

BEELDKWALITEITSPLAN

HET LAND VAN BARTJE



BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN
BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN
BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN BEELDKWALITEITSPLAN

INHOUD

Aanleiding	03
Waarom een beeldkwaliteitsplan?	03
De relatie met het bestemmingsplan	03
De toetsing	03
Het kwalitatieve programma voor perceel B	04
Het kwantitatieve programma voor perceel B	04
Het landschap	05
Het terrein	06
Uitgangspunten voor de inrichting van perceel B	06
De bebouwing	07
De welstandscriteria	07

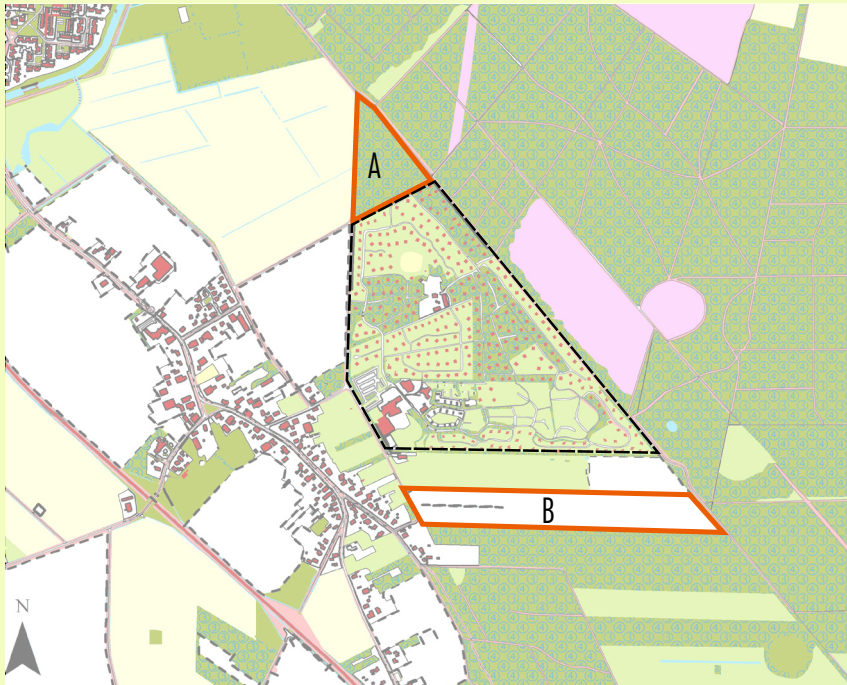
DATUM 11 juni 2019

OPDRACHTGEVER gemeente Borger-Odoorn

CONTACTPERSOON BÜGELHAJEMA ADVISEURS Petra Smit

AANLEIDING

Het recreatiepark Land van Bartje heeft een toekomstvisie voor haar park gemaakt. ('Het LAND VAN boer BART', Arcadis, 2012) Om het huidige succes van het park te kunnen continueren is het belangrijk zichzelf te blijven ontwikkelen en in te spelen op de veranderende wensen uit de markt. Naast aanpassingen en verbeteringen op het bestaande park zijn voor een verdere ontwikkeling twee percelen ten noorden (perceel A) en ten zuiden (perceel B) van het bestaande park aangekocht.



Topkaart met aangekochte percelen A en B

WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op perceel B in de hiernaast staande tekening. De intentie is dat perceel B wordt ingericht voor dagrecreatieve voorzieningen. Er is een ontwerp-bestemmingsplan, ook voor perceel B, in procedure gebracht, maar er zijn nog geen concrete plannen voor de bebouwing en de inrichting. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagreactie op de omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan dient vooraf een goed beeld en toetsingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting.

DE RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken zoals het bouwvlak waarbinnen gebouwd kan worden, maximale oppervlaktes en goot- en bouwhoogtes. Ten aanzien van de inrichting wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een voorstel voor landschappelijke inpassing en inrichting verlangd. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan- criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven.

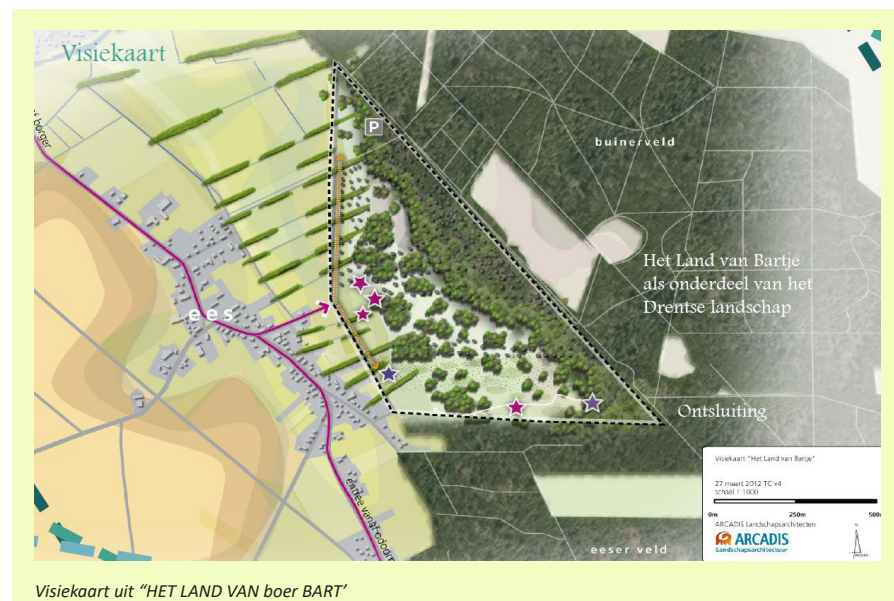
DE TOETSING

Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door de raad voor bouwaanvragen het toetsingskader voor welstand. De toetsingscriteria zijn, omdat de definitieve invulling nog onbekend is, gebaseerd op een traditionele rurale situering, vormgeving, materiaal en kleurgebruik. Het kan zijn dat een ontwerp met een hedendaagse interpretatie van landelijke en rurale architectuur hierdoor niet binnen deze criteria past, maar waarvan de welstandscommissie van mening is dat het ruimschoots voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie baseert zich hierbij op de algemene criteria uit de Welstandsnota Borger-Odoorn.

Het college van B&W heeft in dat geval de mogelijkheid af te wijken van de toetsingscriteria, mits uit overleg met en de reactie met het dorp Ees of een vertegenwoordiging hiervan blijkt dat men dit niet bezwaarlijk vindt en/of het voorgestelde ontwerp passend, dan wel een verrijking voor de omgeving vindt. Dit alles betreft het welstandsaspect, het ontwerp dient wel te blijven voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan.

HET KWALITATIEVE PROGRAMMA VOOR PERCEEL B

In de toekomstvisie wordt Het Land van Bartje gepositioneerd als onderdeel van het Drentse landschap.



Eén van de belangrijke concrete invullingen van een nieuw programma is de ambitie om vanuit uitbreidingsperceel B verschillende recreatieve routes op te zetten aan de hand van thema's als cultuur, historie, landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of sportactiviteiten. Deze wens sluit aan bij de ontwikkelingen ten westen van het park waar de stichting Het Drentse Landschap wandelroutes wil realiseren.

Mogelijke invullingen genoemd in de toekomstvisie die passen binnen de doelstellingen van de extensieve recreatie voor de uitbreiding op perceel B zijn:

- + Samenwerking met het Geopark de Hondsrug en het Hunbedcentrum; een eventueel startpunt voor excursies en activiteiten.
- + Openbaar toegankelijk voor iedereen; ook voor bezoekers van buiten het park.
- + Langzaam verkeersverbinding tussen Ees en het bosgebied.
- + Boerderij met biologische moestuin met authentieke landbouwproducten en biologisch restaurant.
- + Picknickweide/park voor diverse vormen van ontspannende recreatie.
- + Kleinschalige 'Speeldernis', een speelplaats voor kinderen met natuurlijke spelaanleidingen in plaats van speeltoestellen.

- + Multifunctioneel centrum, al dan niet in combinatie met hiervoor genoemde zaken, dat past binnen de wensen voor deze locatie, met aanbod in activiteiten en/of zingende workshops.
- + Organiseren kleinschalige lokale culturele evenementen.
- + Een natuurlijke inrichting die rust en ruimte uitstraalt en past binnen het landschappelijke kader.

HET KWANTITATIEVE PROGRAMMA VOOR PERCEEL B

Het terrein zal worden ingericht voor dagrecreatieve voorzieningen waar een recreatief programma wordt aangeboden voor de gasten van het vakantiepark 'Het Land van Bartje' maar ook voor bezoekers van buiten het park. Het is ook bedoeld als start- en eindpunt voor wandelaars, fietsers en ruiters. Er zal voor deze activiteiten een multifunctioneel centrum geplaatst worden en er zullen voorzieningengebouwen als paardenstallen en onderhoudsgebouwen geplaatst kunnen worden.

Er kunnen diverse recreatieve openlucht activiteiten op het terrein plaats vinden. Omdat nog veel onbekend is zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die 'paal en perk' stellen aan de bouw- en inrichtingsmogelijkheden. Deze regels geven de maximale mogelijkheden aan.

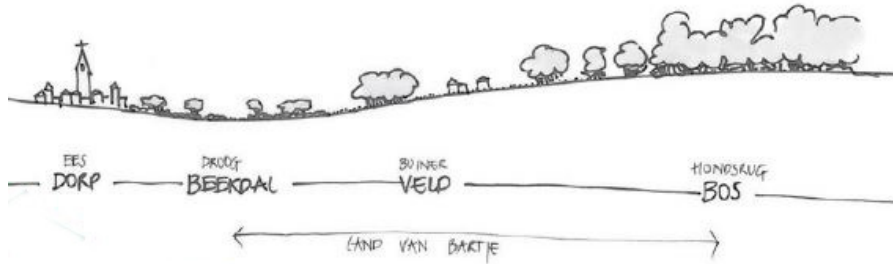
Hieronder is een korte samenvatting van de regels uit het bestemmingsplan opgenomen, voor een compleet inzicht dient men de regels zelf te raadplegen.

Voor elke type gebouw is een maximale bouwhoogte aangegeven en er is voor de meeste bouwwerken een lage gootlijn opgenomen. Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen maximaal drie schuilstallen worden gebouwd. Het multifunctionele gebouw dient geplaatst te worden binnen een aangegeven bouwvlak. Dit gebouw heeft een grondoppervlakte van maximaal 1.000 m² (en maximaal 500 m² op de verdieping). De goothoogte is maximaal 4 m voor minimaal 2/3 van de gootlijn, de bouwhoogte is maximaal 11 m. Voor andere bebouwing en overkappingen op het terrein is vastgelegd dat deze gezamenlijk 2.000 m² groot mogen zijn met maximaal 1.000 m² buiten het bouwvlak en dat deze bebouwing uit meerdere gebouwen van maximaal 500 m² moet bestaan.



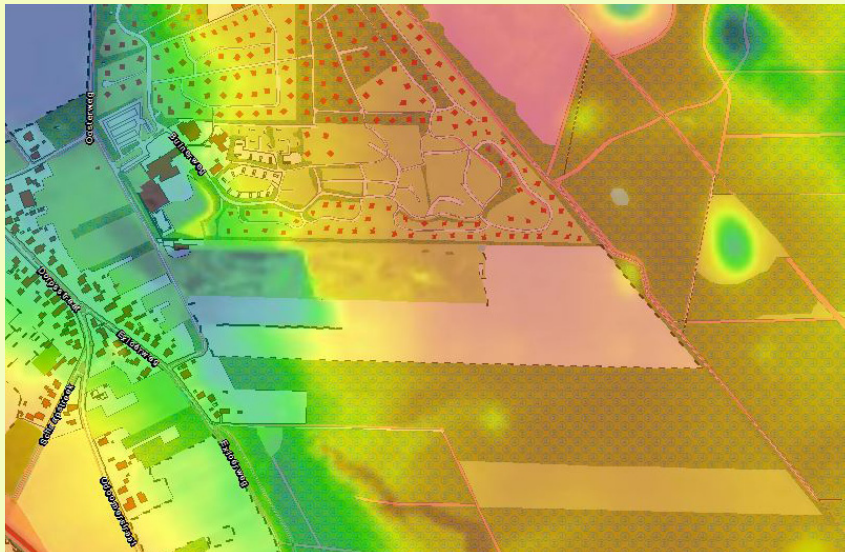
HET LANDSCHAP

In de toekomstvisie wordt het landschap waarin Het Land van Bartje is gesitueerd als volgt getypeerd “Het Land van Bartje ligt in een geologisch bijzonder landschap, het landschap van de Hondsrug. Dit reliëfrijke gebied met de bijbehorende beekdalen is nog steeds duidelijk zichtbaar. Het Land van Bartje ligt op de grens van het Hunzedal en het voormalige Buinerveld ”



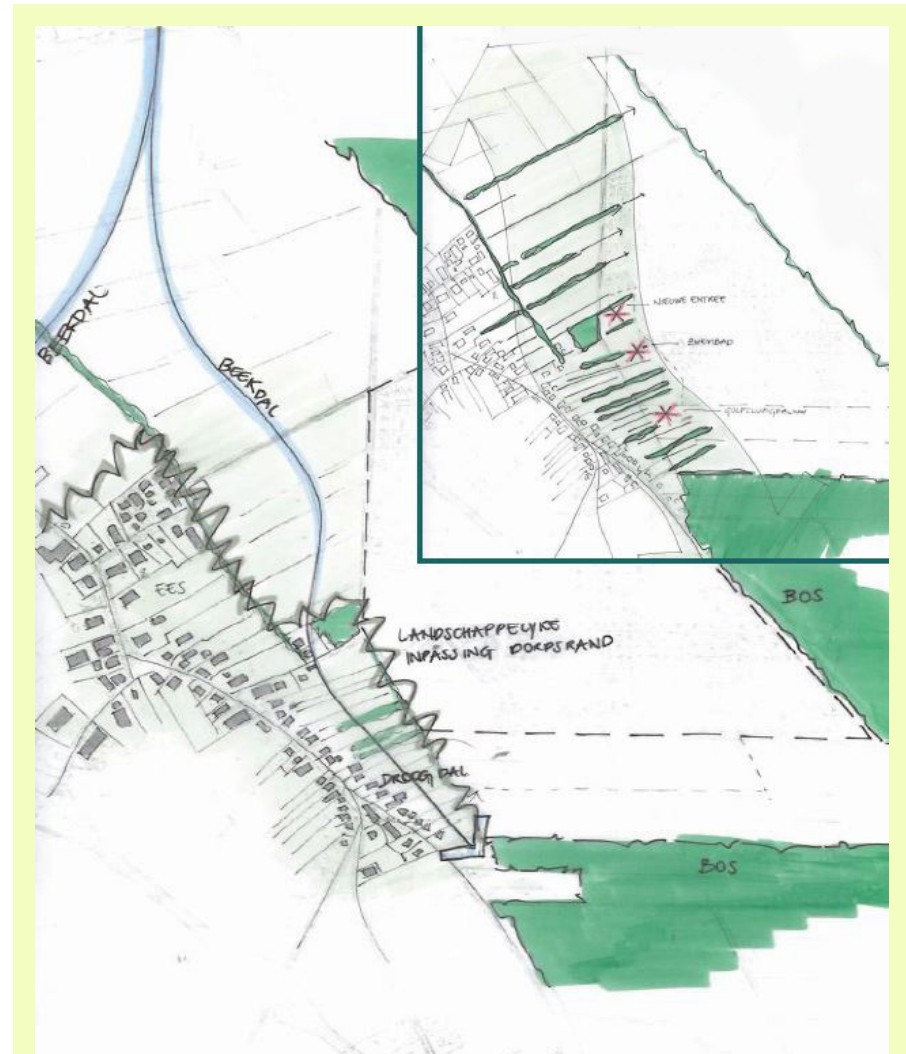
Doorsnede van het landschap uit de toekomstvisie

“Het dorp Ees en Het Land van Bartje zijn twee verschillende entiteiten en dienen dat ook te blijven. Tussen het dorp Ees en Het Land van Bartje is op historische kaarten een droog beekdal te zien, als aftakking van het Hunzedal. Dit gegeven is bij uitstek een goed uitgangspunt om het beekdal hier zichtbaar te maken en als groene buffer in te zetten tussen dorp en recreatiepark.”



Hoogtelijnen kaart

Op de hoogtelijnen kaart is het droge beekdal door de blauw-groene kleur goed zichtbaar. Ook het bestaande reliëf op perceel B is goed herkenbaar.



Landschappelijke uitgangspunten uit toekomstvisie

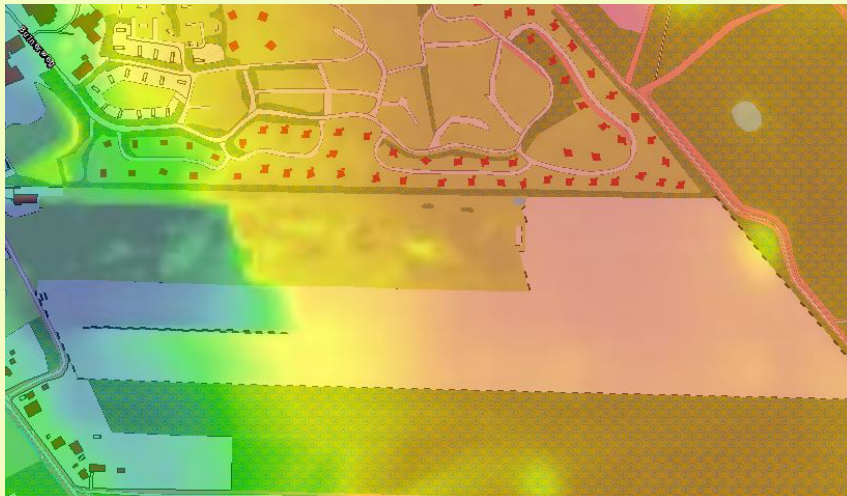
HET TERREIN

Perceel B is ca 8 ha groot. Tussen het bestaande recreatiepark en perceel B ligt de golfbaan van de golfclub Country Golf Ees. Aan de zuid- en oostzijde grenst het terrein aan bos, de westelijk grens wordt gevormd door de Buinerweg.

In de toekomstvisie worden de kenmerken van de aanwezige landschapseenheden, het beekdal, het veld en het bos ingezet om meer structuur in park te brengen en als leidraad te dienen voor de inrichting van het terrein.



Uitsnede visiekaart tpv perceel B met in het beekdal het groen in lijnen (houtwallen), op het veld in punten (boschages) en in het bos als grote vlakken (bospercelen).



Uitsnede hoogtelijnen kaart

UITGANGSPUNTEN VOOR DE INRICHTING VAN PERCEEL B

Een herkenbare opdeling in de drie landschapseenheden;

1. het beekdal.

Dit is de blauw-groene zone op de uitsnede van de hoogtelijnen kaart. Deze zone valt nagenoeg samen met de strook van 200 m vanaf de Buinerweg waarbinnen alleen enkele schuilstallen mogen worden gebouwd. Van oudsher zijn de beekdalen onbebouwd en het groen komt voor in lijnen, als houtwallen. Eventuele nieuwe houtwallen, die haaks dienen te staan op de oude beekloop dienen een logische voorzetting te zijn van houtwallen ten westen van de Buinerweg.

Een houtwal of groene/hoge afscheiding tussen de golfbaan en perceel B past niet binnen dit uitgangspunt en een paardenbak wordt in deze zone bij voorkeur ook niet aangelegd.

2. Het veld

Dit is het middengebied. Hier is het grootste reliëf van perceel B en het is door de openheid goed waarneembaar; dit moet ook zo blijven: geen bebouwing, begroeiing of (omheinde) paardenbakken direct langs of op de steilranden (de hoogste steilranden in het veld bevinden zich in het geel gekleurde gebied op de uitsnede van de hoogtelijnenkaart). Het bouwvlak uit het bestemmingsplan waar het multifunctionele gebouw en een groot deel van de andere bebouwing in dient te worden gebouwd is even ten oosten van de steilranden op het hogere (roze in de hoogtelijnen kaart) deel van het veld gesitueerd.

Het groen op het veld wordt in punten (boschages) aangeplant. Eventuele paardenbakken tussen het beekdal (dit is de eerste 200 m zone vanaf de Buinerweg) en het bouwvlak dienen 'verstrooid' aangelegd te worden (niet in een regelmatig rasterpatroon) zodat de reliëfstructuur waarneembaar blijft.

3. Het bos

Aansluitend op de bestaande bosrand kan als informele overgang naar het veld nieuw bos aangeplant worden. Allerlei sport- en speelactiviteiten kunnen hier een plaats in krijgen.

De inrichting heeft een natuurlijk karakter met voornamelijk inheemse plant- en boomsoorten, die aansluiten bij de betreffende landschapseenheid (beekdal, veld en bos). Verharding wordt waar mogelijk uitgevoerd in een halfverharding en met gebakken materialen.

Het beloop van de paden sluit aan bij de landschapseenheid. Van oorsprong lopen in het beekdal de paden parallel aan de houtwalstructuur, op het veld komen naast de rechte ontginningspaden van oudsher ook slingerende paden voor.

De hekwerken hebben een landelijke uitstraling, ze hebben een donkere kleur. Als ze in hout uitgevoerd zijn kunnen ze naturel blijven.

De verlichting is afgestemd op de natuurwaarden in het gebied. Bij voorkeur wordt er een onderscheid gemaakt tussen de verlichting in het beekdal (bijvoorbeeld lage armaturen) en het veld.

DE BEBOUWING

De bebouwing heeft een landelijke, rurale uitstraling. De kap is beelddominant en de gootlijnen zijn overwegend laag. In de setting van gebouwen is het multifunctionele gebouw het grootste gebouw. De andere gebouwen zijn hieraan ondergeschikt in omvang, uitstraling en positionering.

DE WELSTANDSCRITERIA

Voor de exacte regels over situering in het bouwvlak, de maximale omvang en de maximale goot- en bouwhoogte moet het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

A. Schuilstallen in het beekdal, binnen een zone van 200 m vanaf de Buinerweg

Ligging

- + Bijvoorkeur gekoppeld aan een houtwal;
- + De hoofd- en nokrichting is evenwijdig met de kavelrichting (dit kan de beekdalrichting met de houtwal of de veldontginningsrichting zijn);

Massa en vorm

- + De stallen hebben een rechthoekige plattegrond;
- + De stallen zijn afgedekt met een eenvoudige, traditionele kap (geen ronde of samengestelde kapvorm);

Detailering en gevelindeling

- + Één zijde van de stal is open, de andere gevels zijn gesloten;
- + Zeer sobere detailering;

Kleur- en materiaalgebruik

- + Gevels zijn van hout, opgebouwd met houten delen (geen vlakke beplating) eventueel incidenteel een rode of bruine steen bijvoorbeeld voor de plint;
- + Het gevelhoutwerk heeft een gedekte kleurstelling of is naturel;
- + Optische kleuraccenten met bijvoorbeeld witte windveren worden vermeden;
- + Daken zijn afgedekt met pannen of dakpanprofielplaten bijvoorbeeld in een donkere kleur, riet of gras/sedum;



B. Gebouwen en overkappingen in het veld en bos

Ligging

- + In en over het veld blijven lange zichtlijnen op de oostelijke bosrand intact;
- + Het multifunctionele gebouw is als een hoofdgebouw gesitueerd ten opzichte van de andere bebouwing;
- + Het multifunctionele gebouw en de andere bebouwing (waaronder een eventuele vrijstaande bedrijfswoning) in de nabijheid van het multifunctionele gebouw hebben een herkenbare groepering; bijvoorbeeld als een groot erf, een brink of hof. De oriëntatie van het gebouw voegt zich naar deze gekozen groepering;
- + De hoofd- en nokrichting van het multifunctionele gebouw en het grootste deel van de andere gebouwen is evenwijdig met de veldontginningsrichting (dit is de bestaande zijdelingse perceelsgrens);
- + Een bedrijfswoning is bij voorkeur opgenomen in het multifunctionele gebouw;

Massa en vorm

- + Veel gebouwen (niet zijnde het multifunctionele gebouw) hebben een rechthoekige plattegrond;
- + Veel gebouwen (niet zijnde het multifunctionele gebouw) hebben een eenvoudige traditionele kapvorm (geen samengestelde kap);
- + De gebouwen zijn individueel herkenbaar en de functie is afleesbaar;
- + De kap is beeld dominant;
- + Een gebouw heeft voor het grootste deel een lage gootlijn, incidenteel kan de gootlijn opgetrokken zijn;

Detailering en gevelindeling

- + Sobere detailering

Kleur- en materiaalgebruik

- + Gevels zijn opgetrokken van rode of bruine steen of uit hout of combinaties hiervan. Incidenteel kan een gedeelte in stucwerk of glas uitgevoerd zijn. Het gevelhoutwerk bestaat uit houten delen, geen vlakke beplating en heeft een gedekte kleur of is naturel;
- + De daken zijn afgedekt met pannen of dakpanprofielplaten, riet of gras/sedum. De dakpannen hebben een gedekte kleur;



Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet vergezeld gaan met een voorstel voor de landschappelijk inpassing en inrichting van het terrein. De beschreven uitgangspunten voor perceel B (pagina 4) , de welstandscriteria voor de ligging van de gebouwen (pagina 8) en de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels dienen hier in verwerkt te zijn. Bij een gefaseerde aanvraag en uitvoering dient het duidelijk te zijn hoe dit zich verhoudt tot de gehele terreininrichting.