbaan, bebouwde westkant met verblijfseenheden.
- Westkant intensief bebouwd, alleen kampeervelden daar wat groener.
- Verzameling van gebieden met verschillende inrichting, wel meerdere eenduidige gebiedjes met dezelfde verblijfseenheden. Water komt op enkele plekken terug als overkoepelend thema.
- Ruim aanbod van voorzieningen, geconcentreerd bij entree en aan het water. Voorzieningen bestaand voornamelijk uit kleinschalige bebouwing (met uitzondering van zwembad) in verschillende vormgevingen. Veel sculpturale objecten aanwezig (speeltoestellen e.d.).
- Snelweg A27 grenst aan het terrein, maar terrein zelf niet direct bereikbaar vanaf snelweg. Licht op afstand van het dorp Hank.
- Biesbosch en Bergsche Maas grenzen aan terrein, weinig tot geen relatie daarmee.



## Uitgangspunten en visie

### Uitgangspunten

- Golfbaanexploitatie staat onder druk, toekomstbestendig maken oostdeel terrein.
- Indeling overig bestaand terrein geen grote wijzigingen, wel vernieuwen/verduurzamen.
- Verbreding recreatief aanbod terrein onderzocht: hotel is een goede aanvulling.
- Hotel krijgt eigen positie, maar heeft ook relatie met de rest en het entree van het park. Ligging aan het water benutten.
- Zoekgebied in hoek richting snelweg met bouwmogelijkheden conform nieuw bestemmingsplan. Hoogteaccent biedt mogelijkheid om richting snelweg nieuwe glimp van het park op te vangen.
- Als stedelijke functie logisch om richting de snelweg te situeren, verder geen directe relatie met snelweg (te ver af van afslag, niet bij knooppunt).

### Visie

- Kurenpolder blijft landschappelijke kamer binnen omringend landschap. Binnen de kamer het terrein als geheel versterken, daarbinnen vrijheid voor situering recreatieve voorzieningen.
- Effect van het park (zowel vanuit functie als bebouwing) is beperkt zolang deze binnenskamers blijven. Vanuit de omgeving mag een glimp van het park zichtbaar zijn.
- Samenhang verder versterken, werken met overkoepelend concept. Bestaand water en groen daarvoor benutten.
- Voorkomen van incidentele ontwikkelingen/verrommeling binnen de kamer.
- Hotel is logische aanvulling op het recreatief aanbod, maar een schaa sprong ten opzichte van bestaande functies. Vraagt om afstand en zorgvuldige vormgeving (geen scherp contrast).
- Groene situatie aan oostzijde is kans om deze zijde een eigen karakter te geven: landschap als basis. Versterken natuur en biodiversiteit.
- Basis voor het gehele terrein is centraal voorzieningencluster met aan weerszijden verblijfsrecreatie. Westzijde planmatig verkaveld, kleinschalig groepsgewijs, particuliere kavels binnen landschapselementen. Oostzijde landschappelijk natuurlijk, verschillende soorten bebouwing te gast in het landschap, verspreid gelegen, met name collectief groen.

< Sfeerimpressie



Plint en hoogteaccent als eenheid voorgegeven



Bijzonder, duurzaam en natuurinclusief gebouw



Luchtig, transparant, gaat op in de omgeving



Verweving binnen en buiten gebouw



Gebouw en landschap als eenheid ontworpen



Sculpturaal gebouw, opdelen van volume en gevel

## Bouwstenen beeldkwaliteit hotel

### Algemeen

- De landschappelijke kamer van de Kurenpolder is leidend voor de vormgeving en oriëntatie van het hotel. Voegt zich in de kamer door situering op een logische positie ten opzichte van de omringende bebouwing en het landschap.
- Ruimte rond het gebouw creëren voor landschappelijke inpassing en een zorgvuldige overgang naar het bestaande en nog te ontwikkelen recreatiepark.
- Het gebouw heeft geen landmark functie in de omgeving, maar mag wel zichtbaar zijn (glimp).
- Geen stedelijke situatie dus geen snelweghotel met hoge mate van versterking. Verweving met omringend te ontwikkelen landschap en natuur.
- Eerst toekomstbeeld met landschappelijk concept opstellen voor gehele oostzijde terrein Kurenpolder, daarin hotel inpassen (ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden).
- Alle onderdelen van het hotel worden in samenhang met elkaar en het landschappelijk concept ontworpen: gebouw, entreezone (toegangsweg, parkeren, ingang) en buitenruimte rond het gebouw (inclusief overgangen).

### Gebouw

- Een bijzonder, hoogwaardig vormgegeven gebouw maken als beeldmerk van het recreatieterrein als geheel en van het oostelijke landschappelijke deelgebied. Dit uit zich in een architectonische verbijzondering binnen de thematiek van het geheel, bijvoorbeeld door meer/bijzondere details, een bijzonder gevelement, een groengevel, etc.
- Het gebouw voegt zich in de omgeving door vormgeving met natuurlijke materialen en een duurzame, groene uitstraling.
- Het hotel kan bestaan uit één compact gebouw of een verzameling van gebouwen (maximaal 3). Altijd in samenhang met elkaar vormgegeven.
- Het merendeel van de bebouwing blijft onder de hoogte van de bomen rond de kamer (maximaal 15 m hoog), uitzondering is een eventueel hoogteaccent dat daar als glimp, geen landmark, boven uit komt (maximaal 30 m hoog).
- Het hoogteaccent is in volume een ondergeschikt bouwdeel ten opzichte van de plint en heeft een ranke uitstraling. Gezien de maximum bouwhoogte blijft de footprint van het hoogteaccent beperkt tot 700 m<sup>2</sup>.
- Bebouwing is rustig en helder vormgegeven. De plint en het hoogteaccent zijn als eenheid ontworpen.
- De kapvorm is vrij, eenduidige dakvorm voor de gehele nieuwbouw.
- Het hotel heeft een voorkant richting de entree van het recreatieterrein en is alzijdig georiënteerd: geen achterkantsituaties/dichte gevels, maar een open vormgeving met glas en gevelopeningen.
- Ondersteunende facilitaire bebouwing bij voorkeur integreren in de hoofdgebouwen, anders in samenhang vormgeven met de hoofdgebouwen (zelfde vormgeving, materialen e.d.).
- Massief beeld voorkomen door het volume en de gevels (bijvoorbeeld door wisselingen in materiaalgebruik) op te delen.
- Duurzaam materiaalgebruik en natuurinclusief bouwen. Verschillende materialen zijn mogelijk zolang het geheel lichtig en transparant blijft. Geen grote, massieve gesloten vlakken.
- Zwaarder ogende materialen zoals beton en baksteen verluchten, bijvoorbeeld met glas en hout of de bebouwing als sculpturen vormgeven.
- Bij toepassing voorzieningen voor energieopwekking op daken (zoals zonnepanelen) doordachte plaatsing en afscherming bezien vanuit het gebouwontwerp en zichtbaarheid vanuit de omgeving.
- Gebouw maakt contact met omliggend landschap, in het bijzonder met het water. Een eventueel hoogteaccent kijkt er over uit.



Heldere entree, visueel contact, entreeobject



Halfverharding

## Bouwstenen beeldkwaliteit hotel

### Entreezone

- Vanaf de ingang van het recreatiepark loopt een duidelijke route naar het hotel met visueel contact met het hotel. Eventueel entreegebouw of object toevoegen in lijn met de vormgeving van het hotel.
- Route naar hotel landschappelijk aankleden conform landschap oostelijk deelgebied. Groene voorruimte en parkeren inpassen in het landschap. Bij voorkeur (ook) parkeren onder de bebouwing.
- Veilige en overzichtelijke ontsluiting met één gebundelde ontsluiting vanaf de ingang voor auto's en langzaam verkeer die elk een eigen, van elkaar gescheiden weg hebben. Maatvoering conform aanbevelingen CROW.
- Zo nodig verkeersremmende voorzieningen aanbrengen ter hoogte van kruisingen langzaam- en snelverkeer.
- Parkeren (regulier en piekmomenten) geheel op eigen terrein oplossen, zo mogelijk dubbelgebruik benutten van andere parkeervoorzieningen.
- Fietsenstallingen zo dicht mogelijk bij gebouw situeren en in samenhang ontwerpen met het gebouw. Bij voorkeur inpandig of integreren in gebouwwontwerp door verlenging (groen)gevels, overkappingen e.d.



Terras als verlengstuk hotel



Gebouw en buitenruimte in samenhang vormgeven

### Buitenruimte

- Landschappelijke inrichting oostelijk deelgebied met gebiedseigen soortkeuze.
- Hotelterrein inpassen met landschappelijk, robuust groen.
- Bestaand water handhaven en zo mogelijk benutten voor waterberging (zo nodig als overloop, eventueel uitbreiden). Waterbergingsvoorzieningen integreren binnen overkoepelend landschappelijk concept.
- Buitenruimte hotel als een geheel ontwerpen, mede in samenhang met bebouwing. Dit komt tot uitdrukking in overeenkomstig gebruik van bijvoorbeeld materiaal, kleur, armaturen, bomen en/of kunstobjecten. Geen lappendeken in vormgeving en materialisatie.
- Natuurinclusief inrichten, gebiedseigen bomen en beplanting gericht op vergroting van biodiversiteit.
- Horecaterras is onderdeel van gebouwwontwerp en landschap. Gebruik maken van ligging aan het water.
- Eenduidig materiaal- en kleurgebruik voor rijbaan, parkeervakken, fiets- en wandelpaden.
- Parkeerplaatsen op maaiveld inpassen binnen overkoepelend landschappelijk concept met gebiedseigen groen en bij voorkeur uitvoeren in halfverharding zoals grasbeton.
- Robuust materiaal en meubilair, moet 'tegen een stootje' kunnen.
- Voorzieningen voor afvalinzameling bepalen en inpassen in het plan.
- Zo min mogelijk hekken toepassen: concept bestaat uit een gebouw in het landschap.
- Indien erfafscheidingen absoluut noodzakelijk: bij voorkeur landschappelijke elementen (zoals grondwallen, greppels of hagen) met enkel bij toegangspunten een laag hek. Hoge hekken zo veel mogelijk vermijden.



Landschap als basis voor terreininrichting



Parkeren in het groen