



RESTAURANT
HOTEL DE ZEEGZER DUINEN
FLETCHER  HOTELS

Presentatie opzet

- ▶ **Vetrekpunt Voorontwerp**
 - Raadsvergadering (12 okt. 2010)
 - Ingediende zienswijzen
 - Analyse gastenprofiel
 - Advies marktontwikkelingen
- ▶ **Presentatie Landschapsplan**
 - Anneke Nauta
- ▶ **Vergelijk Voorontwerp en Ontwerp BP**
 - Oppervlakten/aantallen/ruimtegebruik
 - Reflectie ingediende zienswijzen
 - Reflectie advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie
- ▶ **Beantwoording vragen**

Voorontwerp "De Molenkamp"

Aantallen/oppervlakten:

- ▶ Max. 58 Lodges
- ▶ Waarvan 8 geschakeld max. 120m²
- ▶ Max. 22 x 60m²
- ▶ Max. 36 x 80m²
- ▶ Totaal max. 4.200m²
- ▶ Gemiddeld 72m²
- ▶ Maximale goothoogte 3m
- ▶ Maximale nokhoogte 6m
- ▶ Geen bijgebouwen



Ingediende zienswijzen (5 particulieren)

- ▶ Ontsluiting, afsluiting Akkerweg
- ▶ Rechtsongelijkheid
 - Woninggrootte
 - Verruiming seizoen
- ▶ Permanente bewoning
- ▶ Kaalslag
- ▶ Druk op het milieu
- ▶ Parkeren

Gastenprofiel (analyse Smart Agent)

Doelgroep

- ▶ Oudere 1 en 2 persoonshuishoudens
- ▶ Gezinnen met jonge kinderen.
- ▶ Inkomen; vanaf 1,5 keer modaal.

Faciliteiten

- ▶ Stijl, luxe, comfort en enige exclusiviteit.
- ▶ Hotel, Zwembad en Wellness
- ▶ Privacy

Actief/Rust

- ▶ Actieve vakantie, wandelen en fietsen
- ▶ Cultuur en Musea
- ▶ Rust en ontspanning

Advies van RECRON

Marktontwikkeling:

- Vraag naar beleving!
- Vraag naar "meer-generatie-recreatie".
- Vraag naar luxe, comfort en enige exclusiviteit
- Vraag naar ruimte in directe en indirecte zin.

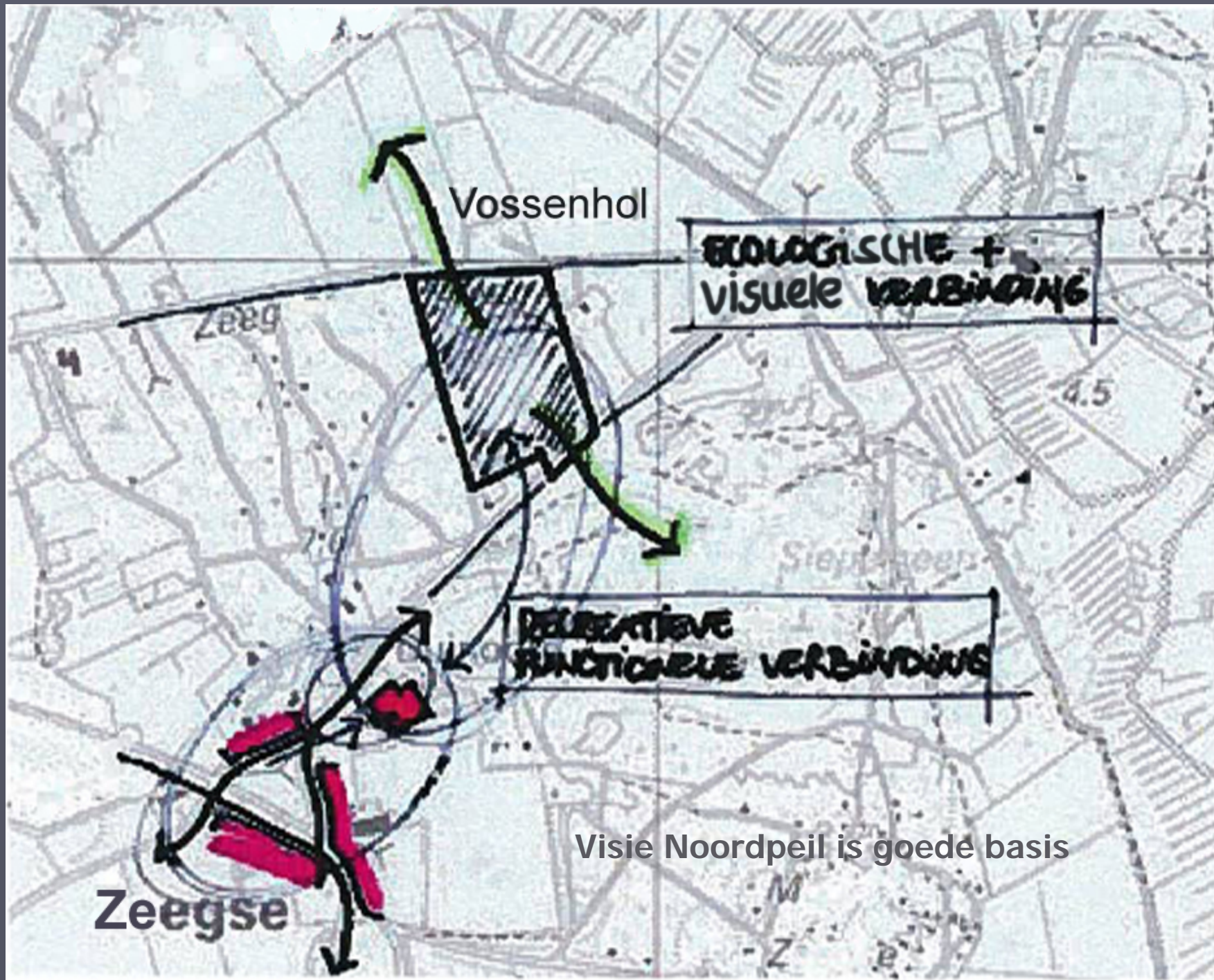
Unieke combinatie van hotel en bungalow

- Exclusieve buitenverblijven / verhuurlodges met hotelservice en volop natuurlijke ruimte.
- Grootmoeders tijd terug te laten komen; authentieke bedstee in hedendaagse royale vorm.

Het Plan in het Landschap

- ▶ Anneke Nauta

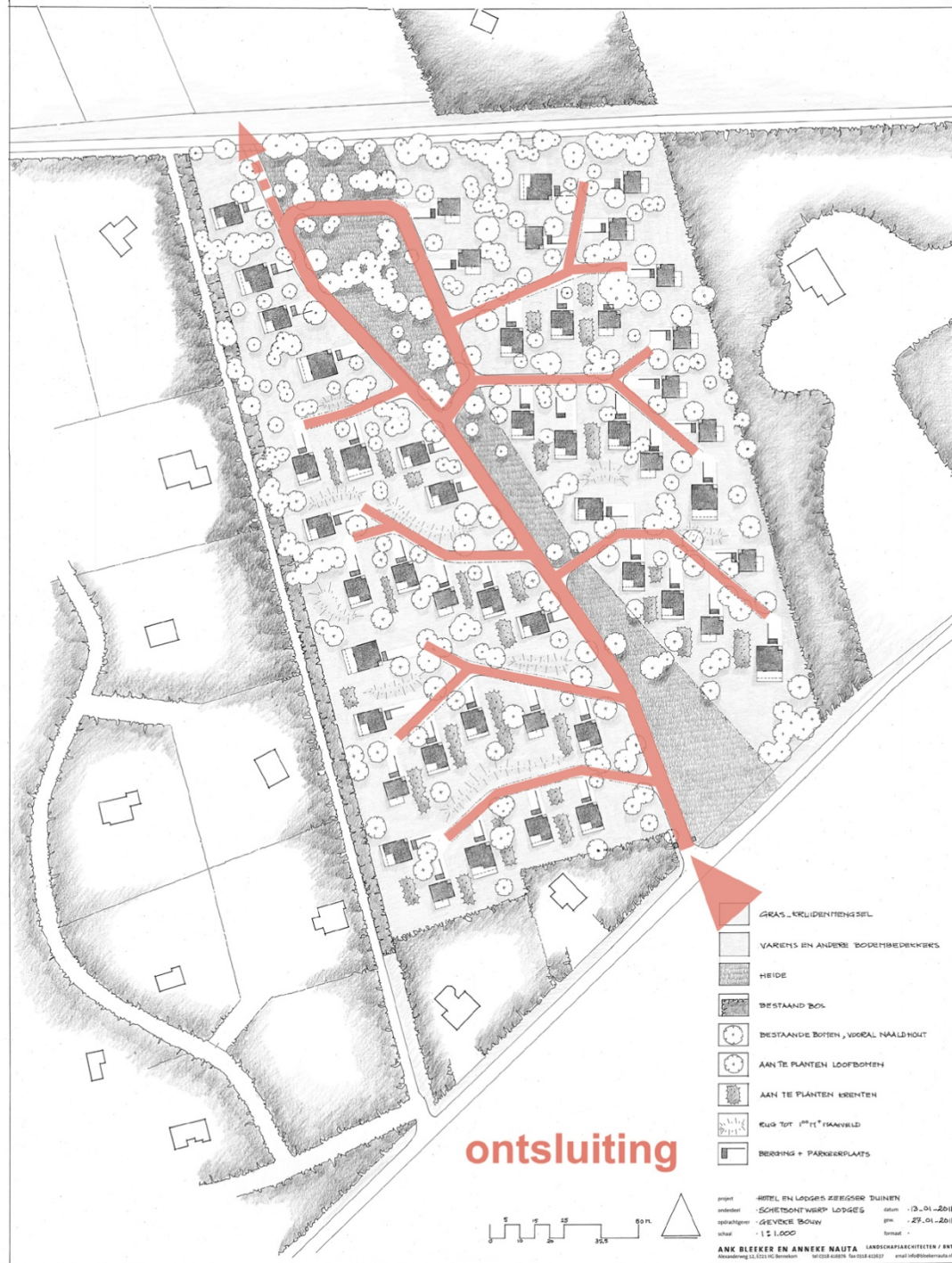
- (Bleeker & Nauta Landschapsarchitecten)

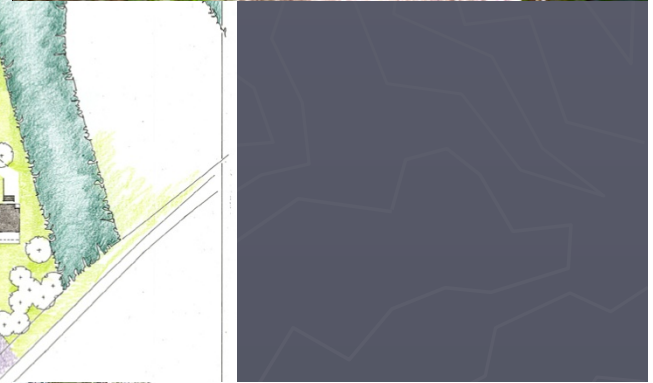
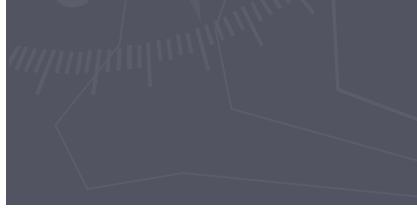
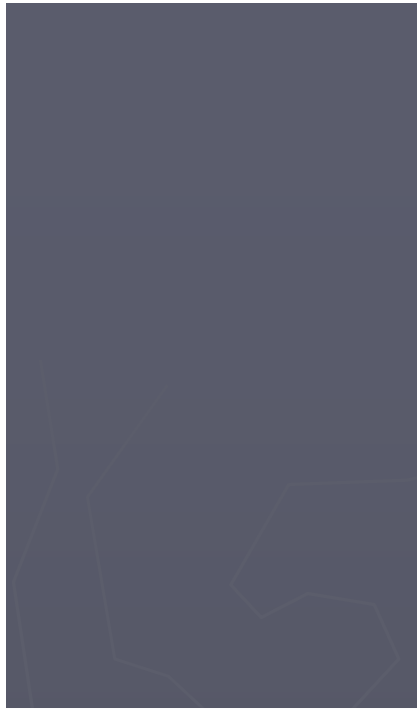


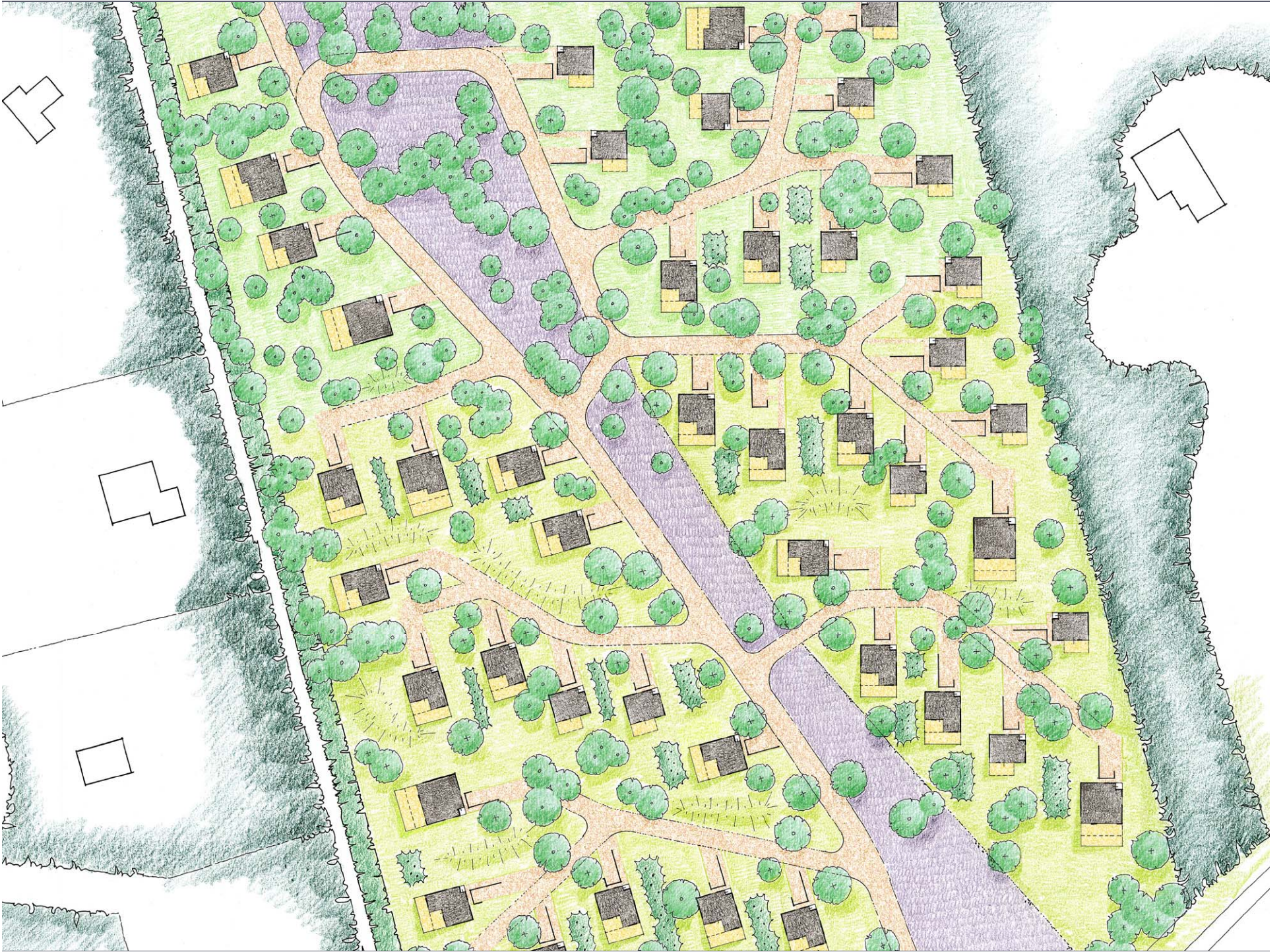


Veel bomen op het terrein
Groot verschil noord en zuid



















Vergelijk (1/2)



Huidige plan:

- ▶ 50 Lodges
 - Waarvan 4+4 unieke lodges max. 95 m²
- ▶ 17 x 58 m² (2p en 4p)
- ▶ 25 x 64 m² (6p)
- ▶ 4 x 84 m² (8p)
- ▶ 4 x 95 m² (12p)
- ▶ Totaal 3.300 m²
- ▶ Gemiddeld 66 m²
- ▶ Max. bebouwingshoogte 6m

- ▶ Geen bijgebouwen
- ▶ Auto's indirect uit het zicht
- ▶ Eventueel een kelder

Voorontwerp BP:

- ▶ Max. 58 Lodges
 - Waarvan 8 geschakeld max. 120 m²
- ▶ Max. 22 x 60 m²
- ▶ Max. 36 x 80 m²

- ▶ Totaal max. 4.200 m²
- ▶ Gemiddeld 72 m²
- ▶ Maximale goothoogte 3m
- ▶ Maximale nokhoogte 6m
- ▶ Geen bijgebouwen

Vergelijk (2/2)

Ruimtegebruik tov Voorontwerpbestemmingsplan:

- Gewijzigd: Toegang tot de Lodges; Schipborgerweg ipv Akkerweg
- Gewijzigd: Het niet intergreren maar versmallen van de Akkerweg (nooddienstenproof).
- Gewijzigd: Niet afsluiten Akkerweg en verharderen Akkerweg.
- Gewijzigd: Calamiteitenontsluiting op zeegstersteeg.
- Gewijzigd: Meer groen per Lodge (van 700 m² naar 820 m²)
- Gewijzigd: Meer bomen blijven behouden en toevoegen van loofhout en gebiedseigen beplanting
- Ongewijzigd: Parkeren maar geforceerd gesitueerd max. 1 per woning.

Reflectie ingediende zienswijzen (5 particulieren)

- ▶ Ontsluiting, afsluiting Akkerweg
- ▶ Permanente bewoning
- ▶ Kaalslag
- ▶ Druk op het milieu
- ▶ **Parkeren**
- ▶ Rechtsongelijkheid
 - Woninggrootte (85%)
 - Verruiming seizoen

Reflectie adviezen kwaliteitsteam

Recreatie:

- Locatiegrootte <5ha betekent dependance formule.
- Woning moet meer zijn dan je thuis hebt qua luxe en comfort.
- Voldoende groen oppervlak per woning min. 300 m² per woning.
- 1 parkeerplaats per huisje maximaal.

Landschappelijk:

- Huidige voorstel (voorontwerp) voldoet niet aan de specifieke kansen die het terrein landschappelijk biedt.
- Werk met verschillende sferen.
- Maximale bebouwingshoogte 6 meter.
- Omvorming van naald naar loofhout.
- Toevoegen gebiedseigen beplanting.
- **Het werken met een kap wordt wenselijk geacht.**

Buiten het bestemmingsplan vallend:

- Koppeling buitenterrein van het hotel aan Molenkamp.
- **Creëren extra parkeer capaciteit bij het hotel.**
- **Aantrekkelijke wandelverbinding tussen Molenkamp en het hotel.**



RESTAURANT
HOTEL DE ZEEGSER DUINEN
FLETCHER  HOTELS