



Beeldkwaliteitsplan

Project	<i>Hotel en groepsaccommodatie Van der Valk te Volendam</i>
Status	1.0
Projectnummer	16168 & 18120
Datum	23 december 2020
Auteur	<i>L.G.A. (Laura) van Laar MSc BBE</i>
Controle	<i>A. (Anouk) van Dam LLB</i>

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking met:

Architect



Landschapsarchitect



Figuur op het titelblad: totaalplan (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Doel	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Plangebied	5
3	Ruimtelijk beleid	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid – Waterland	9
3.4	Gemeentelijk beleid – Edam-Volendam	10
4	Omgevingskwaliteit	11
4.1	Open polderlandschap	11
4.2	Inrichtingsaspecten – landschap	12
4.3	Inrichtingsaspecten – stedenbouw	13
5	Beeldkwaliteit: landschap	14
6	Beeldkwaliteit: bebouwing	17

1 INLEIDING

Voorliggend beeldkwaliteitsplan heeft Mees Ruimte & Milieu in opdracht van Van der Valk Hotel Volendam opgesteld. Van der Valk Hotel Volendam is voornemens bij het bestaande hotel diverse uitbreidingen te realiseren, waaronder een wellness met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt de locatie aan de Zeddeweg 2, gelegen nabij het hotel, herontwikkeld tot groepsaccommodatie.

Gemeente Edam-Volendam heeft in de beoordeling van het vooroverleg (kenmerk: SXO15077180, d.d. 18 oktober 2017) omtrent de groepsaccommodatie verzocht om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Verzocht is om zowel de locatie Zeddeweg 2 als het Van der Valk hotel mee te nemen in dit beeldkwaliteitsplan. Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet hierin.

1.1 DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de inrichtingsaspecten en beeldkwaliteitscriteria voor de ontwikkeling van diverse uitbreidingen bij het bestaande hotel en de herontwikkeling van het naastgelegen agrarisch bedrijf tot groepsaccommodatie. Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland en van de gemeenten Waterland en Edam-Volendam dient daarbij als uitgangspunt.

1.2 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de locatie (het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan);
- Hoofdstuk 3 betreft het ruimtelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van het landschap en de inrichtingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 betreft de beeldkwaliteitscriteria voor het landschap;
- Hoofdstuk 6 betreft de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing.

2 PLANGEBIED

Het plangebied (zie rode streeplijn in figuur 1) ligt midden in het open polderlandschap, zowel in de gemeente Waterland als in de gemeente Edam-Volendam. Het plangebied is gelegen aan de Wagenweg 1 te Katwoude en aan de Zeddeweg 2 te Volendam. De locatie ligt in het buitengebied van de twee genoemde gemeenten en is onderdeel van de polder Katwoude. Ten noordoosten van het plangebied is – binnen nog geen 2 kilometer – de kern Volendam gelegen.

Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N247, ten noorden de N517. Via de N247 is het plangebied verbonden met de snelweg A10 bij Amsterdam-Noord en de omliggende plaatsen waaronder Monnickendam en Purmerend. De N517 loopt van de Zedde tot aan Volendam. Langs de N247 weg ligt de Purmerringvaart. Op korte afstand van het plangebied gaat de Purmerringvaart over in het Zeddegat. Het Zeddegat is net als bij Purmer Ee een onderbreking van de oude zeedijk.

Wagenweg 1, Katwoude

Ieder Van der Valk hotel is gelegen aan een belangrijke verbindingsweg en ligt op korte afstand van een stad of dorpskern, zo ook de gronden aan de Wagenweg 1 te Katwoude. Het eerste deel van het huidige hotel aan de Wagenweg is gebouwd in 1967. Na een start met een beperkt aantal kamers in een stolpachtig hoofdgebouw is het hotel door verschillende ontwikkelingen uitgebreid. Naast uitbreidingen in het aantal kamers is tevens voorzien in voorzieningen voor sport, wellness en leisure.

In de huidige situatie kan het hotel onderverdeeld worden in meerdere met elkaar verbonden bouwdelen. Het stolpachtige hoofdgebouw is herkenbaar aanwezig, ligt parallel aan de N247 en biedt plaats aan onder andere het restaurant en de keuken. Het terras aan het hoofdgebouw ligt ingepast in het bestaande groen en aan het water. Verbonden met het terras aan het hoofdgebouw is een tweede terras gesitueerd tussen de rietzones, ruig groen en elzenbroekbosjes. Aan het hoofdgebouw is dwars hierop en parallel aan de N517, een entreegebouw gesitueerd. In de naastgelegen lagere delen bevindt zich onder andere de lobby.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)

De middenvleugel is parallel aan de Wagenweg gesitueerd en hierin bevinden zich voornamelijk hotelkamers. Via de middenvleugel is de zuidvleugel te bereiken, met eveneens voornamelijk hotelkamers en onder andere voorzieningen voor sport en wellness.

Aan de zuidvleugel is in de richting van de N247 en haaks gesitueerd op de zuidvleugel, een omgevingsvergunning verleend voor nieuw te bouwen hotelkamers. Aan deze zijde van het plangebied wordt het open gebied rondom de locatie goed ervaren. De gronden behorende bij Wagenweg 1 lopen in een punt af richting het zuiden en hebben een agrarische functie. In de huidige situatie wordt dit deel van het plangebied niet ervaren als onderdeel van het hotel.

Zeddeweg 2, Volendam

De gronden aan de Zeddeweg 2 te Volendam zijn voorheen in gebruik geweest ten behoeve van agrarische activiteiten, maar dit gebruik is reeds beëindigd. Op de locatie is nog wel de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, waaronder ook een bedrijfswoning met aangebouwde stal. Het omliggende terrein is deels voorzien van erfverharding en bestaand opgaand groen. Zowel aan de noord- als de zuidzijde is een bestaande watergang aanwezig.



Figuur 2. Bestaande situatie Wagenweg 1 (bron: hotel Van der Valk)



Figuur 3. Bestaande situatie Zeddeweg 2 (bron: Google Streetview)

3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt het relevant provinciaal beleid voor de ontwikkelingen in het plangebied uiteengezet. Naast het provinciaal beleid wordt ingegaan op het regionaal beleid en het beleid van de gemeenten Waterland en Edam-Volendam, voor zover relevant voor dit beeldkwaliteitsplan.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De thema's 'Leefomgevingskwaliteit' en 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' zijn relevant voor het plangebied en dit beeldkwaliteitsplan.

Leefomgevingskwaliteit

Eén van de aspecten welke de provincie noemt voor een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkelingen in de provincie dienen daarom passend te zijn en het behoud van de (karakteristieke) landschappen niet te belemmeren.

Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Onder dit thema valt het artikel 'Natuurlijke processen richtinggevend'. Belangrijk hierbij is dat ontwikkelingen gebiedsgericht ingepast worden. Daarbij dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met natuurgebieden en de beleving van het omliggende gebied.



Figuur 4. Uitsnede overzichtskaart Waterland (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, provincie Noord-Holland)

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH 2050 worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden. In artikel 12.2 is het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel bepaalt wanneer het oude recht (lees: de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)) van toepassing blijft. Voor de onderhavige ontwikkelingen geldt dat op 22 oktober 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend. Derhalve zijn de bepalingen uit de PRV van kracht in plaats van de bepalingen uit de Omgevingsverordening. De regels gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw. Het onderdeel ruimtelijke kwaliteitseisen is relevant voor dit beeldkwaliteitsplan.

Ruimtelijke kwaliteitseisen

Artikel 15 van de PRV stelt regels aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze ruimtelijke kwaliteitseisen hebben betrekking op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied is onderdeel van het ensemble 'Waterland', zie figuur 4. In Waterland bestaat de landschappelijke karakteristiek voornamelijk uit waterrijk veenpolderlandschap met een historisch verkavelingspatroon. Ontwikkelingen in dit gebied mogen geen onevenredig nadelig effect hebben op de landschappelijke karakteristiek. Onder andere de openheid en het ruimtelijk beeld is zijn hierbij van belang. Daarnaast ligt het plangebied aan de N247, een belangrijke verbinding door het gebied.

3.2 REGIONAAL BELEID

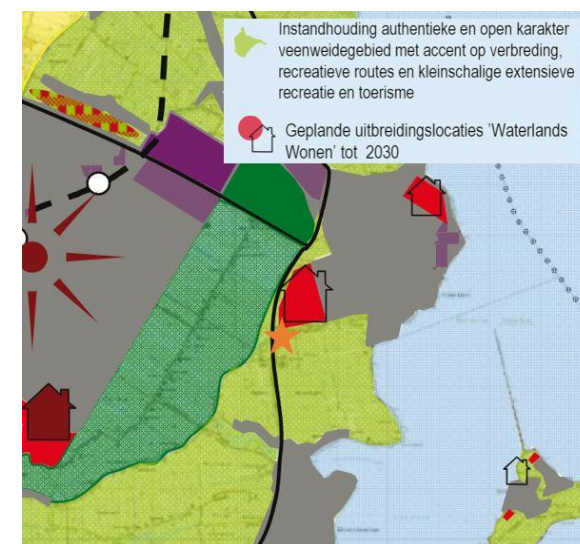
Regiovisie Waterland 2040

In de regiovisie Waterland 2040 van januari 2009 de Waterlandse gemeenten gezamenlijk de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden, de centrumfunctie van Purmerend te accentueren en de bereikbaarheid van Waterland binnen de Metropoolregio te verbeteren. Het plangebied is als volgt aangeduid: 'Instandhouding authentieke en open karakter veenweidegebied met accent op verbreding, recreatieve routes en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme'.

3. Lange zichtlijnen in de Purmer



Figuur 5. Uitsnede kaarten 'Openheid en ruimtebeleving' (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



Figuur 6. Uitsnede kaart strategische visie (bron: Regiovisie Waterland 2040)

3.3

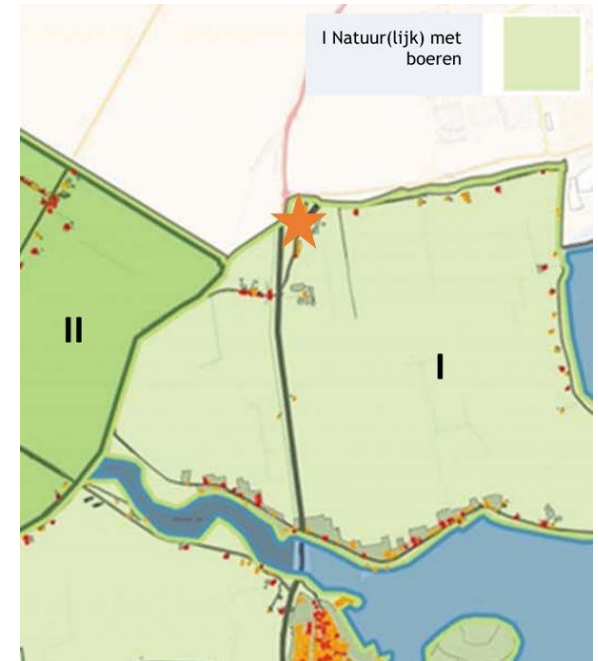
GEMEENTELIJK BELEID – WATERLAND

Bestemmingsplan “Buitengebied Waterland 2013”

Het bestemmingsplan “Buitengebied Waterland 2013” is op 27 november 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland. Ter plaatse van de gronden aan de Wagenweg 1 te Katwoude gelden de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Groen’ en ‘Agrarisch’. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke categorie horecabedrijven zijn toegestaan. Verder is op de locatie een zelfstandige fitness- en sportvoorziening bestemd door het opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – gemengd’. De gronden met een groenbestemming zijn bestemd voor onder andere groenstroken, beplanting en water. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch’ is de grond onder andere bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open veenweidelandschap.

Omgevingsvisie Waterland 2030

De Omgevingsvisie Waterland 2030 is op 9 maart 2017 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijke beleid voor de langere termijn vastgelegd. In de omgevingsvisie zijn voor nieuwe ontwikkelingen vijf kernprincipes geformuleerd, te weten: 1. vertrek vanuit historie, landschap en natuur; 2. wees groot in kleinschaligheid; 3. houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen; 4. ga voor duurzaam; en 5. beleef en respecteer het water. De gronden aan de Wagenweg 1 te Katwoude liggen in deelgebied I ‘De veenweiden: natuur(lijk) met boeren’, zie figuur 7. Ontwikkelingen in het gebied dienen geënt te zijn op de waarden van het gebied. De waarden dienen te worden gerespecteerd en waar mogelijk te worden versterkt. De waarden van de veenweiden luiden als volgt: open, groen, relatief stil en donker; oerhollands, grillig; bebouwing in linten; bloemrijk grasland, weidevogels; koeien in de wei, boerenland; fiets-, vaar- en schaatslandschap; en, waterrijk, meertjes en dijken.



Figuur 7. Uitsnede visiekaart (bron: Omgevingsvisie Waterland 2030)

Beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam”

De beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” is op 29 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Edam - Volendam. Uitgaande van de beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” is ter plaatse van de gronden aan de Zeddeweg 2 te Volendam een intensief veehouderijbedrijf toegestaan. Op de kaart ‘milieuaspecten plangebied’ bij het bestemmingsplan uit 1995 is ter plaatse van de projectlocatie eveneens een stankcirkel rond agrarische bedrijven opgenomen. Tevens is ter plaatse van de gronden aan de Zeddeweg 2 een deel van de gronden bestemd als natuurgebied. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor onder andere het behoud en/of herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Structuurvisie Edam-Volendam

Op 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam de Structuurvisie vastgesteld. In deze visie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente beschreven voor de periode tot 2020 en met een doorkijk naar 2040. Aangegeven wordt dat het van groot belang is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden, karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig getoetst worden op beeldkwaliteit die passend dient te zijn bij het historische karakter. De gronden aan de Zeddeweg 2 te Volendam zijn aangeduid als agrarisch bouwvlak op het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld. Aangegeven is dat indien de agrarische functie verdwijnt, de mogelijkheid geboden wordt om bestaande agrarische bouwpercelen te transformeren naar (een cluster van) enkele woningen.



Figuur 8. Uitsnede visiekaart (bron: Omgevingsvisie Waterland 2030)

4 OMGEVINGSKWALITEIT

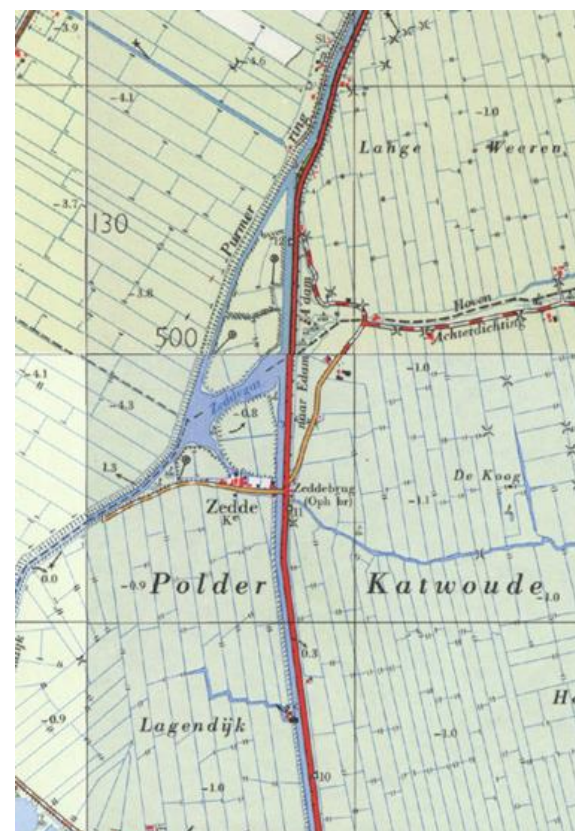
4.1 OPEN POLDERLANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het open polderlandschap van de polder Katwoude en ligt bij de aansluiting van de N517 op de N247. Voorheen werd Volendam nog ontsloten via de Wagenweg en de Achterdichting, zoals op figuur 9 te zien is. Ten westen van de N247 ligt droogmakerij de Purmer, maar het plangebied ligt in het veenweidelandschap. Door verstedelijking is de hoeveelheid veenweideland sterk afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de voortzetting van bedrijfsmatig agrarisch gebruik niet altijd haalbaar is, zo ook op de locatie Zeddegat 2. Bij stedelijke ontwikkelingen in het polderlandschap is het van belang dat vormgeving van opvolgend grondgebruik zodanig plaatsvindt dat de oorspronkelijke landschappelijke structuur herkenbaar blijft.

Het plangebied is op de overgang van de droogmakerij de Purmer en het open veenweidelandschap gelegen. Door de bestaande bebouwing is het Van der Valk hotel een markant punt in het landschap. Samen met het voormalig agrarisch bedrijf aan de Zeddegat 2, de kaasboerderij aan de Wagenweg en de daar achter liggende woningen wordt één ensemble gevormd van verspreid liggende bebouwing in het open polderlandschap.

Zeddegat

Het Van der Valk hotel ligt aan het oostelijk deel van het Zeddegat. Het aanleggen van de N247 langs het plangebied heeft ervoor gezorgd dat dit deel van het vroegere Zeddegat is afgesplitst. Het Zeddegat was een uitloper van het voormalige meer van de Purmer, later droogmakerij Purmer en levert nog steeds een belangrijke bijdrage aan de sfeer en beleving in het plangebied. Het plangebied ligt dan ook in een open en waterrijk landschap met hoofdzakelijk een agrarisch gebruik.



Figuur 9. Situatie rond 1970 (bron: Topotijdreis.nl)

4.2 INRICHTINGSASPECTEN – LANDSCHAP

Voor het gehele plangebied geldt dat de beleving van de openheid een belangrijk kenmerk is van het landschap. In de inrichtingsaspecten van de beide locaties dient hier rekening mee te worden gehouden.

Wagenweg 1 – hotel

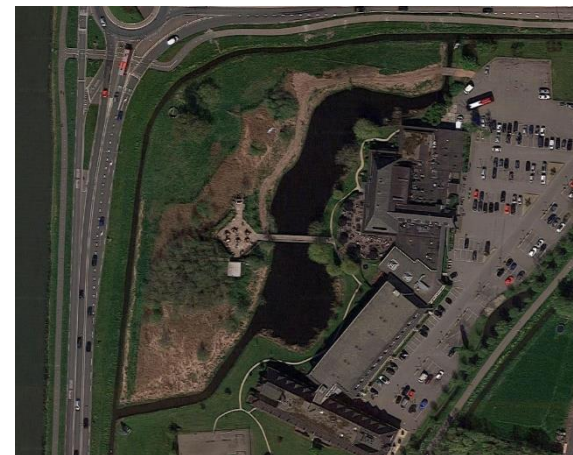
Tussen het hotel en de provinciale weg ligt water, rietoevers en enkele elzenbroekbosjes. Hierdoor wordt een relatie gelegd met het Zeddegat, dat aan de westzijde van de N247 ligt. Dit water is een belangrijk inrichtingsaspect voor het landschap rondom het hotel. Aan de zijde van de Wagenweg is het parkeerterrein van het hotel afgeschermd met een bomenrij. In het meer open gebied in zuidelijke richting speelt water in de bestaande situatie nog een minder prominente rol. Ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich de bestaande schapenweide en hierdoor zijn doorzichten aanwezig richting de open polder. Samengevat gelden de volgende inrichtingsaspecten:

- Beleving van water, in en rondom het plangebied;
- Opgaand groen in elzenbosjes, riet en een bomenrij bij het hoofgebouw;
- Zichtlijnen richting de polder en openheid in het zuidelijk deel.

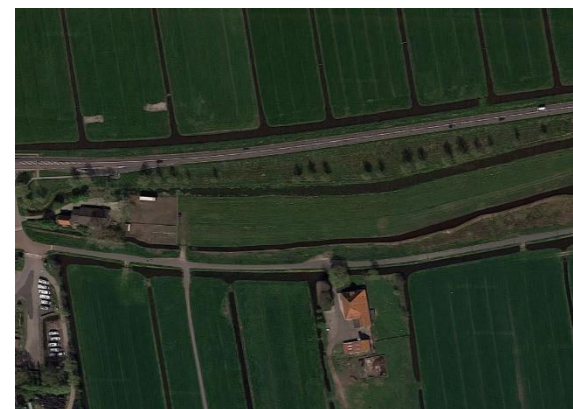
Zeddeweg 2 – groepsaccommodatie

Tussen de Zeddeweg (noord) en de Achterdichting (zuid) en twee bestaande watergangen ligt het voormalig agrarisch bedrijf aan de Zeddeweg 2. Ten oosten, eveneens tussen de Zeddeweg en de Achterdichting ligt het 'heitje van Katham', een klein natuurgebied waar onder andere verschillende soorten heide groeien. Vanaf het plangebied is zicht op dit natuurgebied. Op de locatie zelf is rondom de agrarische opstallen opgaand groen aanwezig waardoor de bebouwing voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken wordt. Samengevat gelden de volgende inrichtingsaspecten:

- Bebouwing gelegen tussen opgaand groen en watergangen;
- Zichtlijnen richting het 'heitje van Katham'.



Figuur 10. Luchtfoto water en rietoevers rondom het hotel
(bron: Google)



Figuur 11. Luchtfoto voormalige boerderij Zeddeweg richting
'heitje van Katham' (bron: Google)

4.3 INRICHTINGSASPECTEN – STEDENBOUW

Wagenweg 1 – hotel

Het hoofdgebouw van het hotel bestaat uit een stolpachtig gebouw dat hoger is dan de aangebouwde vleugels. Dit deel is, in vergelijking met de zuidelijke vleugel, landschappelijk meer ingepast en daardoor minder prominent aanwezig. Gezien vanaf de N247 is de zuidvleugel nadrukkelijk aanwezig. De bebouwing heeft streekeigen kenmerken en sluit zo veel mogelijk aan bij karakteristieken van het buitengebied.

De verschillende met elkaar verbonden bouwvolumes zijn steeds in een andere richting gesitueerd, bijvoorbeeld parallel aan de N247 of parallel aan de Wagenweg. Hierdoor is de organische groei van het hotel en de uitbreidingen stedenbouwkundig af te lezen en is rekening gehouden met doorzichten. Door het relatief smalle, in een punt uitlopende perceel ligt de locatie aan alle zijden nabij de openbare weg. De bebouwing speelt hierop in door alzijdigheid. Samengevat gelden de volgende inrichtingsaspecten:

- Uitbreidingen van het hotel worden geen nieuwe hoofdgebouwen;
- De bebouwingsrichting is divers en houdt rekening met zichtlijnen;
- Bebouwing is afgedekt met een kap;
- Er is sprake van alzijdige bouwwerken.

Zeddeweg 2 – groepsaccommodatie

Het voormalige boeren erf is langgerekt van vorm en dat is tevens zichtbaar in de bebouwing. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen voor- en achterkanten. De bebouwing voegt zich goed in de bestaande omgeving door oriëntatie en gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. In het kader van behoud van de openheid mag het bestaande bebouwd oppervlak niet worden vergroot. Samengevat gelden de volgende inrichtingsaspecten:

- Herkenbare voor- en achterkant;
- Gebiedseigen typologie: een uitgebouwde kaagberg of een stolp;
- Geen uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak.



Figuur 12. Het bestaande stolpachtige hoofdgebouw blijft het hoogste punt (bron: hotel Van der Valk)



Figuur 13. Stolpboerderij aan de Zeddeweg 1 (bron: beeldbank boerderijenstichting Noord-Holland)

5 BEELDKWALITEIT: LANDSCHAP

Op basis van de inrichtingsaspecten uit hoofdstuk 4 dient de gewenste beeldkwaliteit voor het landschap te bestaan uit:

Hotel

- Beleving van het water, in en rondom het plangebied:
 - o Er ontstaan meerdere eilanden met smalle en bredere watergangen;
 - o Door middel van een halfverhard wandelpad worden de eilanden met elkaar verbonden;
 - o Vanaf de voetgangersbrug en het eiland met het vlonderterras is het water goed te beleven;
 - o De watergangen worden voorzien van natuurlijke oevers.
- Opgaand groen in elzenbosjes, riet en een bomenrij bij het hoofdgebouw:
 - o Het parkeerterrein wordt vergroend door een hagen- en bomenstructuur en deels waterpasserende verharding;
 - o Tussen de verschillende gebouwdelen nabij de zuidvleugel wordt voorzien in een nieuw aan te planten Japanse tuin;
 - o De bomenrij langs de Wagenweg wordt hersteld en aangevuld



Figuur 14. Waterstructuur met eilanden (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)



Figuur 15. Visuele verbindingen met het open veenweide landschap (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)

- Zichtlijnen richting de polder en openheid in het zuidelijk deel:
 - o Zichtlijnen worden vrijgehouden door de nieuwe waterstructuur;
 - o Ter plaatse van de oorspronkelijke schapenweide zal geen sprake zijn van hoog opgaand groen. Enkele laagstam fruitbomen en een struweel zorgen voor wat beschutting. Er blijft ruimte voor een schapenweide;
 - o De nieuw aan te leggen moestuin betreft dit deel van het plangebied bij het hotel. Er worden groentes gekweekt voor het restaurant;
 - o Een aan te planten berkenbosje zorgt ervoor dat de uitbreiding het beeld vanaf de N247 niet domineert zonder belemmering van bestaande zichtlijnen.



Figuur 16. Referentiebeeld schapenweide met fruitbomen (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)



Figuur 17. Referentiebeeld moestuin (bron: hotel Van der Valk)



Figuur 18. Referentiebeeld natuurlijke oevers (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)



Figuur 19. Referentiebeeld berkenbosje (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)

Groepsaccommodatie

- Bebouwing gelegen tussen opgaand groen en watergangen:
 - o Aan de voorzijde wordt een grasland aangelegd met een solitaire boom. De entree kan bijvoorbeeld door leilindes worden geaccentueerd;
 - o De watergangen blijven behouden en worden aangevuld met een rij knotwilgen.
- Zichtlijnen richting het 'heije van Katham':
 - o In het grasland achter de bebouwing worden enkele fruitbomen geplant, zonder belemmering van de zichtlijnen.



Figuur 20. Referentiebeeld leilindes voor stolpboerderij (bron: boerderijenstichting Noord-Holland)



Figuur 21. Referentiebeeld knotwilgen (bron: natuurmonumenten.nl)

6 BEELDKWALITEIT: BEBOUWING

Op basis van de inrichtingsaspecten uit hoofdstuk 4 dient de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing te bestaan uit:

Hotel

- Uitbreidingen van het hotel worden geen nieuwe hoofdgebouwen:
 - o Het stolpachtige hoofdgebouw is en blijft het hoogste gebouw;
 - o Nieuwe bebouwing domineert niet het beeld vanaf de provinciale weg;
 - o De kleurstelling en materialisering is afgestemd op de bestaande bebouwing en streekeigen.
- De bebouwingsrichting is divers en houdt rekening met zichtlijnen:
 - o De organische groei van uitbreidingen is af te lezen in de verschillende richting van gebouwen;
 - o Situeer nieuwe bebouwing als onderdeel van het hotel, niet als vrijstaand bouwwerk;
 - o Nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat bestaande kenmerkende zichtlijnen behouden blijven.



Figuur 22. Beeldkwaliteit bebouwing hotel (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv, eigen bewerking)



Figuur 23. Stem kleuren en materialen af op de bestaande bebouwing (bron: hotel Van der Valk)



Figuur 24. Stolpachtig hoofdgebouw is en blijft het hoogste gebouw (bron: boerderijstichting Noord Holland)

- Bebouwing wordt afgedekt met een kap:
 - o Afzonderlijke gebouwdelen worden afgedekt met een kap;
 - o Onderschikt is een plat dak mogelijk;
 - o Onderdelen van de constructie kunnen zichtbaar zijn, ook in de gevels;
 - o Dakkapellen en logia's overheersen het beeld niet.

- Er zal sprake zijn van alzijdige bouwwerken:
 - o De inrichting van het terrein zorgt ervoor dat gasten zich rondom de bebouwing kunnen bewegen, daar houdt het ontwerp rekening mee;
 - o Er is geen sprake van achterkanten;
 - o Gevels worden gekenmerkt door veel glas en betrekken hierdoor binnen met buiten en andersom.



Figuur 25. Betrek binnen met buiten en andersom (bron: hotel Van der Valk)



Figuur 26. Ondergeschikte bouwdelen met een plat dak en gevels gekenmerkt door veel glas (bron: hotel Van der Valk)

Groepsaccommodatie

- Herkenbare voor- en achterkant;
 - o Het op te richten bouwwerk is langgerekt met een duidelijke voor- en achtergevel;
 - o Nieuwe bebouwing houdt rekening met bestaande oriëntatie.
- Gebiedseigen typologie:
 - o Nieuwe bebouwing verwijst naar een uitgebouwde kaagberg of een stolp;
 - o Er is sprake van een duidelijk herkenbare symmetrische basis.
- Geen uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak:
 - o Bij herontwikkeling is sprake van behoud van bestaande openheid en zichtlijnen;
 - o Nieuw op te richten bebouwing resulteert niet in toename van het bestaand bebouwd oppervlak.



Figuur 27. Beeldkwaliteit bebouwing groepsaccommodatie (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv, eigen bewerking)



Figuur 28. Hooihuisboerderij met kenmerkende geschulpte daklijst (bron: W3 architecten)



Figuur 29. Authentieke vormen van een hooihuisboerderij (bron: W3 architecten)