NOTITIE

Aan:	De raad van de gemeente Edam-Volendam
Van:	MEES Ruimte & Milieu, namens Luiten Van der Valk Beheer B.V.
Betreft:	Groepsaccommodatie Zeddeweg 2 te Volendam
Datum	25 april 2022
Projectnr.:	18120
Auteur:	L.G.A. van Laar MSc BBE en mr. A. van Dam

1. INLEIDING

Geagendeerd voor de raadsvergadering op 28 april 2022 is de beoogde realisatie van een groepsaccommodatie aan de Zeddeweg 2 in Volendam. In dit kader wordt de gemeenteraad gevraagd om een beslissing inzake het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Ter voorbereiding op de vergadering en het gevraagde besluit zijn diverse stukken beschikbaar gesteld, waaronder de ruimtelijke onderbouwing Zeddeweg 2 en het beeldkwaliteitsplan Zeddeweg 2. Voorliggende notitie voorziet in een aanvulling op deze stukken. Er wordt een nadere toelichting gegeven op de volgende onderwerpen: de beoogde gebruikers (2.1), beheerderswoning (2.2) en de relatie met het naastgelegen hotel (2.3).

2. NADERE TOELICHTING

De beoogde ontwikkeling aan de Zeddeweg 2 bestaat uit de nieuwbouw van een groepsaccommodatie op de locatie van een leegstaande intensieve veehouderij, waarbij beperkt sprake is van de uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak (ca. 90 m²) en het totaal bebouwd oppervlak onder de 500 m² blijft. De stedenbouwkundige van de gemeente Edam-Volendam heeft het plan, met complimenten aan de architect, goedgekeurd. De groepsaccommodatie wordt voorzien van de mogelijkheid om tevens te kunnen worden gebruikt als kleinschalig hotel, derhalve is in de stukken gesproken over groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel. Gewenst is flexibiliteit in het gebruik van de accommodatie, om zo te kunnen inspelen op de snel veranderende vraag naar verblijfsaccommodaties.

2.1. De beoogde gebruikers

De groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel is in zijn geheel geschikt voor verblijf door een familie, vriendengroep, voor een bedrijfsuitje of een meerdaagse training of seminar, maar er kan ook recreatief verblijf worden geboden aan meerdere kleine groepen gebruikers. De doelgroep is breed, maar zal zich gezien de locatie en de prijs-kwaliteit verhouding vooral richten op de toeristische markt in het hogere segment, waaronder tevens het zakelijke toerisme. Een van de meerwaardes van de groeps-accommodatie/ kleinschalig hotel aan de Zeddeweg 2 betreft de gemeenschappelijke woonkamer. Op de begane grond wordt een ruimte ingericht met een professionele keuken, eetgelegenheid voor de verblijfstoeristen en welke ook functioneert als ontvangst-/ groepsruimte.

Indien de accommodatie wordt benut als groepsaccommodatie wordt maximaal aan 30 personen recreatief verblijf geboden. Voor deze groep verblijfstoeristen is nog niet veel aanbod in de gemeente, waardoor in de huidige situatie uitgeweken wordt naar een verblijfsaccommodatie elders in de regio. Dit verblijfsconcept vormt – samen met de ligging op het voormalige agrarisch erf en het aanbod aan recreatieve activiteiten in de omgeving – een meerwaarde van het bestaande accommodatie-aanbod hotels en B&B's in de gemeente.

Om in te kunnen spelen op de veranderende vraag is flexibiliteit in het gebruik van de accommodatie voorzien. Met de coronaperiode in het achterhoofd is de initiatiefnemer (Luiten Van der Valk Beheer B.V.) extra alert op het belang van flexibiliteit in de voorgenomen ontwikkeling. Dit uit zich in het plan aan de Zeddeweg 2 door, wanneer de accommodatie niet in gebruik is door een groep van maximaal 30 personen, deze te gebruiken als kleinschalig hotel. Er zijn maximaal 14 kamers beschikbaar, welke voorzien zijn van eigen sanitair en zullen voldoen aan alle eisen van de huidige tijd.

2.2. Beheerderswoning

Op de locatie is tevens een beheerderswoning voorzien. De aanwezigheid van een woonruimte voor de beheerder van de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel heeft tot gevolg dat er te allen tijde een aanspreekpunt voor gasten is gedurende het verblijf. Daarnaast leidt de aanwezigheid van de beheerder op de locatie tot het borgen van de veiligheid en een toeziend oog.

2.3. Relatie met naastgelegen hotel

De projectlocatie aan de Zeddeweg 2 te Volendam betreft gronden die gelegen zijn in de gemeente Edam-Volendam. Op korte afstand van de projectlocatie bevinden zich de gronden behorende bij de gemeente Waterland. In de gemeente Waterland, nabij de beoogde locatie van de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel, ligt Van der Valk Hotel Volendam aan de Wagenweg 1 in Katwoude. De beoogde ontwikkeling aan de Zeddeweg 2 betreft een zelfstandige ontwikkeling, maar indien gewenst wordt een samenwerking aangegaan met het hotel. Concreet voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om een kok alle maaltijden in de professionele keuken van de groepsaccommodatie te laten verzorgen tijdens het verblijf.

Parallel aan de transformatie van het voormalige agrarisch erf aan de Zeddeweg 2 wordt gewerkt aan het toekomstbestendig maken van het Van der Valk Hotel Volendam. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen bij de gemeente Waterland. Gemeente Edam-Volendam heeft verzocht om voor de ontwikkeling aan de Zeddeweg 2 een beeldkwaliteitsplan op te stellen en daarbij aangegeven dat het Van der Valk Hotel hierin meegenomen dient te worden. Voor beide ontwikkelingen is derhalve één beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het beeldkwaliteitsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin beide ontwikkelingen integraal zijn beschouwd.