

BIJLAGE 1

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca (h=1)

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

2. Overige lichte horeca (h=2)

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);

3. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking (h=3)

- bedrijven genoemd onder 1 en 2 met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m².
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives);

4. Bedrijven met een logiesfunctie (h=4)

- Hotel

Categorie II 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

5. Middelzware horeca (h=5)

- bar;
- biljartcentrum;
- café;
- hotelshop;
- proeflokaal;
- shoarma / grillroom;
- wellnessvoorzieningen;
- congres- en conferentiezalen / zalenverhuur;
- zwembad.

Categorie III 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

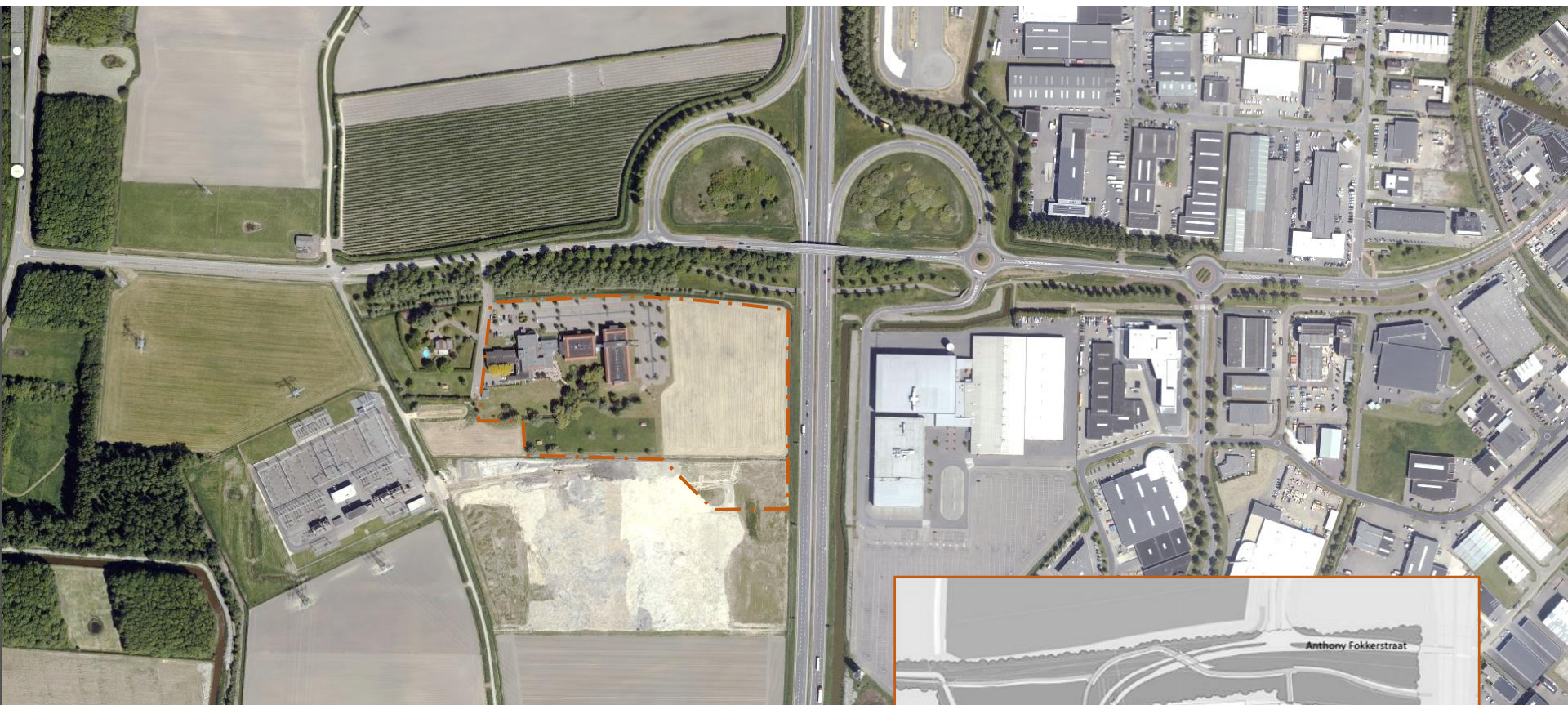
6. Zware horeca (h=6)

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub.



maart 2023

nieuwbouw van der Valk - Goes landschapsplan



Het van der Valkhotel Goes is gelegen nabij de wegkruising Anthony Fokkerstraat - Deltaweg, ten zuidwesten van Goes. Dit terrein vormt (bezien vanuit Goes) het eerste perceel (de entree) van het nieuwe bedrijvenpark Deltaweg.

Mede door deze ontwikkeling is de eigenaar voornemens de bestaande locatie geheel om te vormen. De huidige bebouwing voldoet namelijk niet meer aan het gewenste kwaliteitsniveau en zal grotendeels worden gesloopt. Alleen het hoofdgebouw zal worden gespaard en een nieuwe invulling krijgen als casino. Het nieuwe gebouw zal meer oostwaarts richting de Deltaweg worden geplaatst en zal door de hoge hoteltoeren een markante blikvanger gaan vormen in de omgeving.



situering en aanleiding



Luchtfoto 2020



kaart 1850 icm huidige luchtfoto

“Ik ben het landschap van de poelen. Ik lig op het oudland. Laag gelegen en nat. Mijn poelen rondom Goes zijn in de loop van de tijd steeds verder ontkalkt door uitspoeling met regenwater. Deze kalkarme bodems zijn minder aantrekkelijk voor de landbouw dan de kalkrijkere gronden in het nieuwland. Het landgebruik bestaat vooral uit weidebouw. Ik ben een weidelandschap.” “Mijn oppervlakte is binnen de gemeentegrenzen van Goes vrij beperkt. Ten zuiden van de snelweg ben ik nog volop aanwezig. Dat wat daarboven ligt, is voor een belangrijk deel bebouwd met bedrijventerrein. Alleen de naam De Poel herinnert hier nog aan mijn oorspronkelijke uiterlijk. Ook is er hier het Poelbos. De contour van dit dorpsbos werd deels bepaald door de loop van een oude kreek die door de poelen liep. Maar eigenlijk past een bos niet helemaal bij mij. Ik was altijd een open landschap. In ieder geval zou het Poelbos beter ontwikkeld moeten worden, zodat de mensen er meer kunnen beleven. Nog twee delen van mij bevinden zich ten oosten van de stad Goes. Ook hier is mijn Poelenuiterlijk niet meer duidelijk herkenbaar. Hier ben ik getransformeerd tot een meer intensief landbouwgebied.”

Bron: Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Goes, februari 2009

Poelgebied

De locatie van der Valk Goes ligt op het oudland in het landschap van de poelen. Op de kaart van 1850 is dit goed waarneembaar. Kenmerkend voor het poelgebied zijn de kleinschalige verkaveling, de holbol liggende gronden, omringd door heggen en beweid door vee en de vele natte zones en poelen. Als gevolg van de ruilverkaveling in de jaren zestig is van deze kleinschaligheid op de huidige locatie niet veel meer waarneembaar.

Vanaf het van der Valk terrein is nu het vrije zicht op het grootschalige en open landbouwgebied aan de zuidwestzijde kenmerkend. Na verdere invulling van het bedrijventerrein Deltaweg zal deze beleving wel sterk veranderen.

In het beeldkwaliteitsplan bedrijfspark Deltaweg van de gemeente Goes is echter opgenomen dat de kenmerkende waarden en sfeer van het kleinschalige open poelgebied ook het uitgangspunt moeten vormen bij de inrichting van het nieuwe bedrijventerrein. Als een groen-blauwe inbedding van de bedrijfskavels. Dit is ook voor het van der Valk-terrein uitgangspunt. De beelden op de volgende bladzijde zijn daarbij een bron van inspiratie.

landschapstructuur



referenties poelgebied - inspiraties



visie/concept

Uitgangspunt is om de sfeer en uitstraling van het open poelenlandschap door te zetten op het terrein van het van der Valk hotel. Daarmee wordt ook aangesloten bij het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe bedrijfsterrein en de daaruit voortvloeiende 'eisen gemeente t.a.v. groen' voor het terrein van der Valk.

Aan de zuidoostzijde wordt het poelenlandschap van de omgeving doorgetrokken binnen het plangebied. De bedoeling is een open, waterrijke zone te realiseren langs de Deltaweg die als ruimtelijk, groen decor gaat dienen voor de nieuwe bebouwing. Deze zone heeft niet alleen een representatieve functie, maar is ook landschappelijk, ecologisch en recreatief van betekenis. Met het realiseren van open water kan de waterbergingsopgave en opvang van regenwater worden gerealiseerd. Daarnaast biedt het water met de natuurvriendelijke, rietrijke oevers en omringend gebied kansen voor het vergroten van de biodiversiteit en de recreatieve beleving. Het water wordt geconcentreerd in aantal waterpartijen aan de wegzijde en één aan de achterzijde van het gebouw. Deze zijn vanuit de omgeving en het hotel ook duidelijk beleefbaar. Het poellandschap, zoals oorspronkelijk op deze locatie aanwezig, is als inspiratiebron gebruikt bij de vormgeving van de waterpartijen waarbij stroken water en land zich afwisselen en een fijnmazig patroon ontstaat. Enkele gestrooide knotbomen in het omringende open grasland versterken de sfeer van het karakteristieke poelenlandschap zonder dat het open zicht vanaf de Deltaweg wordt belemmerd. Er ontstaat hier als het ware een venster naar de omgeving toe.

Door het gebied wordt een slingerend wandelpad (met mogelijk een vlinderpad over het water) aangelegd waardoor het beleefbaar wordt voor hotelgasten en passanten. Ook mensen vanuit het bedrijvenpark kunnen hier (overdag) gebruik van maken door de koppeling aan de zuidzijde met de hier gelegen (wandel)paden in het openbaar gebied.

Tussen het fijnmazige slotenpatroon door is groen doorweven in de vorm van knotbomenrijen en struweelhagen, karakteristieke elementen in het poelgebied.

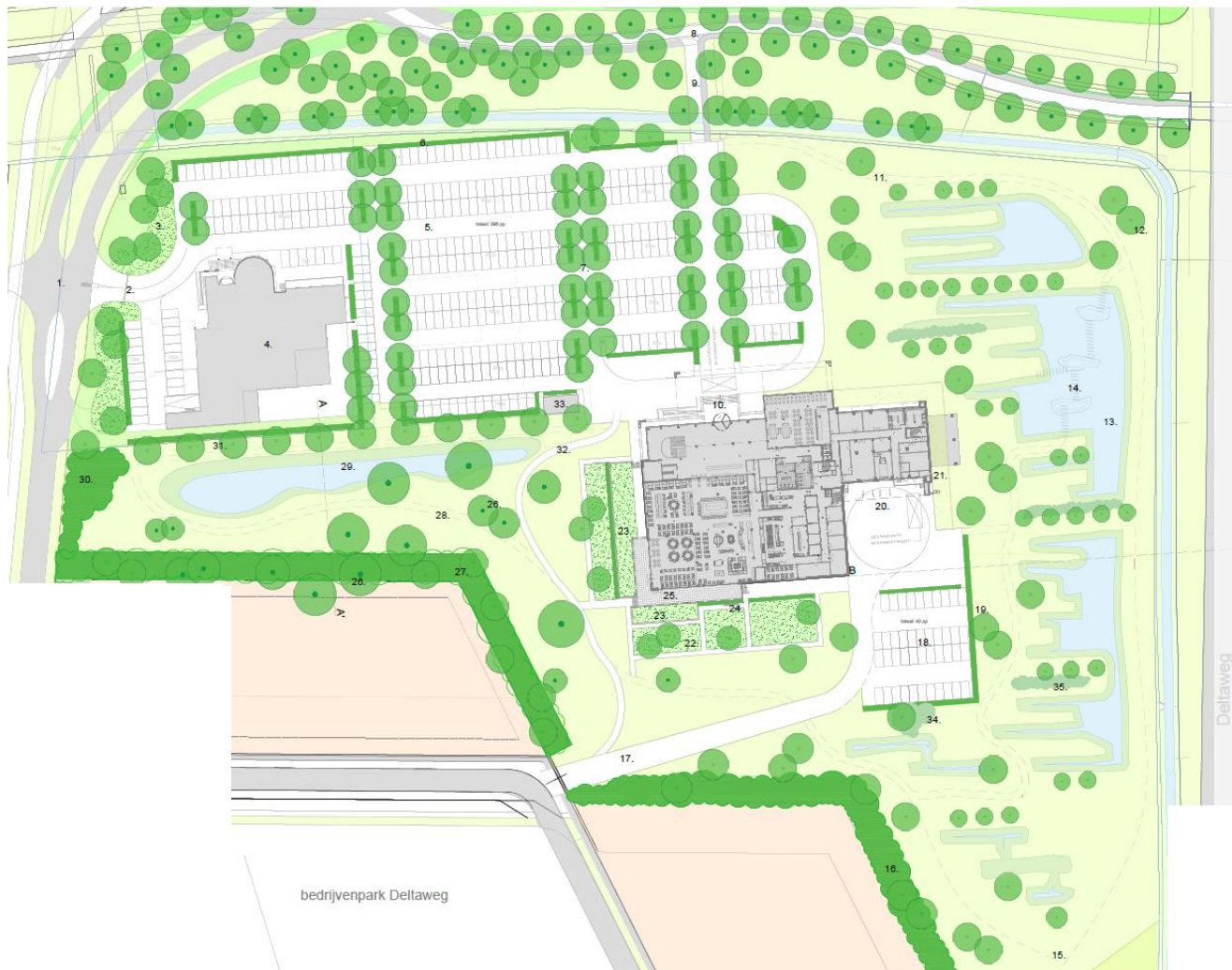
Deze beplantingen passen samen met de natuurlijke omgeving van water en rietoevers het gebouw landschappelijk in. De gehele voorzijde kan, net als het aangrenzende talud op het bedrijfspark, extensief begraaasd worden door schapen. Dit verhoogt het landschappelijk karakter, bevordert de biodiversiteit en past bij het karakter van het oorspronkelijke poelenlandschap.

De tuin aan de achterzijde is meer gericht op het verblijven en zal eveneens een landschappelijke inrichting krijgen met gras, bomen en een waterpartij die precies in een zichtlijn van het gebouw ligt. Hierbij zullen de bestaande, volwassen bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd en opnieuw ingepast.

Bij het gebouw zal, in het verlengde van het restaurant aan de zuidzijde, meer worden ingezet op bloemrijke, bloeiende beplanting om de belevingswaarde te vergroten als kijktuin.

Daarnaast zullen hier enkele boomvormers (bv bloesembomen) worden toegevoegd. Dit tuindeel wordt deels verhoogd (niveau restaurant) worden aangebracht.

Om vanuit de tuin en de ruimere omgeving geen zicht meer te hebben op de aangrenzende bedrijfskavels zal rondom een afschermende Zeeuwse singel met diverse struik- en boomvormers worden aangebracht. Dit waarborgt ook de groene sfeer in de landschapstuin. De grote parkeerplaats aan de noordzijde wordt volledig heringericht (395 plaatsen) en dooraderd met hagen (liguster, veldesdoorn) en (bloesem)bomen. Ook aan de buitenzijde van de parkeerplaats worden hagen voorzien die de geparkeerde auto's afschermen. Aanbevolen wordt om in te zetten op groen parkeren (doorgroeistenen), waardoor een groener en aantrekkelijker beeld, meer biodiversiteit en een betere waterhuishouding ontstaat. Dit geldt ook voor het kleinere parkeerterrein aan de zuidzijde (o.a. personeel, 43 plaatsen). In totaal worden, conform de eis van de gemeente, 438 parkeerplaatsen aangelegd.



LEGENDA

1. Toegangsweg naar nieuw bedrijventerrein Deltaweg;
2. Nieuwe ontsluiting van der Valk terrein, (evt. met afsluitbaar hekwerk/port);
3. Bomen i.c.m. bloeiende beplanting/sierheesters: fraai welkom en groene entree;
4. Bestaande hoofdgebouw van der Valk: deels slopen, deels omvorming naar nieuwe, nader te bepalen invulling;
5. Gecombineerd parkeerterrein tbv gebruikers huidige hoofdgebouw en Van der Valk met in totaal 395 plaatsen op het hoofdparkeerterrein. Aanbeveling: substantieel deel klimaat adaptieve verharding/groen parkeren: groene beeldkwaliteit, biodiversiteit en waterhuishouding. Tevens positief voor toe te passen bomen;
6. Omringende, geschoren hagen rondom parkeerplaats (van bijv. liguster of veldesdoorn) ter afscherming van geparkeerde auto's;
7. Groene dooradering van de parkeerplaats met hagen en (bloesem)bomen: groene beeldkwaliteit en grotere biodiversiteit;
8. Bestaand fietspad met bomenstructuur langs Anthony Fokkerstraat;
9. Nieuwe langzaam verkeersverbinding maken vanaf bestaand fietspad, gericht op hoofdentree vdValk;
10. Hoofdentree nieuw Hotel van der Valk;
11. Wandelverbinding/schelpenpad door het groen vanaf Anthony Fokkerstraat richting hoofdentree of bedrijventerrein;
12. Verspreide landschappelijke bomen zorgen voor contrast en overgang tussen de beplantingen aan de A. Fokkerstraat en het open poelenlandschap langs de Deltaweg;
13. Waterpartij evenwijdig aan Deltaweg met brede oeverzone met natuurvriendelijke oevers, verwijzing naar poelenlandschap met strooksgewijze opzet slotenpatroon;
14. Wandelverbinding over het water middels een plankier/vlonder ter verhoging van beleving en recreatieve waarde van het gebied voor de (hotel)bezoekers;
15. Koppeling wandelpad richting bedrijventerrein Deltaweg;
16. Zeeuwse singel (8m breed) als landschappelijke inpassing;
17. Ontsluiting tbv bevoorrading en personeeltoegang;
18. Parkeerplaats tbv personeel ea (43 plaatsen), evt. uitvoeren als groen parkeren;
19. Zeeuwse haag tbv inpassing parkeerterreintje en laad/los;
20. Laden/lossen/bevoorrading, ontsluiting tbv personeel en calamiteiten;
21. Semi-verharde strook langs gebouw (grastegels) tbv onderhoud;
22. Beplantingsvakken met enkele boomvormers en bloemrijke, bloeiende vaste planten, siergrassen en heesters: fraaie kijkruimte vanuit het restaurant en terras;
23. Verhoogd tuindeel (zelfde niveau als terras) met bloeiende beplanting;
24. Paden en zitgelegenheid tussen bloeiende beplanting;
25. Terras/uitloop restaurant (verhoogd, niveau/vloerpeil restaurant);
26. Bestaande fraaie, volwassen bomen zoveel mogelijk handhaven of verplanten;
27. Singelbeplanting van Zeeuwse haag-struweel (8m breed) tbv inpassing bedrijfskavels;
28. Wandelroute/schelpenpad door landschappelijk ingerichte tuin met enkele zitbanken/ rustpunten waar gasten gebruik van kunnen maken;
29. Waterpartij met natuurlijke oevers (flauw talud noordzijde) in zichtlijn vanuit gebouw;
30. Afschermd struweel/bosplantsoen met inheemse sortiment;
31. Bomenrij en haag ter afscherming van parkeerterrein en achterkantsituatie casino.
32. Langzaamverkeersverbinding (fiets/wandel) tussen achtergang terrein en hoofdentree;
33. Fietsenstalling tbv personeel etc., ca 50m2 (10x5) in verticale delen antraciet.
34. Enkele grotere/hogere bomen soorten (Ulmus laevis, Populus, Quercus) in de zone tussen toren en open polderlandschap (overgang zachter maken) in combinatie met plukjes struweel (o.a. Meidoorn, Sledidoorn, Roos) als referentie naar het Poellandschap (aansluiten bij voorgestelde inrichting in het beeldkwaliteitsplan Poel V).
35. Knotwilgenrijen tussen waterstroken/sloten met af en toe meidoorn/Zeeuwse hagen.

landschapsplan

(zie ook bijlagetekening)



overbrugging water dmv plankier



schelpenpaden als wandelroute



knotbomen



extensieve schapenbegrazing



natuurvriendelijke oevers



open water zichtbaar vanaf Deltaweg

sfeerbeelden landschapszijde



Natuurlijke, bloeiende beplanting bij terrassen



achterzijde als
kijktuin en
verblijfsruimte



bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven

sfeerbeelden achterzijde en bij terrassen



groen parkeren op
doorgroeistenen voor groener beeld, grotere biodiversiteit en betere waterafvoer



groene dooradering van parkeerterrein
met hagen en (bloesem)bomen



hagen van liguster
veldesdoorn- of haagbeuk



sfeerbeelden parkeerterrein

bomen landschapszijde bijv:

Acer campestre - veldesdoorn
Alnus glutinosa - gewone els
Populus canescens - populier
Prunus avium cv. - zoete kers
Ulmus laevis of cv – iep
Qurcus robur
Tilia cordata
Salix alba – knotwilg

Zeeuwse haag - struweel met oa:

Acer campestre - veldesdoorn
Crataegus monogyna - gewone meidoorn
Ligustrum vulgare - gewone liguster
Prunus spinosa – sleedoorn
Rosa canina – hondsroos
Rosa rubiginosa – egelantier



Ulmus laevis - steeliep



Prunus avium – zoete kers



Salix alba– knotwilg



geschoren Zeeuwse haag als inpassing
parkeerterrein personeel



Zeeuwse singel- struweel met bomen als landschappelijke inpassing van bedrijfskavels

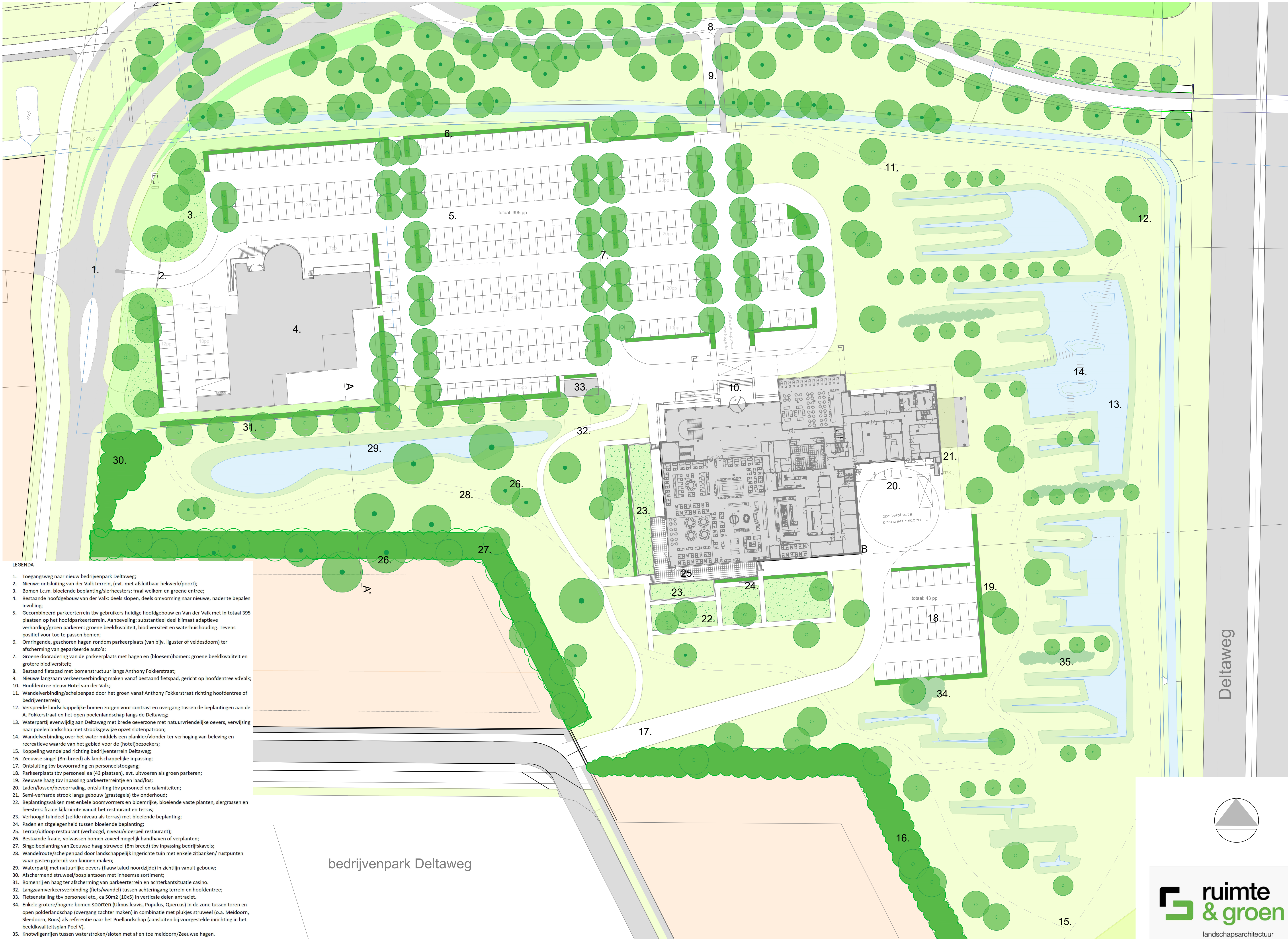
beplantingsindicatie (landschapszijde)

bijlagen

I. landschapsplan 1:500 (A0)

Buro Ruimte & Groen
Plein 19
4454 AS Borssele
www.ruimte-groen.nl
info@ruimte-groen.nl

landschapsplan terreininrichting locatie van der Valk - Goes
voorlopig ontwerp - 28 maart 2023 - schaal 1:500



- LEGENDA
1. Toegangsweg naar nieuw bedrijventerrein Deltaweg;
 2. Nieuwe ontsluiting van der Valk terrein, (evt. met afsluitbaar hekwerk/poort);
 3. Bomen i.c.m. bloeiende beplanting/sierheesters: fraai welkom en groene entree;
 4. Bestaande hoofdgebouw van der Valk: deels slopen, deels omvorming naar nieuwe, nader te bepalen invulling;
 5. Gecombineerd parkeerterrein tbv gebruikers huidige hoofdgebouw en Van der Valk met in totaal 395 plaatsen op het hoofdparkeerterrein. Aanbeveling: substantieel deel klimaat adaptieve verharding/groen parkeren: groene beeldkwaliteit, biodiversiteit en waterhuishouding. Tevens positief voor toe te passen bomen;
 6. Omringende, geschoren hagen rondom parkeerplaats (van bijv. liguster of veldesdoorn) ter afscherming van geparkeerde auto's;
 7. Groene dooradering van de parkeerplaats met hagen en (bloesem)bomen: groene beeldkwaliteit en grotere biodiversiteit;
 8. Bestaand fietspad met bomenstructuur langs Anthony Fokkerstraat;
 9. Nieuwe langzaam verkeersverbinding maken vanaf bestaand fietspad, gericht op hoofdterrein vdValk;
 10. Hoofdentree nieuw Hotel van der Valk;
 11. Wandelverbinding/schelpenpad door het groen vanaf Anthony Fokkerstraat richting hoofdterrein of bedrijventerrein;
 12. Verspreide landschappelijke bomen zorgen voor contrast en overgang tussen de beplantingen aan de A. Fokkerstraat en het open poelenlandschap langs de Deltaweg;
 13. Waterpartij evenwijdig aan Deltaweg met brede oeverzone met natuurvriendelijke oevers, verwijzing naar poelenlandschap met strooksgewijze opzet slotenpatroon;
 14. Wandelverbinding over het water middels een plankier/vlonder ter verhoging van beleving en recreatieve waarde van het gebied voor de (hotel)bezoekers;
 15. Koppeling wandelpad richting bedrijventerrein Deltaweg;
 16. Zeeuwse singel (8m breed) als landschappelijke inpassing;
 17. Ontsluiting tbv bevoorrading en personeelstoegang;
 18. Parkeerplaats tbv personeel ea (43 plaatsen), evt. uitvoeren als groen parkeren;
 19. Zeeuwse haag tbv inpassing parkeerterreintje en laad/los;
 20. Laden/lossen/bevoorrading, ontsluiting tbv personeel en calamiteiten;
 21. Semi-verharde strook langs gebouw (grastegels) tbv onderhoud;
 22. Beplantingsvakken met enkele boomvormers en bloemrijke, bloeiende vaste planten, siergrassen en heesters: fraaie kijkruimte vanuit het restaurant en terras;
 23. Verhoogd tuindeel (zelfde niveau als terras) met bloeiende beplanting;
 24. Paden en zitgelegenheid tussen bloeiende beplanting;
 25. Terras/uitloop restaurant (verhoogd, niveau/vloerpeil restaurant);
 26. Bestaande fraaie, volwassen bomen zoveel mogelijk handhaven of verplanten;
 27. Singelbeplanting van Zeeuwse haag-struweel (8m breed) tbv inpassing bedrijfskavels;
 28. Wandelroute/schelpenpad door landschappelijk ingerichte tuin met enkele zitbanken/ rustpunten waar gasten gebruik van kunnen maken;
 29. Waterpartij met natuurlijke oevers (flauw talud noordzijde) in zichtlijn vanuit gebouw;
 30. Afschermd struweel/bosplantsoen met inheemse sortiment;
 31. Bomenrij en haag ter afscherming van parkeerterrein en achterkantsituatie casino.
 32. Langzaamverkeersverbinding (fiets/wandel) tussen achterringing terrein en hoofdterrein;
 33. Fietsenstalling tbv personeel etc., ca 50m2 (10x5) in verticale delen antraciet.
 34. Enkele grotere/hogere bomen soorten (Ulmus laevis, Populus, Quercus) in de zone tussen toren en open polderlandschap (overgang zachter maken) in combinatie met plukjes struweel (o.a. Meidoorn, Sledidoorn, Roos) als referentie naar het Poellandschap (aansluiten bij voorgestelde inrichting in het beeldkwaliteitsplan Poel V).
 35. Knotwilgenrijen tussen waterstroken/sloten met af en toe meidoorn/Zeeuwse hagen.

