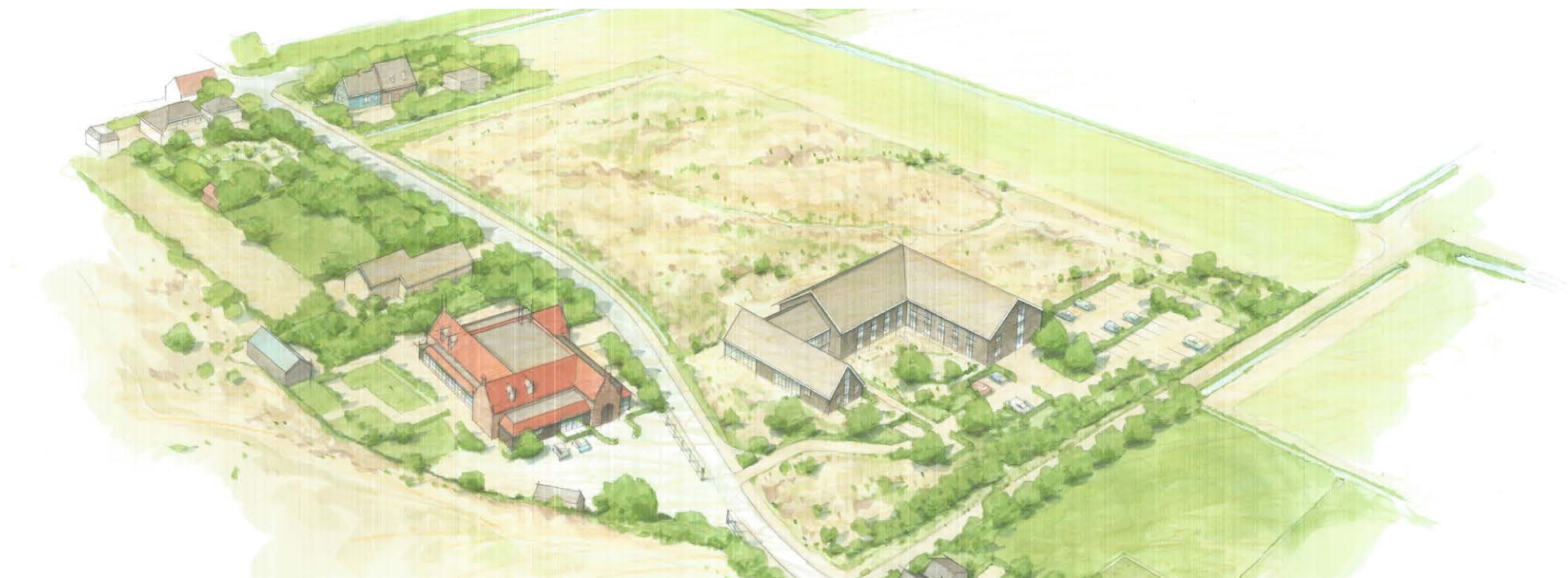


# Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling  
Helmweg 10, Groote Keeten



Opdrachtgever: NesProjecten BV  
Datum: 28 augustus 2022



# Inhoud

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>2. Analyse .....</b>                   | <b>6</b>  |
| De ontwikkelingsgeschiedenis .....        | 6         |
| De kwaliteiten van het landschap .....    | 8         |
| Huidige situatie plangebied .....         | 12        |
| <b>3. Beeldkwaliteit .....</b>            | <b>18</b> |
| De herinrichting van het plangebied ..... | 18        |
| Schetsontwerp .....                       | 21        |
| Hoofdindeling .....                       | 22        |
| Beeldkwaliteit architectuur .....         | 24        |
| Beeldkwaliteit landschap .....            | 27        |
| Richtlijnen duurzaamheid .....            | 30        |
| <b>4. Conclusie .....</b>                 | <b>31</b> |
| <b>Colofon .....</b>                      | <b>33</b> |

# 1. Inleiding

Aan de Helmweg 10 bevindt zich een agrarisch erf. De locatie ligt in het dorpslint van Groote Keeten, in de gemeente Schagen.

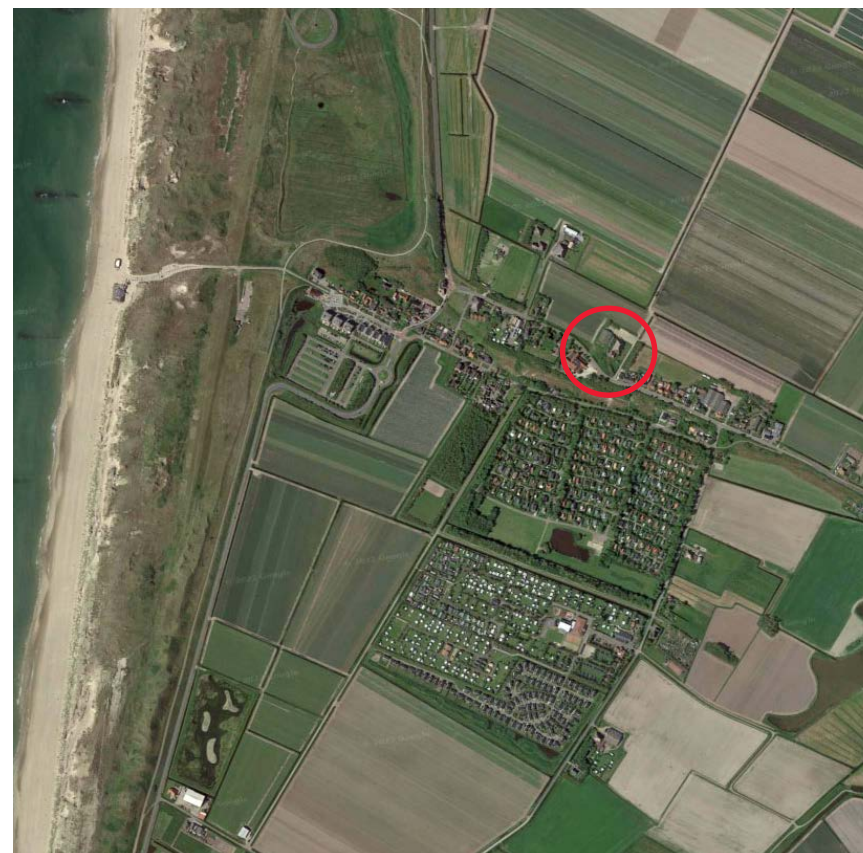
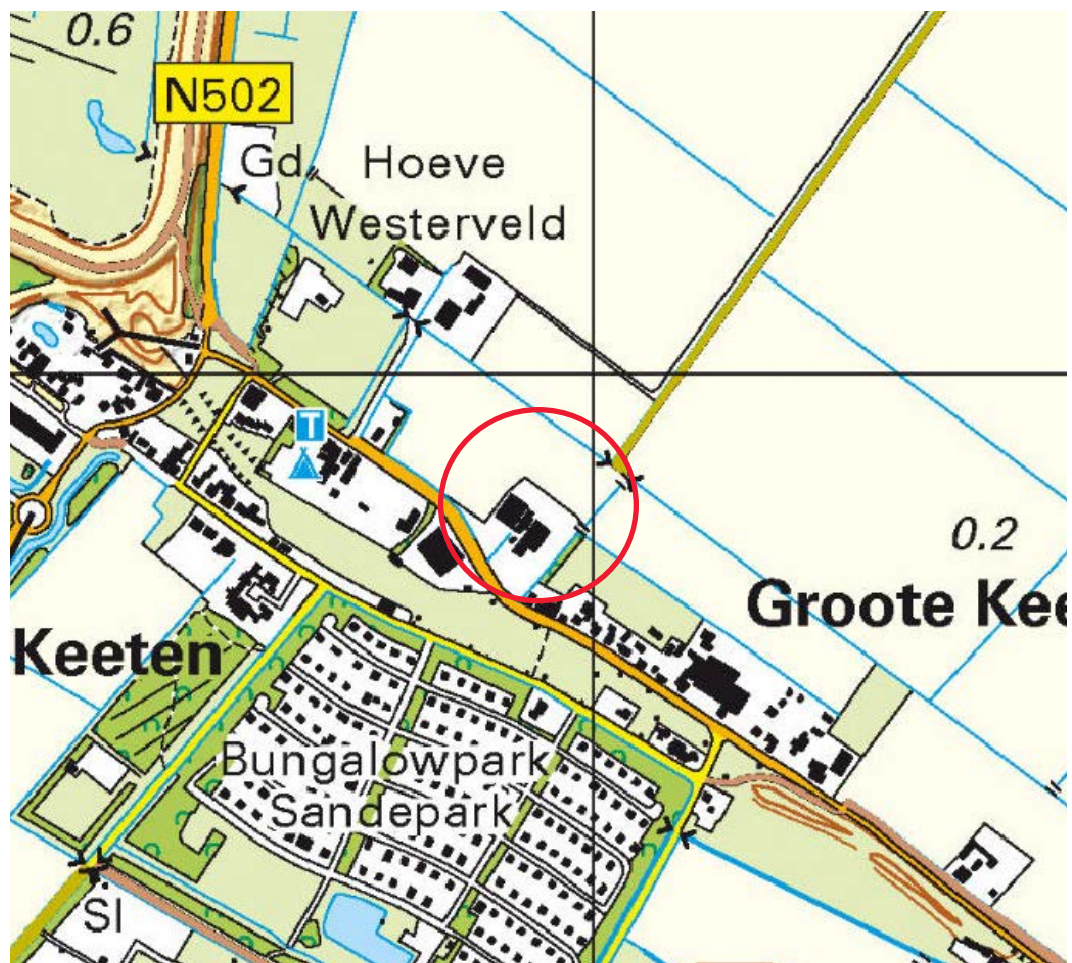
In ruil voor het slopen van de opstallen, wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van een hotel op de saneringslocatie. In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Het uiteindelijke doel is om een hotel te creëren met een hoogwaardige uitstraling en herkenbare samenhang.

Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig in te passen in het plangebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Boven plangebied op luchtfoto (bron Google Earth)

Links topografische kaart omgeving plangebied (bron Topotijdreis)

## 2. analyse

### De ontwikkelingsgeschiedenis

'De strandwallen die in Noord-Holland een groot deel van de Noordzeekustlijn vormen, ontstonden zo'n 5000 jaar geleden. Erachter lag een veengebied dat al in de vroege middeleeuwen in ontginning werd genomen. Mede door die ontginningen brak de zee tussen 1000 en 1300 op drie plaatsen door de smalle strandwal en sloeg grote delen van het achterliggende veen weg. Er ontstond een waddegebied met de zeegaten. In de 15e en 16e eeuw verzandden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd. De Zijpe werd aan het eind van de 16e eeuw voorgoed bedijkt en de twee eilanden zijn aan het begin van de 17e eeuw door middel van een stuifdijk (een smalle, kunstmatig gesloten duinenrij) en een zeedijk (Helderse Zeewering) met elkaar verbonden.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)

'Achter de zand- en zeedijken ontstond een reeks van planmatige aandijkingen. Dit waren aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden werden ingedijkt en toegevoegd aan het land. In dit ensemble zijn zo stapsgewijs de Wieringerwaard (1610), Polder Koegras (1825), de Waardpolder (1834) en de Anna Paulownapolder (1846) aangedijkt.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)

Het plangebied is gelegen in de Polder Koegras. Rond 1640 vindt de aanleg van de Zanddijken van 't Hoogduin van Huisduinen naar de Garst en van de Garst naar Quelderduin plaats. De dijken werden ook wel de Statendijken genoemd. Tussen 1681 en 1697 worden de nieuwe Zanddijken grotendeels weggespoeld bij overstromingen.

'De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. Ze werden als eenheid ontworpen, waren geometrisch van opzet en kregen ieder hun eigen maatvoering en structuur. Polder Koegras werd zeer efficiënt ingericht als productiepolder, maar had een karige zandgrond als gevolg van de zandafzettingen tussen de zeegaten. Pas na jaren bemesting werd de bodem van Koegras geschikt om gewassen op te verbouwen. In deze polder bleven nollen (bewoonde binnenduinen zoals de Garst) en dijken herkenbaar.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)

De zanddijk tussen Callantsoog en Huisduinen kreeg in de loop der jaren door duinvorming een meer natuurlijk aanzien, maar de kust bleef bestaan uit een smalle en uiterst steile duinenrij die scherp overgaat in het polderland.

### Het landschap rond het plangebied

Op de kaart van omstreeks 1915 is voor het eerst bebouwing te zien op de planlocatie. De aanwezige

bebouwing in Groote Keeten is voornamelijk te vinden langs de Helmweg. Vanaf de jaren '70 is het recreatiepark het Sandepark gebouwd, en daaropvolgend vanaf de jaren '90 camping Callasande.

### Het huidige landschap

Polder Koegras is een productiepolder met voornamelijk bollenteelt. Het deel van de polder waar het plangebied in gelegen is, staat bekend als polder 't Hoekje. De polder Koegras heeft een orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en weinig opgaande beplanting. Alleen de erven langs de weg zijn soms beplant.

Bijzondere landschapselementen zijn de oude nollen (zandduintjes) zoals de Garst en de 'Verloren Dijk' ten zuiden van Den Helder.



Topografische kaart omstreeks 1855



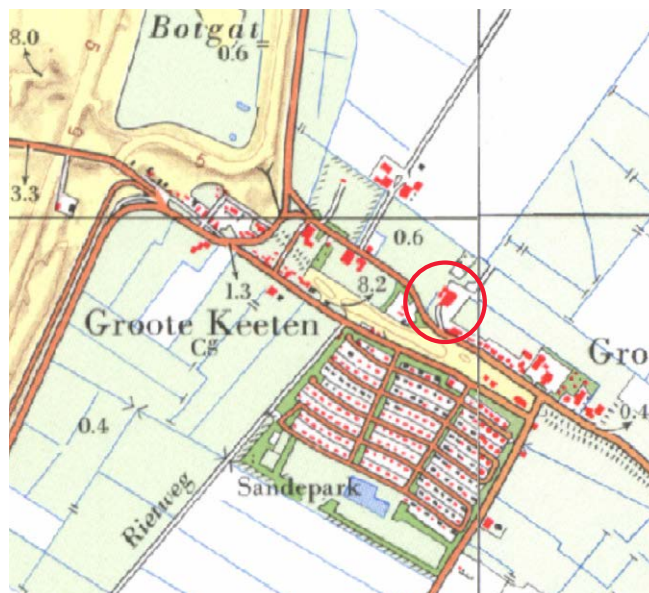
Topografische kaart omstreeks 1881



Topografische kaart omstreeks 1915



Topografische kaart omstreeks 1950



Topografische kaart omstreeks 1995

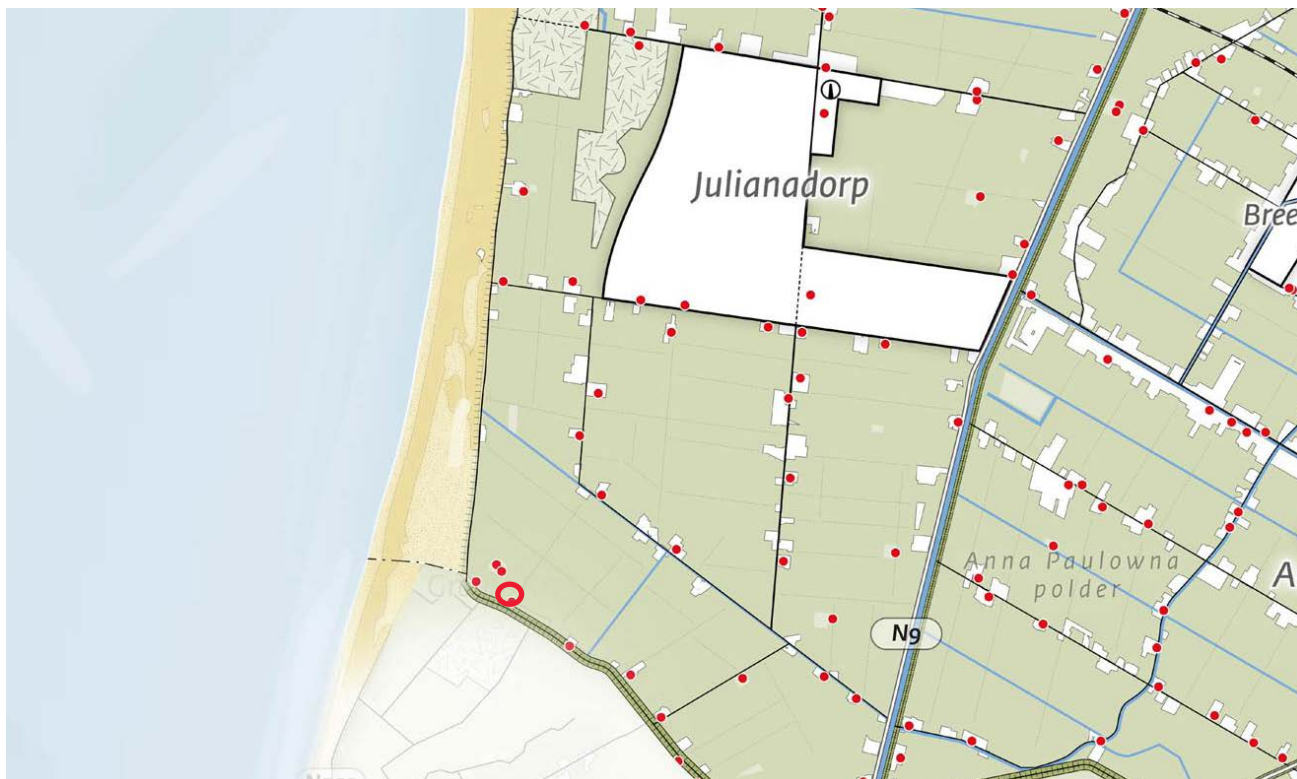


Topografische kaart omstreeks 2021

## De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving

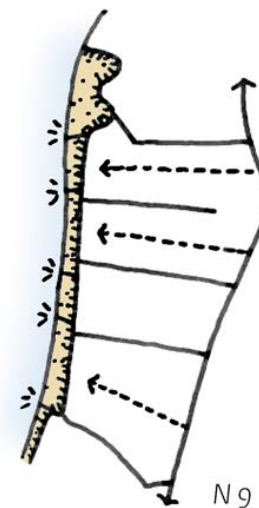
van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd. Het plangebied is gelegen in de Polder Koegrass.



*Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland: ruilverkaveld landschap met historische lintbebouwing, aandijkingslandschap met verkavelingsrichting*

### Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

- Het plangebied is gelegen in de Polder Koegrass met een grootschalige, rationele kavelindeling.
- Het plangebied ligt aan de rand van de polder, grenzend aan de Zijperdijk, aan een (agrarisch) lint.
- Zicht op het achterliggende op landschap is van groot belang om het gevoel van openheid te bewaren.
- Erfbeplanting zorgt voor een groen beeld.



*Zicht over het open aandijkingslandschap naar de smalle Noordzeekustzone*

Het plangebied is gesitueerd in de Polder 't Hoekje dat onderdeel is van Polder Koegras. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Helmweg en een duinenrij die onderdeel is geweest van het oude eiland 't Oghe.

Polder het Koegras behoort tot het aandijkingenlandschap en is vooral in gebruik voor bollenteelt en als akkerland. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land.

Het reliëfrijke jonge duinlandschap langs de Noordzeekust is aantrekkelijk voor toeristen uit binnen- en buitenland.

Voor de aanleg van de Zanddijk/Duinweg en de Polder Koegras was het plangebied een stroomgeul (Heersdiep) en was er sprake van een open verbinding met de zee.

### Orderingsprincipes in het landschap

De Polder Koegras is een grootschalig aandijkingslandschap en wordt begrensd door een smalle duinenrij aan de westkant, het Noordhollandsch Kanaal aan de Oostkant, de rand van Den Helder en in het zuiden door de Noord-Schinkeldijk en de Zijperdijk. Anders dan in de Zijpe- en Haze Polder is hier sprake van een vierkante ontginningsstructuur met bijbehorende waterwegen. De polder wordt gekenmerkt door lange, rechte vooral noord-zuid en oost-west gerichte ontginningsassen. Evenwijdig aan de Helmweg is sprake van een 'schuine' ontginningsas. Binnen deze structuur is een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon ontstaan. De polder heeft een nagenoeg vlakke ligging. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door het grotendeels agrarische grondgebruik van de polder, met veel bollenteelt. Tegen de duinen en in polder 't Hoekje

zijn voornamelijk graslanden te vinden.

### Openheid en ruimtebeleving

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. Zo is in polder Koegras de open maat groot.

### Ruimtelijke dragers

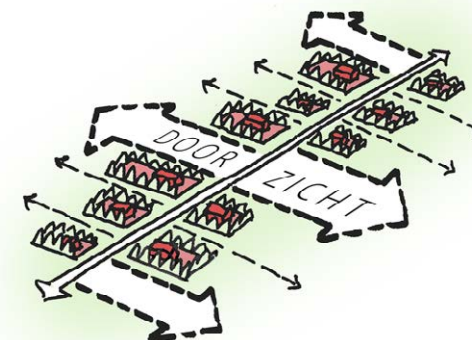
Polder Koegras wordt (ter hoogte van het plangebied) begrensd door de dijken van de Zijperpolder. Vanaf het terrein is uitzicht op de belangrijkste ruimtelijke drager van het gebied, namelijk de scherpe overgang tussen duinen en polder Koegras.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen.

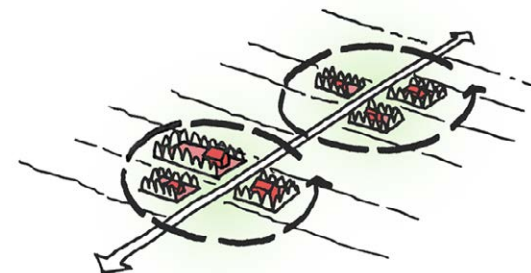
### Bebouwingskarakteristiek

Aan de Helmweg is sprake van lintbebouwing, en langs de polderwegen is sprake van vrij in het open landschap liggende, dan wel kleine clusters agrarische erven en woonerven.

Er komt zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing voor. De oudere bebouwing wordt veelal gekenmerkt door forse opgaande erfrandbeplanting. Bij meer recente woningbouw en bij uitbreiding op agrarische erven ontbreekt de erfrandbeplanting veelal. De veel voorkomende bollenschuren staan hierdoor veelal goed zichtbaar in het landschap.



*Zichten vanaf de linten in polder Koegras.*



*Cluster bebouwing in agrarische linten in polder Koegras-Zuid.*

*Afbeeldingen; Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.*

### Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Houd de doorzichten vrij vanaf de N9 op de duinenrij. Houd bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen een richting haaks op de Duinweg aan, zodat zichtlijnen behouden blijven.
  - De subtiele verschillen en grote mate van openheid in het aandijkingenlandschap zijn vertrekpunt. Het aandijkingenlandschap is stapsgewijs ontstaan, in de loop van twee eeuwen. De opzet van de polders varieert onder andere in maat en schaal van de verkaveling en de 'aankleding'.
  - Neem binnen het aandijkingenlandschap de specifieke verkavelingsstructuur en openheid per aandijking steeds als uitgangspunt. Situeer eventuele bebouwing aan de linten. Doe dit op een wijze die past bij de opbouw van de specifieke aandijking.
  - Behoud in polder Koegras het zicht op de heldere randen en houd landschappelijke elementen als de nollen, de Garst en de Verloren Dijk zichtbaar of maak ze beter herkenbaar.
  - In polder Koegras-zuid is het wenselijk nieuwe bebouwing te clusteren (of te groeperen bij bestaande bebouwing) aan agrarische linten, met een relatief grote afstand tussen de clusters.
- (uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.)

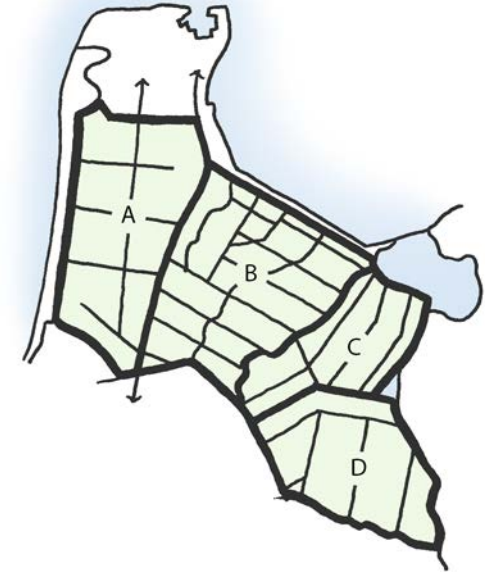
### Regiovisie Noordzeekust

- Gezellige kustregio voor families

Nu: Monotoon

Straks: slapen en spelen in nieuwe kustnatuur  
Nieuwe verblijfsinitiatieven integreren met nieuwe kustnatuur.

Bron: Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord



Subtiele verschillen binnen het aandijkingenlandschap.  
A=Polder Koegras

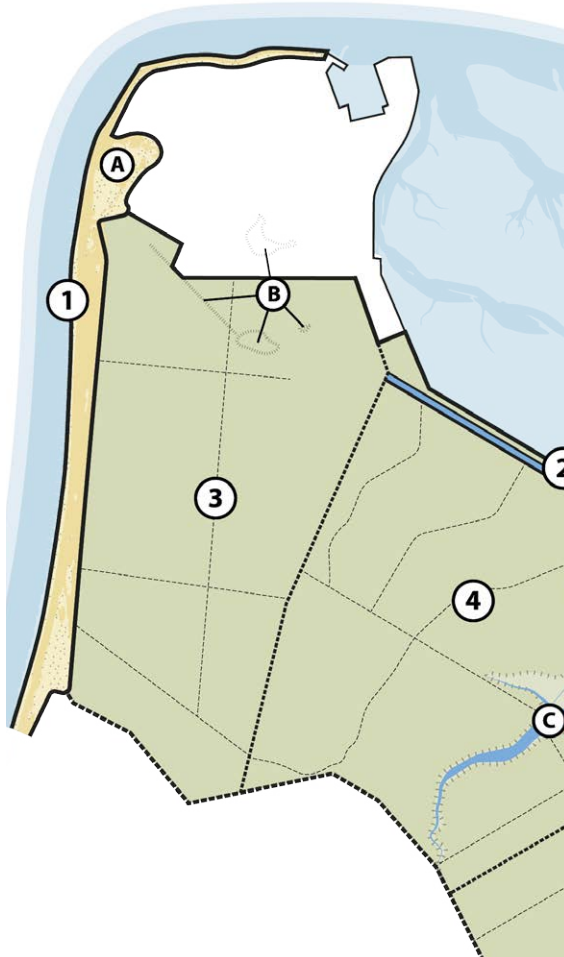


#### Openheid

1. Zeereep met Duinweg N502.

4. Noordschinkeldijk, Zijper(zee)dijk, Westfriese Omringdijk, dijk langs het Waardkanaal met boomrijen.

5. Grote open maat in polder Koegras.



1. Noordzeekust: smalle strook jong duinlandschap met abrupte overgang naar aandijkingen.

3. Aandijking polder Koegras: grofmazige orthogonale wegenstructuur.



1. Noordzeekust.

5. Scherpe overgang duinen en polder Koegras.

6. Dijken van Zijpepolder, Westfriese Omringdijk en dijk langs Waardkanaal.

Afbeeldingen; Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.

## Huidige situatie plangebied

De locatie is gelegen aan de rand van de dorpsbebouwing (eerste bebouwing buiten de bebouwde kom), op korte afstand van de strandopgang (circa 1 km). Het perceel is circa 3 ha groot.

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit open akkerland en een agrarisch erf. Het agrarisch erf heeft een opdeling in een groen en beplant voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf. De bebouwing bestaat uit een kop-rompboerderij, een kleine stal en een naastgelegen grote stal. Achter de stallen is sprake van een forse strook betonverharding. De huiskavel ligt iets hoger dan het akkerland. Alle bebouwing is in zwakke staat van onderhoud.

Het land en het achtererf zijn in gebruik door agrariërs. De grote stal is in gebruik als opslaglocatie en als boerderijwinkel.

Het bouwblok staat ruim op de gebouwen heen, waardoor er nog ruimte is voor extra stallen.

In totaal is er nu circa 1.500 m<sup>2</sup> aan verharding en circa 1.425 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Het agrarische bouwblok waarbinnen in de huidige situatie agrarische bebouwing en verharding gerealiseerd kan worden, is 10.000 m<sup>2</sup> groot.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



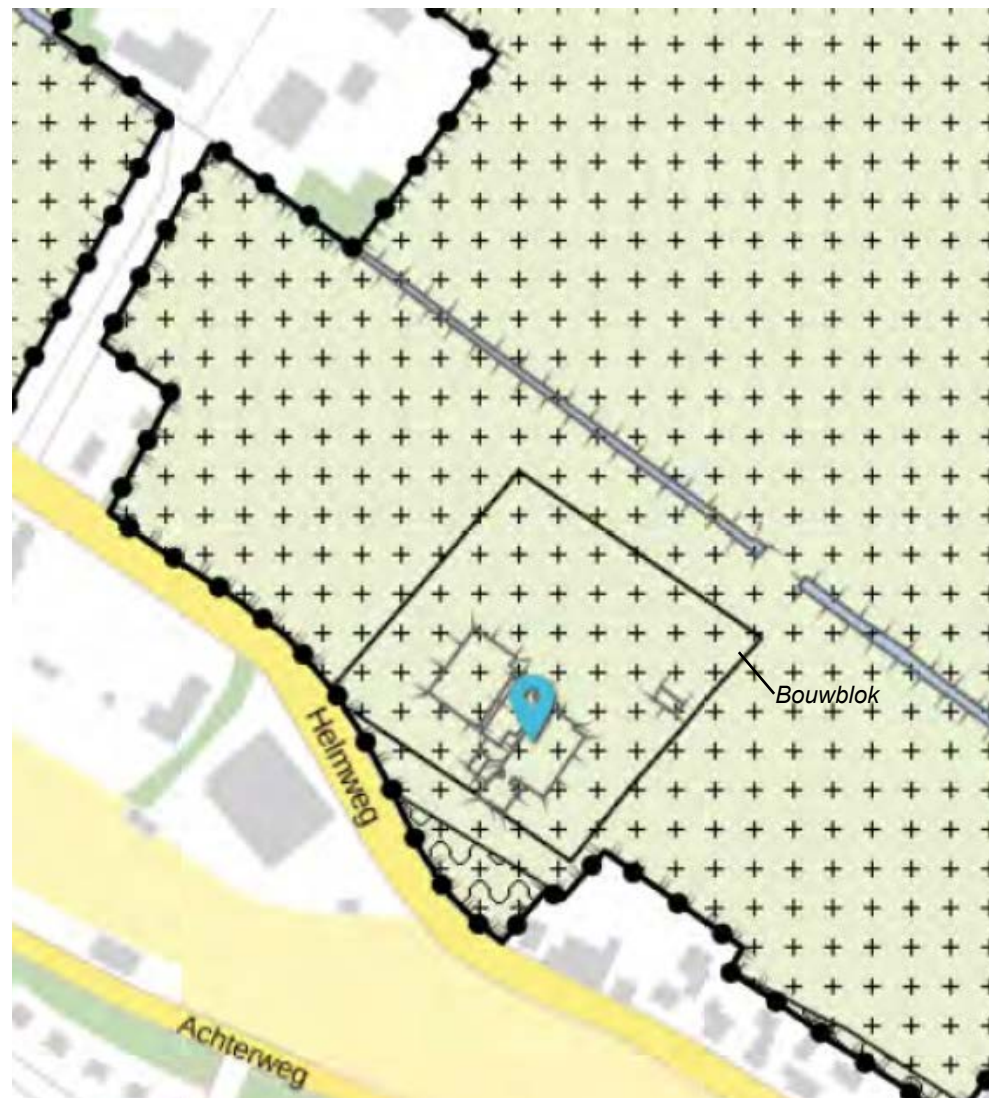
Kadastrale kaart plangebied + luchtfoto (bron pdok).



Gewaspercelen



Panden



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met bestaand bouwblok  
(bron Ruimtelijkeplannen.nl)



*Achtererf met betonverharding, opslag, en uitzicht over de polder.*



*Achtererf met betonverharding, opslag, en uitzicht over de polder.*





*Boerderijwinkel in stal*



*Boerderijwinkel in stal met groen voorerf*



*Woonhuis met stal/ kop-romp boerderij, groen voorerf*



*Verhard achtererf*



*Voormalig restaurant aan overzijde van de weg. Wordt nu omgevormd tot woonappartementen.*

# 3. Beeldkwaliteit

## De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

Het voorstel is om de bebouwing en verharding aan de Helmweg 10 te slopen / verwijderen. Op de saneringslocatie wordt een hotel gerealiseerd, waarbij het oppervlak aan bebouwing niet toe zal nemen. Door de locatie her in te richten valt landschappelijke winst te behalen.

Nieuwe bebouwing en beplanting dient zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Door nieuwe ontwikkelingen

goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt.

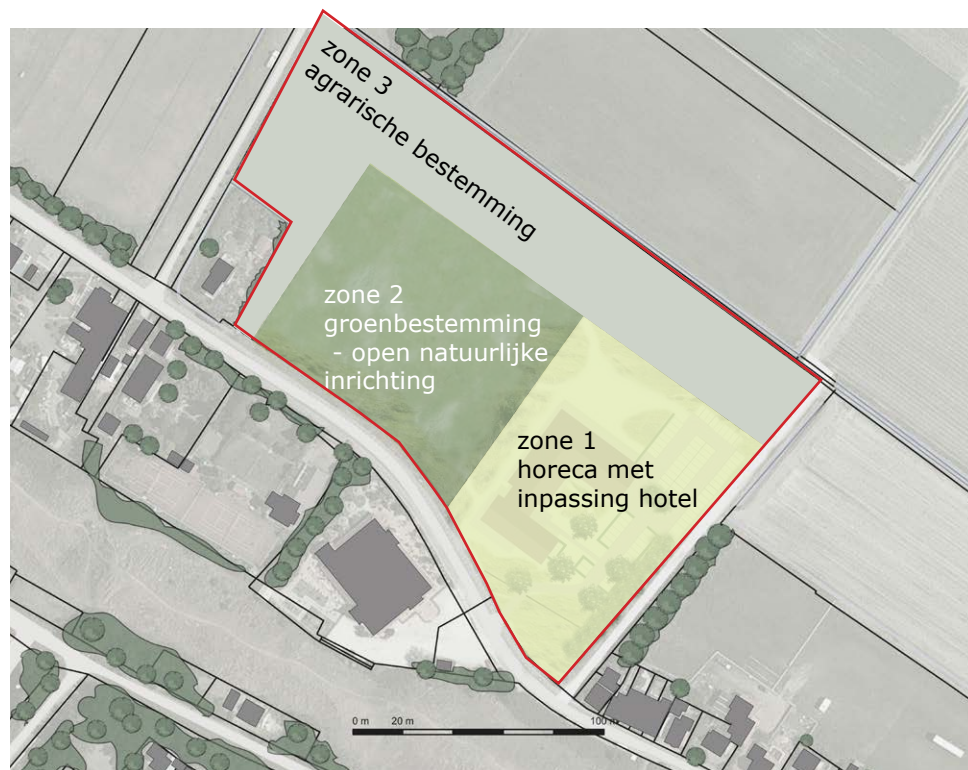
In hoofdlijnen kent het stedenbouwkundig plan een aantal heldere uitgangspunten waarmee er een herkenbare samenhang binnen het plangebied komt. Hiervoor is er goed gekeken naar onderliggende structuren en kwaliteiten van het bestaande landschap.

De rationeel ingerichte open polder met verspreid liggende bebouwing, het zicht op de duinen en de reliëfrijke natuurlijke duinenrij en lintbebouwing van Groote Keeten zijn kenmerkend voor de omgeving. Respecteren van deze kenmerken is uitgangspunt voor ontwikkelingen. Er is sprake van een voortzetting van de bestaande lintbebouwing aan de Helmweg. Een hoog ambitieniveau voor de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van

het terrein is het uitgangspunt.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het perceel en de architectuur van de bebouwing.

## Zoneringen plangebied



In het plangebied is er in de basis een onderscheid in drie zoneringen. Aan de zuidoostzijde van het perceel komt zone 1, waarbinnen de plek is voor de bestemming horeca-hotel. Hierbij staat een landschappelijke inpassing van het hotel centraal, waarbij het groen karakter uit zone 2 wordt doorgetrokken rondom de nieuwe bebouwing in deze zone. Zone 2 is evenwijdig aan de Helmweg gelegen, dit grote oppervlak blijft gereserveerd met een groenbestemming. Deze gronden krijgen een open karakter en invulling met natuurlijke vegetaties passend bij nieuw ontwikkelde natuurgebieden in de omgeving (nollen en natte natuur). Aan de noordkant is het bestaande agrarische gebied gelegen (zone 1). Hier blijft de agrarische bestemming behouden en kan akkerbouw plaatsvinden. De lokale producten kunnen in het hotelrestaurant weer gebruikt worden. Bollenteelt of weidegrond is ook toegestaan op deze grond.

## Centrale compacte situering met behoud van uitzicht



In de nieuwe opzet is er sprake van een compacte situering van de nieuwe bebouwing met behoud van vrij te behouden doorzichten richting het omliggende landschap vanaf de Helmweg. Bestemmingsverkeer voor het nieuwe hotel maakt gebruik van een centrale inrit gelegen aan de Helmweg. Voor de benodigde parkeerbehoefte is ruimte gereserveerd, zoveel mogelijk compact bijeen, uit het zicht van de omgeving, achter de nieuwe bebouwing. Met de bebouwing is aan de voorzijde aansluiting gezocht met de bestaande lintbebouwing. De nieuwe gebouwen versterken de ruimtelijke kwaliteit van de plek en gaan een relatie aan met het omliggende landschap.

# Verhouding bestaand versus nieuwe bebouwing herinrichtingsplan Helmweg 10, Groote Keeten

Bestaande situatie



Bestaande bebouwing (1.425 m<sup>2</sup>)

Bestaande erfverharding

Bestaand agrarisch bouwblok (gele lijn) (10.000 m<sup>2</sup>)

Bestaande situatie met nieuw bouwblok



Contour bestemming horeca

Nieuw bouwblok hotel (3.868 m<sup>2</sup>)

Nieuwe situatie



Nieuw hotel (1.425 m<sup>2</sup>)

Parkeren bezoekers

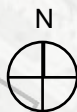
# Schetsontwerp herinrichtingsplan Helmweg 10, Groote Keeten

## Legenda

-  Voorzijde hotel, aansluitend op lintbebouwing
-  Achterzijde hotel, schuurtype volume
-  Ontsluitingsweg met één inrit aan de Helmweg
-  Centraal parkeren binnen compacte situering
-  Terreininrichting rondom entree natuurlijk karakter
-  Landschappelijke inpassing van parkeerplekken met beplanting
-  Behoud van bestaande houtsingel haaks op de Helmweg
-  Landschappelijke reliëfrijke randen begrenzen bouwvlak
-  Natuurlijke kruiden- en bloemrijke duinvegetatie
-  Behoud van agrarische grond met ruimte voor streekvoedsel voor gebruik hotelkeuken
-  Bestaande bebouwing in de omgeving

**schaal** 1:1000 **formaat** A4 **status** schetsontwerp

0 10 20 30 40 meter



## Hoofdingdeling

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig recreatief verblijfsgebied, dat goed ingepast wordt in het bestaande landschap. Om tot een goede invulling te komen van het terrein te komen zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, doorzichten tussen de erven/ doorzichten in de lintbebouwing op het open achterliggende landschap, natuurlijke omgeving, natuur met nollenlandschap/ natte natuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Het plan sluit stedenbouwkundig aan op de structuur van de Helmweg, en er wordt aangesloten op karakteristieken van een boerenerf.

Binnen de ontwikkeling van het hotel wordt gestreefd naar een setting waarin qua architectuur aansluiting wordt gezocht bij enerzijds het omliggende natuurlijke karakter van de kustzone door de toepassing van natuurlijke materialen en anderzijds het oorspronkelijk agrarische karakter met eenvoudige robuuste volumes. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de bebouwing maar er is ook aandacht voor de materialisering, de detaillering en de landschappelijke inpassing.

In het plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt het lint aan de Helmweg voortgezet met een bijzonder gebouw. Dit gebouw gaat in maat en schaal een relatie aan met het gebouw aan de overzijde van de weg (voormalige restaurant

Brekers) en daarmee het lint. Door het 'voorhuis' een lagere goot en dakhoogte mee te geven dan de 'schuur'volumes erachter, past het gebouw goed in de lintbebouwing van de Helmweg.

De bouwmassa en opbouw refereert naar een landelijke bebouwingscluster (nieuw soort 'boerenerf'). De bebouwing bestaat uit 1 geschakeld gebouw, geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop, geen standaard bebouwing, maar bijzonder recreëren binnen een terrein in een natuurlijke setting.

In de uitwerking neemt het oppervlak aan verharding (nu circa 1.500 m<sup>2</sup>) en bebouwing (circa 1.425 m<sup>2</sup>) niet toe. Voor het parkeren is in de schets uitgegaan van 70 parkeerplaatsen (circa 1.200 m<sup>2</sup>). Hiervoor is voldoende ruimte op de locatie. Het parkeren wordt uit het zicht gerealiseerd door inpassing in groen en verscholen achter de bebouwing.

De terreininrichting gaat uit van de bestaande landschappelijke structuren. De bebouwing en terreininrichting hebben samenhang en vormen tezamen een eigen identiteit.

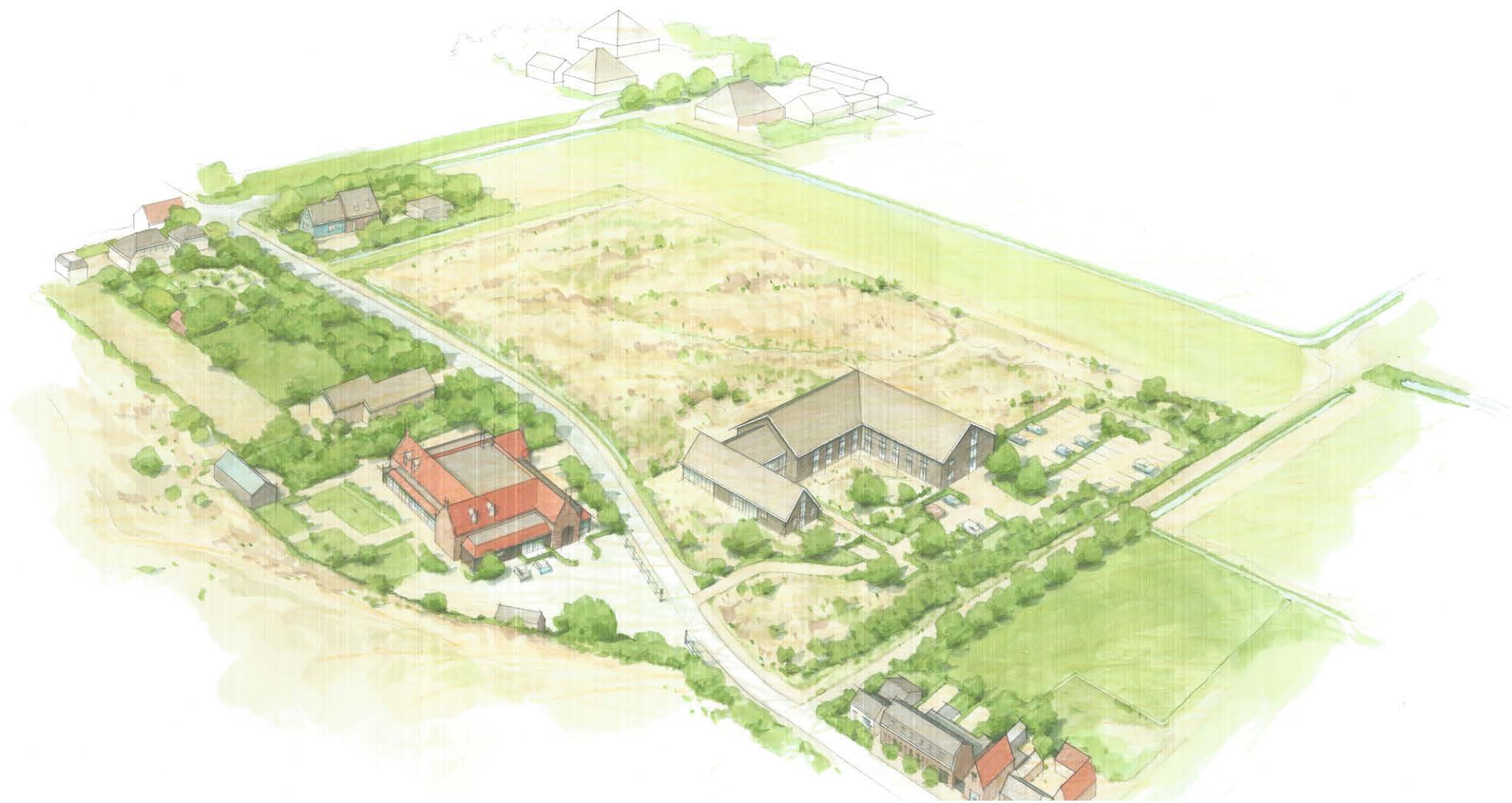
De toekomstige bebouwing zal worden gerealiseerd vanuit een duurzaam concept. Enerzijds wordt het energieverbruik zoveel mogelijk teruggebracht, anderzijds wordt met duurzame oplossingen in de resterende energievraag voorzien. De benodigde energie wordt waar mogelijk op eigen terrein opgewerkt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op het dak.

Naast het hotel wordt een gedeelte van de agrarische cultuurgrond omgezet naar de bestemming 'groen'. Dit land is thans in gebruik voor diverse teelten (zoals intensieve bloembollenteelt). Dit groengebied zal ingericht worden als wijds en verruigd nollenlandschap/ natte natuur, zoals je deze vaker in de regio ziet. Dit geeft het plan een mooie landschappelijke uitstraling. Door natuurontwikkeling wordt de openheid van het gebied in stand gehouden en wordt de bebouwing landschappelijk ingepast. Het bouwblok wordt zelfs kleiner, waardoor de openheid meer gegarandeerd is dan wanneer het agrarische bouwblok zou blijven.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Vanaf de Helmweg blijven de open doorzichten behouden. Vanaf het hotel zijn er mooi zichtlijnen naar de duinen en het open achterliggende landschap.

In de verdere uiteenzetting van de beeldkwaliteitseisen is er een verdeling gemaakt in richtlijnen voor de architectuur en voor het landschap. De architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing alsook de landschappelijke inrichting zullen worden getoetst op beeldkwaliteit. Op deze manier wordt gezorgd voor eenheid in de ruimtelijke ontwikkeling, passend bij de sfeer van het plangebied en de omgeving.

## Ruimtelijke impressie nieuwe situatie Helmweg 10, Groote Keeten



## Beeldkwaliteit architectuur

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgt de nieuwe bebouwing de uitstraling van agrarische schuurbebouwing, met een 'voor'huis parallel langs de weg. Voor de bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

Aan de bouw mogelijkheden voor het hotel, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw wijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

Het consequent toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de architectuur. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik. Variatie in (gedekte) kleuren is mogelijk, om de individualiteit (wat past bij specifieke functies van het gebouw) herkenbaar te maken. Voor de bouw massa is het zaak dat de bebouwing het groene, natuurlijke karakter van de omgeving niet overstemt en rekening houdt met de maat en schaal van de omgeving.

De bebouwing bestaat uit een gebouw in U-Vorm, met aan de voorzijde restaurant, centrale entree met receptie aan zijkant, en daarachter het hotel. Het hotel en restaurant zijn met elkaar verbonden. Het 'voorhuis' krijgt een een lagere goot- en dakhoogte dan de 'schuur'volumes erachter.

Het ensemble straalt eenvoud uit en refereert aan het omliggende agrarische landschap.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

### **Uitgangspunten bebouwing:**

#### *Bebouwingsfuncties:*

Er wordt een hotel gerealiseerd met 60 kamers, inclusief ruimte voor restaurant en een receptie.

#### *Uitstraling:*

De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

#### *Vorm:*

- Er is sprake van een aaneengebouwde hoofdmassa waarvan de schaal en omvang is afgestemd op die van bebouwing in de omgeving.
- Het gebouw heeft een eenvoudige vorm, met een duidelijke kap.
- De kaprichting van de bebouwing draagt bij aan de eenvoud van de volumes.
- De nieuwe bebouwing past binnen het vastgelegde maximale bebouwingsoppervlak (footprint), waarbij gestreefd dient te worden naar compacte volumes (dubbelgebruik ruimtes).
- De bebouwing bestaat uit een onderbouw met een (zadel)dak, al dan niet met verspringingen per dak.
- Aan de voorzijde parallel langs de weg, bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Overige gebouw bestaande uit 2 bouwlagen met kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen

#### *Ligging/ roo lijnen:*

- De nieuwe bebouwing heeft een vastgestelde zone waarbinnen ze gesitueerd worden.

- Het gebouw is met een representatieve bouwdeel georiënteerd op de Helmweg.

#### *Gevels:*

- Het gebouw heeft aan alle kanten representatieve gevels, maar wel een duidelijke voorgevel naar de Helmweg.
- Gesloten en technische gevels zijn aantrekkelijk ontworpen. Alzijdigheid (alle gevels aantrekkelijk) vertaalt zich verder naar het creëren van aantrekkelijke entrees, overgangen naar het landschap en het in pandig oplossen van opslag van voorraad. Belangrijke doelstelling hierbij is het voorkomen van 'achterkanten' zodat vanuit alle zijden een aantrekkelijk beeld ontstaat.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.
- De entrees zijn duidelijk vorm gegeven.
- De gevels worden voornamelijk opgebouwd uit hout, baksteen of een ander natuurlijk materiaal wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.

#### *Detaillering:*

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

#### *Materiaal en kleurgebruik*

- De hoofdmassa bestaat voornamelijk uit hout, baksteen, glas en/of dakpannen of naar aard en textuur vergelijkbare uitstraling. De detaillering is eenvoudig.



## Materiaal en kleurgebruik

- Bebouwing in gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat het een bescheiden uitstraling heeft naar het omliggende landschap.
- Gebruik maken van kleuren die zijn geïnspireerd op de natuurlijke omgeving met een variatie in lichte en donkere kleurtonen.
- Niet toegestaan is het gebruik van felle, contrasterende kleuren.
- Toepassing van duurzame, robuuste, mooi verouderende materialen.

Eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is vormgegeven, passend binnen de overige materialisering van het gebouw.

- Dakbedekking van het gebouw is met pannen of met een metalen dakbedekking (zink of gelijkwaardig) afgewerkt.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- Aanbouwen en bijgebouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.



## Beeldkwaliteit landschap

### Verkeersontsluiting en verharding

Het terrein wordt vanaf de Helmweg ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

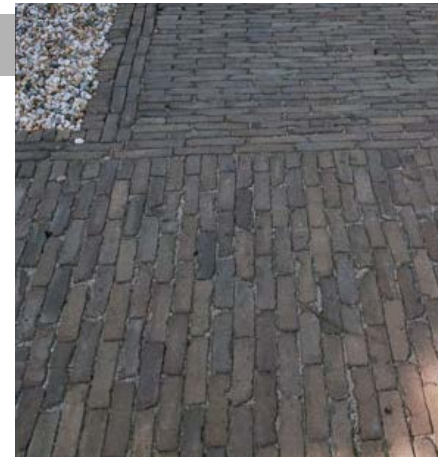
Geadviseerd wordt om de parkeervakken uit te voeren in een (waterdoorlatende) halfverharding of een halfopen verharding met groene uitstraling, zoals grasbetonstenen. Bij minder gebruik op het terrein heeft het parkeerterrein hierdoor geen stenig karakter, maar een meer groen karakter.

Door de positie van de parkeervakken, en hagen en andere beplanting, is het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Helmweg.

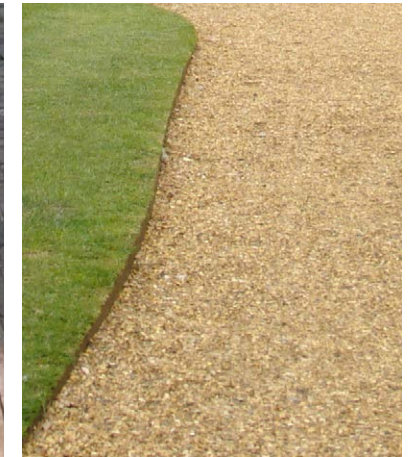
Vanaf het parkeerterrein komen logische looplijnen naar de entree en receptie van het hotel/restaurant.



*Referentie, grasbetonstenen*



*Referentie, oprit van klinkerbestrating*



*Referentie, oprit van halfverharding*



*Referentie, open verharding*



*Ontsluiting*



*Referentie, oprit van halfverharding*



*Referentie, oprit van klinkerbestrating*

## Inrichting buitenruimte rondom hotel

Kenmerkend aan het hotel is dat het gebouw in de groene ruimte staat.

Voor de inrichting van het terrein wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van bestaande landschapsstructuren (bijv. bestaande bomen). Een natuurlijke inrichting met veel groen staat centraal. Verharding wordt spaarzaam toegepast; de gebouwen staan in het groen.

Er worden zo min mogelijk afbakeningen toegepast. Waar mogelijk wordt afbakening landschappelijk vormgegeven. Waar het nodig is om meer privacy of afbakening te realiseren bestaat dit uit een natuurlijke overgang in de vorm van een laag beplantingsvak, bossage of boombeplanting, of wordt de buitenruimte meeontworpen als bouwkundig element aan het gebouw (zoals verhoogde plint of vlonder).

Het terrein dient in vormgeving en materialisering

herkenbaar en overzichtelijk te zijn, waarbij te felle, opzichtige kleuren of vormgeving dienen te worden vermeden. Materialen zijn duurzaam en stralen tegelijkertijd kwaliteit en eenvoud uit.

Voor de bomen, hagen en heesters binnen het plangebied, wordt een gevarieerd gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals voor de heesters liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen. Voor de bomen soorten als eik, berk, wilg, linde en elzen. Vaste planten moeten goed tegen droogte en de zeewind bestand zijn.

Het terrein rondom het hotel wordt landelijk ingericht met halfverharding en bloem- en kruidenrijke plantvakken en enkele solitaire bomen. Hiermee wordt het erf groen en klimaatadaptief ingericht. Hoge bomen rondom het terrein worden vermeden in verband met weidevogelleefgebied. (Immers in hoge bomen gaan roofvogels zitten, dit is voor weidevogels niet positief.)



*Referentiebeelden landelijke en bloemrijke inrichting*

## Groen bestemming

Naast het hotel, aan de westkant, wordt een gedeelte van de agrarische cultuurgrond omgezet naar de bestemming 'groen'. Dit land is thans in gebruik voor diverse teelten (zoals intensieve bloembollenteelt). Dit groengebied zal ingericht worden als wijds en verruigd nollenlandschap/ natte natuur, passend binnen het omliggende landschap.

Dit geeft het plan een fraaie landschappelijke invulling en verhoogd de biodiversiteit. Door natuurontwikkeling wordt enerzijds de openheid van het gebied in stand gehouden en is er anderzijds een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

## Straatmeubilair

Samenhang in de terreininrichting draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke beeldkwaliteit in het gebied. Van het aankomen in het gebied en het goed de weg kunnen vinden vanaf het parkeerterrein, tot aan het lopen naar de plek van bestemming.

Voor de beeldkwaliteit is het van belang dat er sprake is van een uniforme, sfeervolle en rustige terreininrichting. Hierbij gaat het om belettering/ reclame, bebording, bewegwijzering, verlichting, zitgelegenheid, hekwerken en prullenbakken.

- Bebording/reclame uitingen worden terughoudend en ingetogen toegepast. De opgave is zoeken naar balans tussen al deze uitingen.

- Bebording maakt een verzorgde indruk. Borden zijn terughoudend en niet te opvallend.

- Hetzelfde geldt voor het verlichten van borden. Dit dient terughoudend en ingetogen te worden uitgevoerd.

- Er dient geen sprake te zijn van onnodig en buitensporig kleurgebruik.

- Hekwerken worden zo min mogelijk toegepast.

- Waar toch hekwerken noodzakelijk zijn maken ze een verzorgde indruk en zijn ingetogen. Waar mogelijk worden ze in opgaande beplantingen geplaatst (uit het zicht).

- Lichtuitstraling richting het buitengebied dient voorkomen te worden.

- In verband met duurzaamheid is er voorkeur voor Ledverlichting.



Referentie, 'nieuwe' natuur langs de duinen tussen Callantsoog en Groote Keeten.



## Richtlijnen duurzaamheid

Het is de ambitie om in het plangebied mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzaam terrein. Duurzaamheid dient op verschillende aspecten ruimschoots aandacht te krijgen.

Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundige schaal;

- Een klimaatadaptieve terreininrichting met natuurlijke infiltratie. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt.
- Dakvlakken worden voorzien van zonnepanelen.
- Toepassen van ledverlichting in armaturen.
- Biodiversiteit in beplantingen ten behoeve van vogels en insecten.



- Minimale oppervlakken aan verharding en waterdoorlatende parkeervakken.
- Elektrische laadpalen voor het opladen van e-bikes, en laadpalen bij de auto parkeerplaatsen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van het gebouw;

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie.
- Hemelwater wordt afgekoppeld.
- Warmtepomp.
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben een voorkeur.
- Bijdragen aan natuurinclusief bouwen. Dit kan tot uiting komen door in de gevels nestkasten



verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen.

Het lokale aspect wordt belangrijk. Dit uit zich onder andere in het gebruik (en produceren) van streekproducten, maar ook in het benadrukken van het streekeigene in het bedrijfsconcept.

Natuurlijke materialen en producten, CO2-neutraal, energiezuinig, integrale aandacht voor natuur en milieu in de hele bedrijfsvoering als basis voor een eigen identiteit.

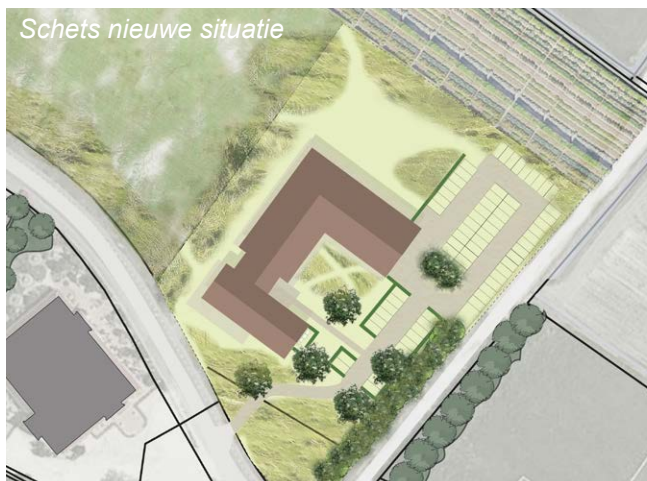


## 4. Conclusie

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + kernkwaliteiten landschap gerespecteerd
- + ontstaan van ensemble met ruimtelijke kwaliteit
- + meer ruimte voor natuur
- + geen toename aan bebouwd en verhard oppervlak
- + afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak
- + plan past in de structuur van de omliggende polder
- + rust, ruimte en uitzicht staan centraal
- + fraaie doorzichten blijven behouden
- + architectuur versterkt de gebiedsidentiteit
- + bouwlocatie afgestemd op karakteristieke bebouwingslint
- + economische functie die bijdraagt aan toekomstwaarde landschap ter plaatse
- + ecologische diversiteit heeft aandacht bij inrichting en vormgeving

De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd.





# colofon



Dorpsplein 3b,  
1759 GM Callantsoog

Samenwerking



**In opdracht van:**  
NesProjecten BV

28 augustus 2022

