

HET LAND VAN boer BARTje

Brandscaping van zijn nieuwe erf...





Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Vertrekpunten	4
2.1 Toekomstvisie Land van Bartje	5
2.2 Advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie	6
2.3 De Moodboards	7
3 Analyse	8
3.1 Beleid	9
3.2 Landschap & Natuur	11
3.3 Park	14
3.4 Kansen	18
4 Visie	20
4.1 Het Land van Bartje als onderdeel van het Landschap	21
4.2 Aanwezigheid van dorp Ees	22
4.3 Drie themagebieden	23
4.4 Oriëntatie	24
4.5 Ontsluiting	25
4.6 Recreatieve routes	25
4.7 Brandscaping van het nieuwe erf	25
5 Ambities	27
5.1 Algemeen	28
5.2 Per gebied	29
6 Vervolg	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Land van Bartje staat al jaren in de top 10 als het gaat om de beste recreatieparken van Nederland. Het recreatiepark ligt in de gemeente Borger-Odoorn, in het dorp Ees, direct ten zuiden van het dorp Borger. Het Land van Bartje ontleent zijn succes onder andere aan aantrekkelijke accommodaties, het ruime aanbod in recreatiemogelijkheden (zowel in als buiten het park) en zeer waardevolle natuur- en cultuurhistorische waarden in de directe omgeving.

Ondanks het huidige succes is het belangrijk dat het recreatiepark zichzelf blijft ontwikkelen en inspeelt op de veranderende wensen uit de markt. Want om aan de top te blijven zal het park in zichzelf moeten blijven investeren. Het bestuur van de Coöperatie Vakantiepark Het Land van Bartje U.A. te Ees is zich daarvan terdege bewust en besteedt, samen met het parkmanagement, veel aandacht aan de ontwikkeling en verbetering van het park. Zo stelt het park bijvoorbeeld iedere vijf jaar een toekomstvisie op, hetgeen vorig jaar ook weer is gebeurd.

De toekomstvisie signaleert een verschuiving van de doelgroepen van het park. Uit onderzoek is gebleken dat naast gezinnen met kinderen ook relatief veel senioren het park bezoeken, terwijl de focus van het park zich vooral richt op die eerste groep. Met het oog op de toenemende vergrijzing in ons land is het belangrijk dat Het Land van Bartje een park wordt dat zich niet alleen meer focust op gezinnen met kinderen, maar ook op de andere leeftijdscategorieën.

Daarnaast is het de bedoeling dat Het Land van Bartje haar eigen identiteit nog sterker ontwikkelt door zich te richten op nieuwe trends en ontwikkelingen. Hierbij wil het park inspringen op thema's zoals duurzaamheid en streekeigenheid, waarbij de mogelijkheden en kwaliteiten die de omgeving biedt optimaal worden benut. Men wenst de doelgroepgerichte benadering om te buigen naar een 'lifestyle' gerichte benadering. De 'beelden' die men zich daarbij voorstelt zijn door het parkmanagement en het bestuur vastgelegd in zgn. 'moodboards': inspiratiebronnen voor verdere ontwikkeling.

Met de mogelijkheid om naastliggende gronden te verwerven heeft Het Land van Bartje advies ingewonnen bij het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie over de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangeboden gronden. Het advies onderschreef de mogelijkheden voor duurzame en streekeigen toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarop heeft Het Land van Bartje besloten de gronden te verwerven ter uitbreiding van het toeristisch-recreatieve product. Voor alle duidelijkheid: uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is hierbij expliciet niet aan de orde.

Het Kwaliteitsteam adviseerde ook een landschapsarchitect in de arm te nemen om de ontwikkeling van de te verwerven gronden gestalte te geven. Daarop heeft het parkmanagement, met instemming van het bestuur van het park, ARCADIS opdracht gegeven om een (ruimtelijke) visie te ontwikkelen. Niet alleen voor de uitbreidingslocaties, maar voor het gehele park. Om daaraan invulling te geven is een projectgroep gevormd bestaande uit een vertegenwoordiging van het bestuur en het parkmanagement van Het Land van Bartje en ARCADIS. Het eerste product vanuit de projectgroep is onderhavig visiedocument dat tevens een ijkmoment in het proces vormt.

1 Inleiding

1.2 Doel

Het visiedocument beoogt een kader te zijn voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Het Land van Bartje, gebaseerd op onder andere de toekomstvisie, de 'lifestyle' gerichte benadering en de ideeën van bestuur en management daaromtrent. Op basis van het visiedocument kan het bestuur en het management de achterban informeren en raadplegen, maar ook andere actoren betrekken in de ontwikkeling van het park. Tegelijkertijd is het visiedocument een toetsingskader voor de nadere planvorming en –uitwerking door de projectgroep.

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de hoofdpunten van de stukken die als basis dienen voor de ontwikkelingsvisie, te weten het advies van het Kwaliteitsteam, de toekomstvisie en de moodboards. In hoofdstuk 3 zijn de inventarisatie en de analyse van het park zelf, de omgevingsfactoren en het relevante vigerende beleid beschreven. De door de projectgroep bepaalde ambities komen in hoofdstuk 4 aan bod en worden in hoofdstuk 5 vertaald in een (lange termijn) visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Het Land van Bartje. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de vervolgstappen.





2 Vertrekpunten

2 Vertrekpunten

2.1 Toekomstvisie Het Land van Bartje

De toekomstvisie is in opdracht van Het Land van Bartje opgesteld door Van der Reest Advies¹ en geeft een analyse van het recreatiepark en zijn aanbod. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de trends en ontwikkelingen binnen de recreatiemarkt en de kansen die er liggen. Diverse onderwerpen komen daarbij aan bod. Hieronder zijn de belangrijkste aanbevelingen nog eens naar voren gehaald.

- Het creëren van voldoende belevingswaarde;
- Het park moet een eigen identiteit en karakter hebben;
- Het park moet een duurzaam en verantwoord imago krijgen;
- Doelgroepen onderscheiden op basis van belevingsferen en motieven in plaats van sociaal economische kenmerken;
- Het creëren van onderscheidend vermogen;
- Creatieve en zingevende workshops als schilderen, yoga, culinair et cetera;
- Persoonlijke ontwikkeling;
- Tijd voor jezelf en tijd voor elkaar;
- Een grensoverschrijdende aanpak bij activiteiten;
- Een nieuw multifunctioneel centrum dat zich richt op de nieuwe recreatievormen en waarin de beleving centraal staat;
- Wat succesvol is nog succesvoller maken;
- Concept van Het Land van Bartje invullen rondom de thema's 'puur, ontspannen, beleven'.

De toekomstvisie stelt ook: 'Bij keuzes maken hoort ook dat je dingen niet doet'. Oftewel 'van alles wat' is eigenlijk ook net niks en leidt tot onduidelijkheid. Het is daarom ook belangrijk om bewust keuzes te maken op welke zaken het park zich niet gaat richten. Hierbij wordt genoemd om niet te investeren in:

- Nieuwe centrumgebouwen ten behoeve van spelen of wellness;
- Meer gelijksoortig aanbod;
- Prijsvechter worden, maar juist klanten trekken door onderscheiding. Kwaliteit in plaats van kwantiteit;
- Te grote afwijkingen van de huidige (succesvolle) lijn.



1| Toekomstvisie Het Land van Bartje, concept-rapport, Van der Reest Advies, Apeldoorn, 10 mei 2011, R10251-NvdR/ap

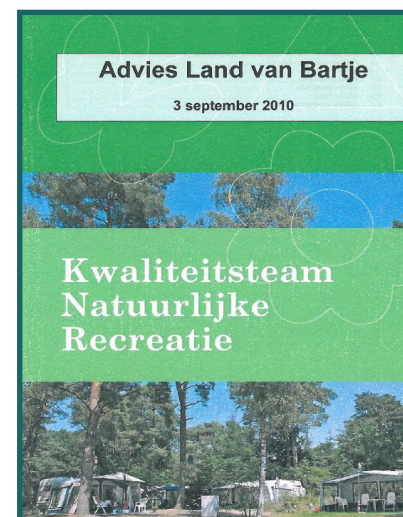
2 Vertrekpunten

2.2 Advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie

Om de ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen van de (potentiele) uitbreidingslocaties heeft Het Land van Bartje een adviesaanvraag ingediend bij het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie, welke hierover een adviesnotitie heeft uitgebracht. Deze notitie is een belangrijke basis voor de aankomende uitbreidingen van het recreatiepark. De belangrijkste aanbevelingen van het Kwaliteitsteam zijn hierna nog even kort samengevat.

- Zoals al naar voren kwam is een verdere ontwikkeling van het park een noodzaak om aan de top te blijven. Hierbij zijn de betreffende uitbreidingspercelen A (ten noorden van het park) en B (ten zuiden van het park) belangrijke strategische posities. Het kwaliteitsteam adviseert daarom om deze zo spoedig mogelijk aan te kopen.
- In het toekomstige ruimtelijke plan moet aandacht zijn voor landschappelijke inpassing en samenhang van het park en de beide percelen. Er wordt geadviseerd om het entreegebied herin te richten en het 'drukke' parkeerterrein te verplaatsten naar perceel A. Dit perceel is op het moment in gebruik voor (tijdelijke) bosbouw en heeft weinig belangrijke landschappelijke waarden ten opzichte van perceel B. Dit maakt perceel A daarom het meest geschikt voor deze functie. Daarnaast is het advies om hier de actievere vormen van recreatie toe te passen. De meer zingevende en rustige vormen van recreatie passen beter bij perceel B.

- Volgens het bestemmingsplan is dagrecreatie in principe op beide percelen toegestaan. De gemeente Borger-Odoorn geeft daarbij de uitleg dat het gaat om vormen van extensief medegebruik, in dit geval van landbouwpercelen. Daarbij is het belangrijk om rekening te houden met het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie Drenthe, waarin het Hondsruggebied een beter beschermde status krijgt op het gebied van aardkundige waarden. Het Geopark de Hondsrug is dan ook een belangrijke ontwikkeling en een kans om bij aan te sluiten. Rekening houdende met deze belangrijke waarden moet het zeker mogelijk zijn om recreatieve functies toe te passen op beide percelen. Omdat de invulling hiervan echter intensiever zal zijn dan het huidige bestemmingsplan toestaat, zal er waarschijnlijk wel een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.
- Verder is het belangrijk dat de omgeving wordt betrokken bij de toekomstige ruimtelijke plannen en de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. Op deze manier wordt er meer draagvlak gecreëerd onder de omwonenden.



2 Vertrekpunten

2.3 De Moodboards

Het bestuur en het management van Het Land van Bartje hebben gebrainstormd over de toekomst van het park, mede in het licht van de hiervoor genoemde adviestrajecten. De ideeën zijn vastgelegd in een tweetal moodboards. Beide zijn overwegend met elkaar in lijn en kunnen worden vertaald in de volgende begrippen:

- Puur, eerlijk & biologisch
- Streekproducten, slow food
- Yoga, ontspanning en bezinning
- Fietsen, wandelen (blote voeten pad?) en sporten
- Picknicken, workshops
- Natuur, weids
- Prikkelen van alle zintuigen
- Zeeën van tijd, vrij leven
- Eenvoud
- Avontuurlijk
- Duurzaam
- Kwaliteit
- Beleving





3 Analyse

3 Analyse

3.1 Beleid

Omgevingsvisie provincie Drenthe

De omgevingsvisie van de provincie Drenthe is het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. Voor Het Land van Bartje zijn onder meer de volgende beleidslijnen op het gebied van Recreatie & Toerisme van belang:

- Meer focus op diversiteit en kwaliteit van toerisme;
- Creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product;
- Ontwikkelen van nieuwe aansprekende toeristische producten.

Structuurvisie gemeente Borger-Odoorn

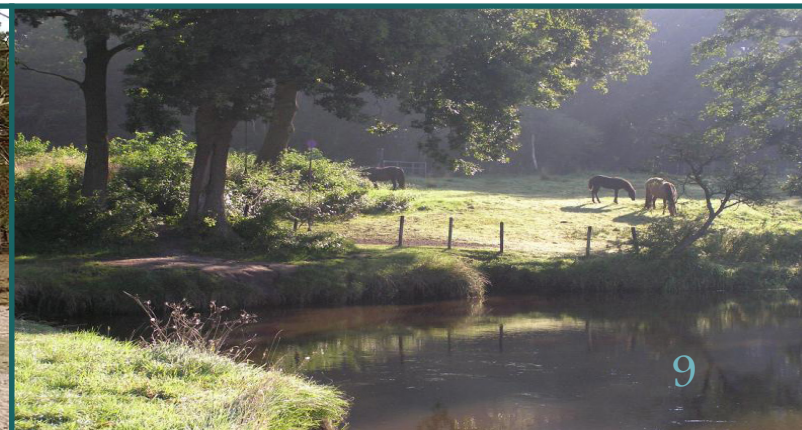
De gemeente Borger-Odoorn heeft het beleid van de provincie doorvertaald in de structuurvisie voor hun eigen domein. Op de bijgaande kaarten is te zien wat de gemeente van plan is en waar belangrijke recreatieve waarden liggen. De gemeente ziet het Hunzedal als een belangrijke ruimtelijke drager voor haar ontwikkeling.

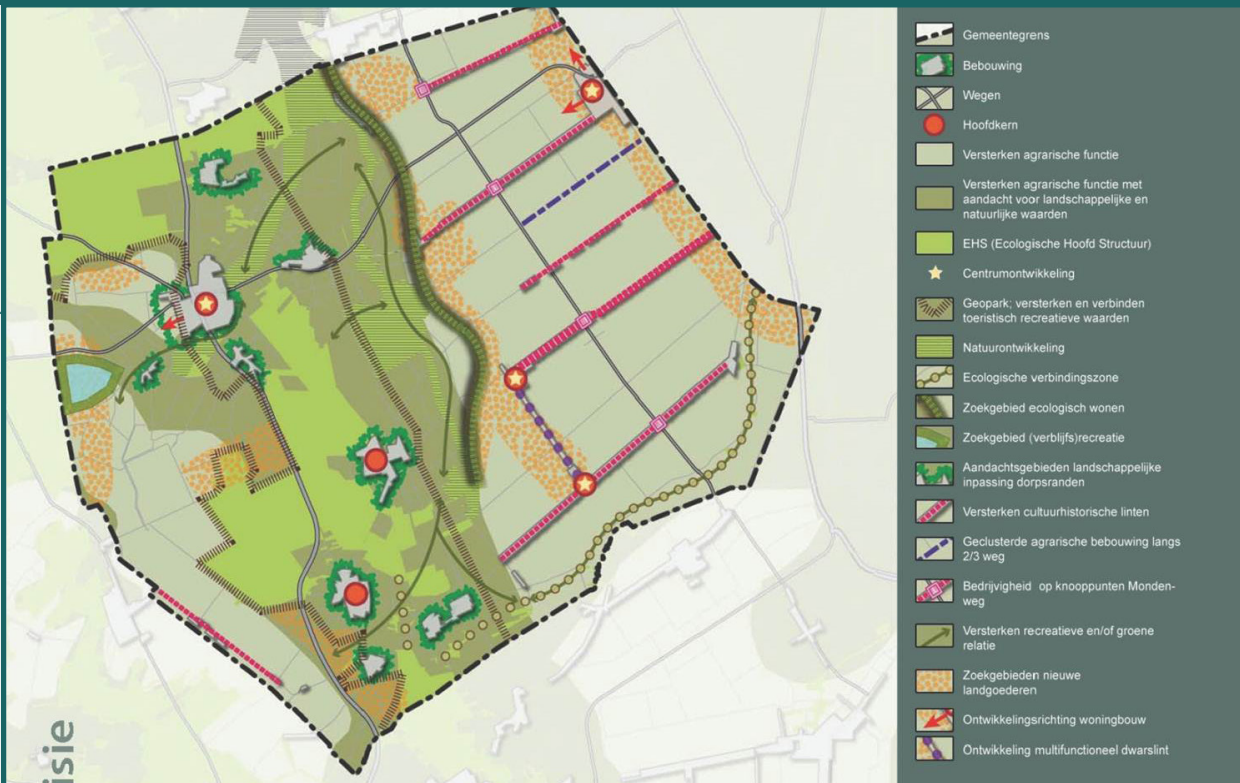
Hoofddoelen van de structuurvisie:

- Zichtbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- Waterrijke natuurontwikkeling, versterken structuur beekdal: ecotoerisme, ecologisch wonen, duurzame verblijfsrecreatie.

Nevendoelen van de structuurvisie zijn:

- Accentueren landschappelijke kernkwaliteiten;
- Wonen; verhogen kwaliteit woonomgeving en ecologisch wonen;
- Leefbaarheid; concentratie van voorzieningen;
- Zorg & Welzijn: bereikbaarheid van voorzieningen en het benutten van voormalige agrarische bebouwing.





Structuurvisie

Recreatie & Toerisme

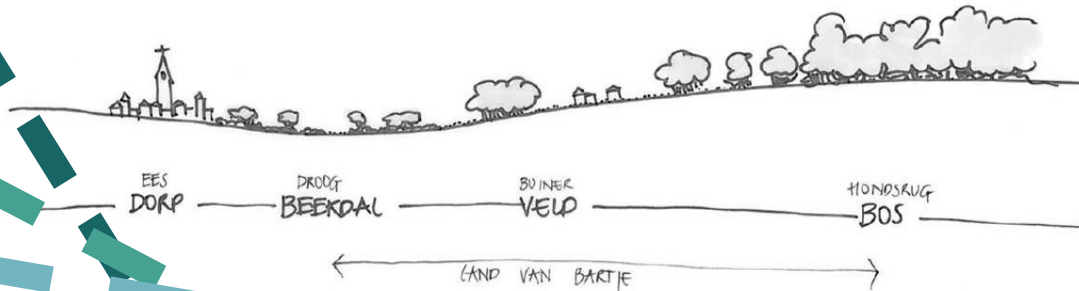
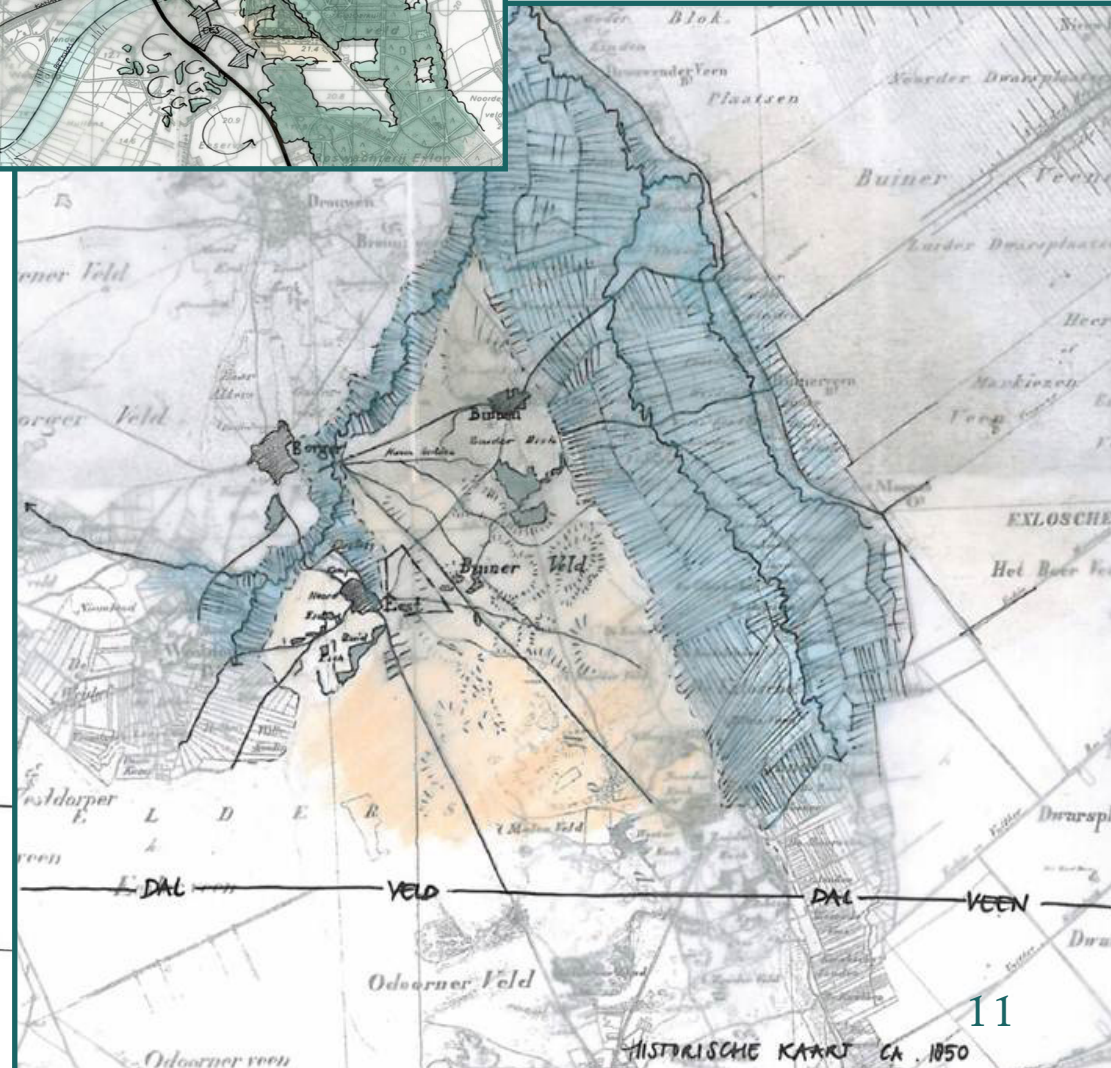


3 Analyse

3.2 Landschap en natuur

Landschap en geomorfologie

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. Volgens historisch en geomorfologisch onderzoek is de Hondsrug ontstaan door de werking van het landijs. Op de historische kaart hiernaast is te zien dat Het Land van Bartje op de grens ligt van het Hunzedal en het voormalige Buinerveld (als onderdeel van de Hondsrug). Het voormalige beeklandschap is terug te zien in de smalle verkaveling met zijn karakteristieke houtwallen. De open velden, zoals het Buinerveld, werden bebost om verdere zandverstuiving te voorkomen. Door de jaren heen is dit landschap door de landbouw en de bijbehorende ruilverkaveling gevormd zoals het nu is. De oorspronkelijke beek de Hunze is weliswaar grotendeels gekanaliseerd, maar de landschappelijke elementen zijn nog goed terug te zien in de omgeving.



3 Analyse

3.2 Landschap en natuur

Natuur

Naast de waardevolle cultuurhistorische waarden in de omgeving, zijn de kwaliteiten van de natuurlijke omgeving ook hoog. Zo ligt Het Land van Bartje, en in de toekomst ook de nieuw aangekochte gronden, in het gebied van de Nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van kleine en grote natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en de gebieden zo hun waarde verliezen. De EHS is de Nederlandse ruggengraat van de natuur.

Legenda

▼ Ecologisch hoofdstructuur

Provinciale EHS

vervallen

toegevoegd

▼ Ecologische verbinding

vervallen

zoekgebied 2010

toegevoegd

concretisering (indicatief)

EHS kaart 3 CONCEPT POV
d.d. 29 februari 2012

3 Analyse

3.3 Park

Entree

Een eerste indruk zegt alles. Daarom is de entree van het park zo belangrijk voor het vakantiegevoel dat de gasten krijgen. Een eigentijdse, groene, Drentse uitstraling kan daaraan beantwoorden. Het liefst zou de bezoeker direct door rijden naar de vakantiewoning, of eerst in een kopje koffie drinken op een idyllisch Drents terrasje.

De indruk die heerst bij een bezoek aan Het Land van Bartje is echter druk en hectisch. Het hoofdgebouw functioneert als receptie, als winkel, als ingang voor het zwembad en voor vele andere faciliteiten. Alle bezoekersstromen met verschillende wensen komen hier bij elkaar. Bovendien wordt er geparkeerd door bezoekers aan Country Golf Ees. Dit zorgt voor onduidelijkheid en hectiek. Met name tijdens de huisjeswissel staat er regelmatig een kleine file van auto's voor de uitgang en op de parkeerplaats. Het advies van het Kwaliteitsteam is dan ook om het massale parkeren bij de entree te verwijderen. Een nieuwe entree met het scheiden van bezoekersstromen lijkt daarmee een belangrijke eerste stap.



3 Analyse

3.3 Park

Relatie met het omliggende landschap

Zoals al eerder in dit hoofdstuk aan bod kwam ligt Het Land van Bartje landschappelijk gezien op de grens van het Hunzedal naar het bos op de Hondsrug. Om het park heen zijn de typische Drentse landschapsstructuren nog goed te zien. Vanuit het park zijn op enkele plekken de mooie weidse vergezichten te zien. De landschappelijke sferen en structuren zijn niet meer zichtbaar in het park zelf. Als bezoeker heb je daardoor niet het gevoel dat je in het bijzondere landschap van de Hondsrug bevindt. Het park zou net zo goed in Brabant gelegen kunnen zijn.

Groenstructuren

Het aanwezige groen in het park bestaat voornamelijk uit vrij hoge naaldbomen, af en toe afgewisseld door enkele loofbomen. Het geeft de indruk alsof je je in een bos bevindt. Op grote delen van het park nemen deze bomen helaas veel zonlicht weg, maar bieden tevens de nodige privacy aan de huisjes.



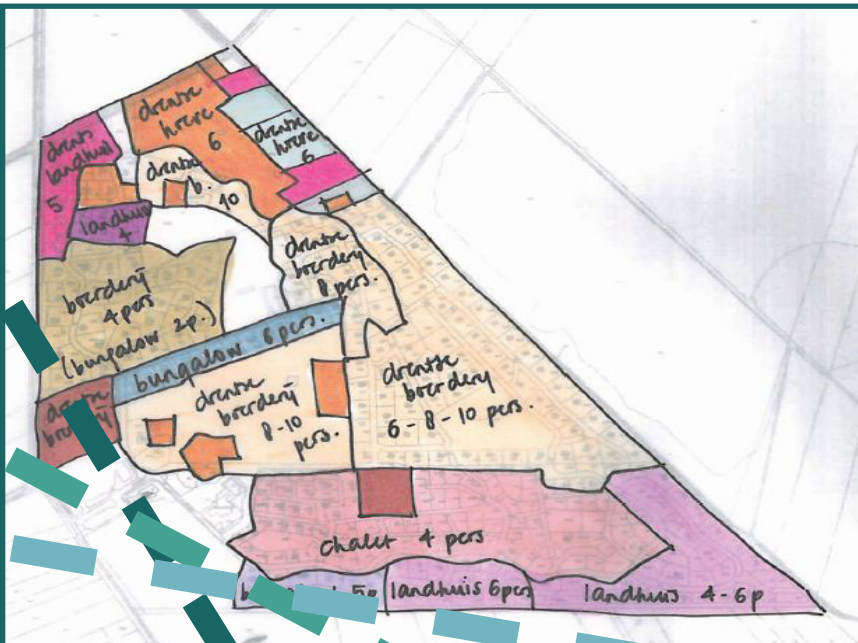
3 Analyse

3.3 Park

Bebouwing

De uitstraling van de recreatiewoningen draagt in sommige opzichten wel bij aan het Drentse gevoel. De nieuwere woningen zijn geïnspireerd op de Drentse boerderij en zijn op het terrein geclusterd. Daarnaast is ook te zien dat er nog vele verschillende soorten woningen zijn, voor verschillende aantallen personen maar ook met verschillen in uitstraling. Deze woningen liggen her en der verspreid over het terrein. De chalets in het zuidelijk deel van het park zijn in de toekomst aan vervanging toe.

Voor de visievorming is het uitgangspunt dat alle woningen blijven bestaan. Wel wordt er gekeken naar de toekomstbestendigheid van de woningen in relatie tot de nieuwe parkstructuur. De mogelijkheid van het eventueel verbouwen of vervangen van woningen wordt daarbij betrokken. Daarbij wordt de nodige flexibiliteit betracht. De indeling van de kavels blijft echter (nagenoeg) gelijk.



Ontsluiting

Als het gaat om de infrastructuur van de wegen en paden in het park, valt het op dat deze bestaat uit een willekeurige 'spaghetti' structuur. In de analyseschets hiernaast is dit duidelijk te zien. De verschillende verkeersstromen van voetgangers, auto's en fietsers lopen vanaf de centrale entree verspreid door het park. Deze structuur zorgt ervoor dat verdwalen relatief makkelijk gaat. Op kruisingen komt men hier en daar een sprookjesachtige bewijzingen tegen, maar waar wijzen deze heen? Naast de ietwat onduidelijke structuur van wegen en paden, is er ook maar één in- en uitgang. Zoals aangegeven bij de alineas over de entree, kan dit tot periodieke drukte leiden. De opgave is om de verschillende verkeersstromen te scheiden op basis van doel en bestemming. Daarnaast kan door middel van heldere en eenduidige wegbewijzing en een nieuwe landschappelijke inrichting meer structuur worden aangebracht in het park.

De ontsluiting naar het park toe leidt de bezoekers vanaf de N34 door het dorp Ees naar het park. Alleen via de Boerweg is het park te bereiken. Als men in de toekomst meerdere in- en/of uitgangen wil creëren is het daarom ook nodig om de wegenstructuur langs de grenzen van het park nader te beschouwen op hun mogelijkheden daarvoor.



3 Analyse

3.3 Park

Spelen

Verdeeld over het park zijn een aantal open groene veldjes te vinden, in de huidige situatie vaak als speelterreintjes ingericht. Voor de kleine kinderen die dicht bij de huisjes willen en kunnen spelen, zijn deze speelterreintjes noodzakelijk. Op dit moment zijn al deze terreintjes op dezelfde wijze met dezelfde speeltoestellen ingericht. Pedagogisch gezien (emotioneel, cognitief, motorisch) mag er meer afwisseling zijn. Evenals het aanbod voor meerdere leeftijdsgroepen.

Een bijkomend voordeel van deze speelterreintjes is dat ze het patroon van de relatief dicht op elkaar bebouwde vakantiewoningen doorbreken. Dit geeft de nodige rust in het park.

Algemene parkvoorzieningen

Zoals in het eerste hoofdstuk al is aangegeven, ligt de huidige focus op de doelgroep gezinnen met kinderen. Deze focus is tot in het kleinste detail doorgevoerd in het park. Opvallende details zijn bijvoorbeeld de bewegwijzeringen en de plastic dierenbankjes, alle in een sprookjesachtige stijl.

De overige voorzieningen als bankjes, stoelen, tafels en prullenbakken bestaan eveneens uit plastic, maar zijn in verschillende stijlen uitgevoerd.

Om het park een meer duurzame uitstraling te geven die beter in de nieuwe lifestyle past, kan er aan worden gedacht om alle inrichtingselementen uit te voeren in natuurlijke materialen. Waar nu nog de sprookjesachtige bewijzing wordt gecombineerd met de strakke landal bordjes, kan worden gekozen voor stijlen als die in de onderstaande afbeelding.



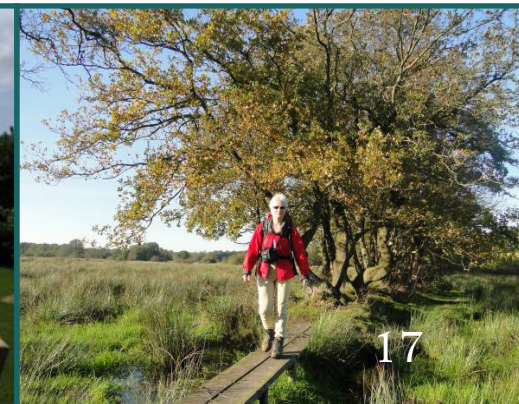
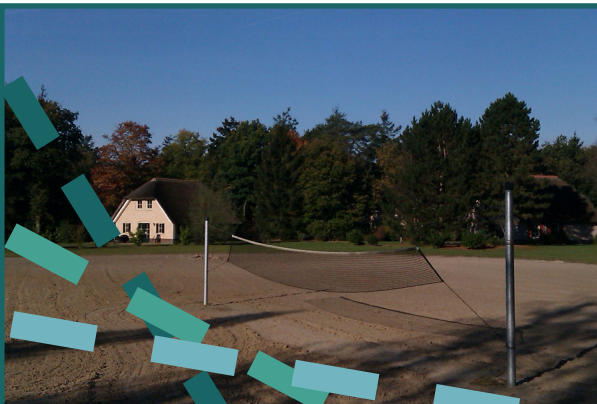
3 Analyse

3.3 Park

Recreatie-aanbod

Het huidige recreatieaanbod van Het Land van Bartje is veelal gericht op kinderen. In de afbeelding rechts is de huidige situatie te zien waar het grootste aanbod in recreatie is gecentreerd. Het zijn ogenschijnlijk willekeurige onderdelen, die in samenhang en beleving niet optimaal zijn.

De recreatieonderdelen in het park zijn o.a. het centrumgebouw met de receptie, het overdekte zwembad, sauna/solarium, airhockeytafel en de binnenspeelplaats. Verder is er verspreid over het park ook een midgetgolf, een Fun & Entertainment programma, tafeltennis, tennisbaan, airtrampoline, Bartjes boerderij met o.a. de Bollo club, een ponyranch en twee grotere speeltuinen bij het centrumgebouw en naast de ponyranch. Als het gaat om de toekomstige uitbreidingen in het park werd in het onderzoek van het kwaliteitsteam en de bijhorende toekomstvisie al duidelijk dat er niet méér gelijksoortig aanbod moet komen. Het toekomstige recreatieaanbod moet aansluiten bij de nieuwe identiteit van het park en duurzaam en bewust gekozen zijn. De onderdelen moeten elkaar daarnaast versterken en aanvullen.



3 Analyse

3.4 Kansen

Behalve de kansen die er liggen binnen de wensen van de gemeente Borger- Odoorn en de provincie Drenthe, zijn er nog andere interessante ontwikkelingen in de regio zoals Geopark de Hondsrug en Cittaslow. Hierna wordt daarop in gegaan.

Geopark de Hondsrug

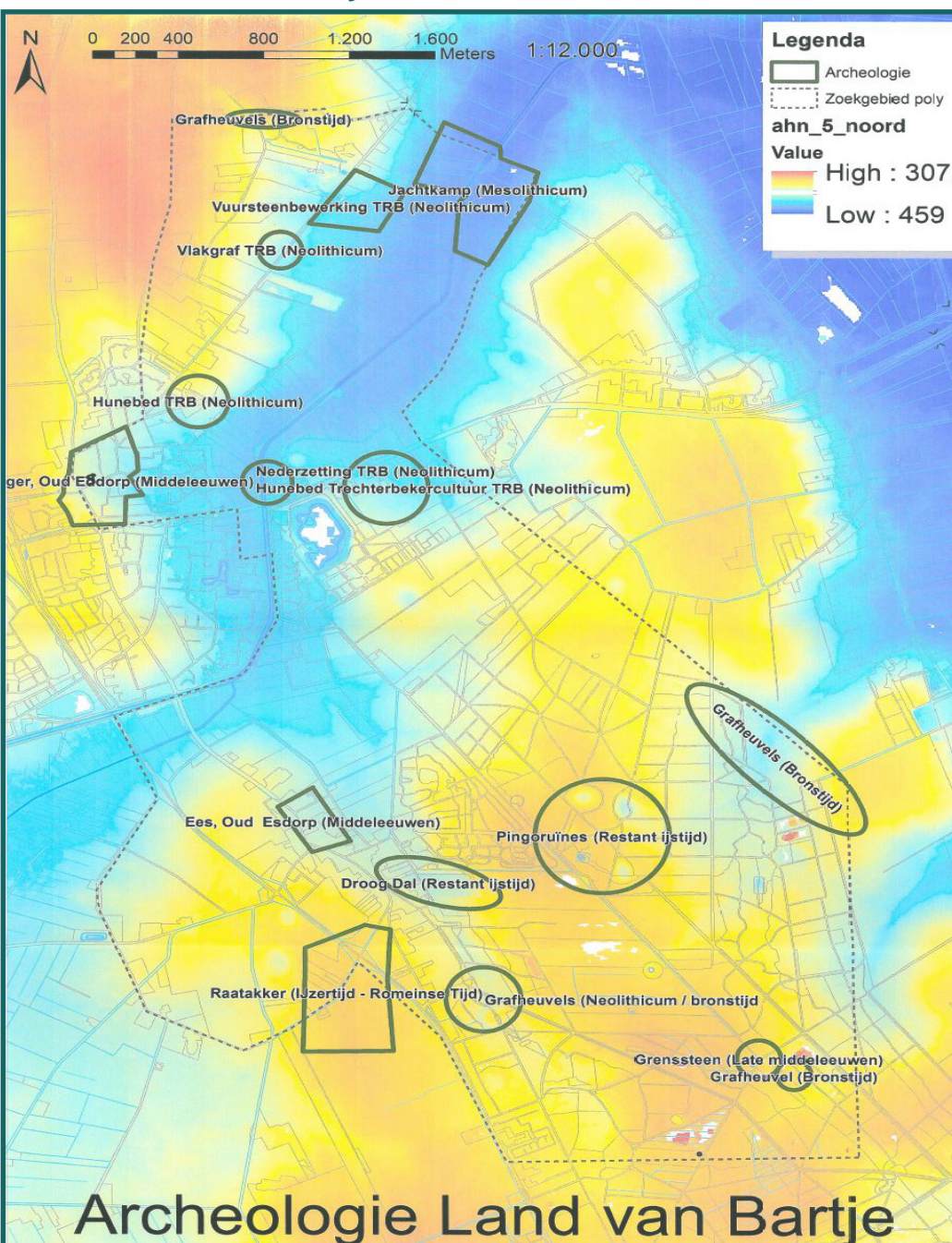
Eén van de belangrijke ontwikkelingen die speelt is het Geopark de Hondsrug. Dit is een initiatief om gebieden met belangrijke geologische en cultuurhistorische waarden weer op de kaart te zetten. Het doel is daarmee het versterken en terugbrengen van de identiteit en het karakter van het gebied. Door inwoners weer trotst te maken op hun eigen omgeving wordt er een basis gelegd voor een duurzame lokale economie. De status van Geopark wordt verleend door de UNESCO, vooral bekend van de Werelderfgoedlijst. Er is inmiddels al een groot aantal Geoparken, zowel in Europa als ook wereldwijd. Het verschijnsel Geopark breidt zich gestaag uit over de wereld. Weldra zijn er parken op alle continenten.

De projectorganisatie van Geopark de Hondsrug richt zich momenteel op het verkrijgen van de officiële status van Geopark. Daarnaast worden plannen ontwikkeld om invulling te geven aan de doelstellingen, onder andere via het maken en uitdragen van gebiedsverhalen. Maar men stimuleert ook het ontwikkelen en inrichten van 'bezoekerspoorten' en 'hotspots' waar de unieke waarden van het gebied kunnen worden beleefd.

Het Land van Bartje ligt binnen de begrenzings van het Geopark de Hondsrug. Daarom ligt het voor de hand dat het park op het toekomstige Geopark inspeelt en gezamenlijk met hen programma's, activiteiten of andere invullingen ontwikkelt. Een voorbeeld daarvan is het maken van wandelroutes in de directe omgeving van Het Land van Bartje langs (zichtbare) archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals grafheuvels en raatakkers. Een inventarisatie van interessante aanknopingspunten is weergegeven in het kaartje van de archeologie in de omgeving op de volgende pagina.



3 Analyse



3.4 Kansen

Cittaslow

De gemeente Borger-Odoorn heeft sinds enige tijd als enige gemeente in Nederland de Cittaslow-status. Cittaslow is afgeleid van de 'slow food'-beweging en heeft vergelijkbare idealen. Het doel van Cittaslow is het bewaren en versterken van het authentieke karakter van een dorp, stad of gemeente. Daarbij gaat het om de volgende thema's:

- Leefomgeving;
- Landschap;
- Streekproducten;
- Gastvrijheid;
- Milieu;
- Infrastructuur;
- Cultuurhistorie;
- Behoud van identiteit.

De gemeente Borger-Odoorn verwacht in de toekomst vol op bezig te zijn met het versterken en verbeteren van deze thema's. Deze sluiten naadloos aan op de 'lifestyle' benadering van Het Land van Bartje. Hier liggen kansen voor samenwerking met de gemeente, met wederzijds voordeel als resultaat.

Overige ontwikkelingen

Andere interessante ontwikkelingen zijn het Drents Olympisch plan en 'Greendeals'. Als het gaat om de invulling van activiteiten, excursies en programma's kan het park hier wellicht ook op inhaken.



Drenthe 2028



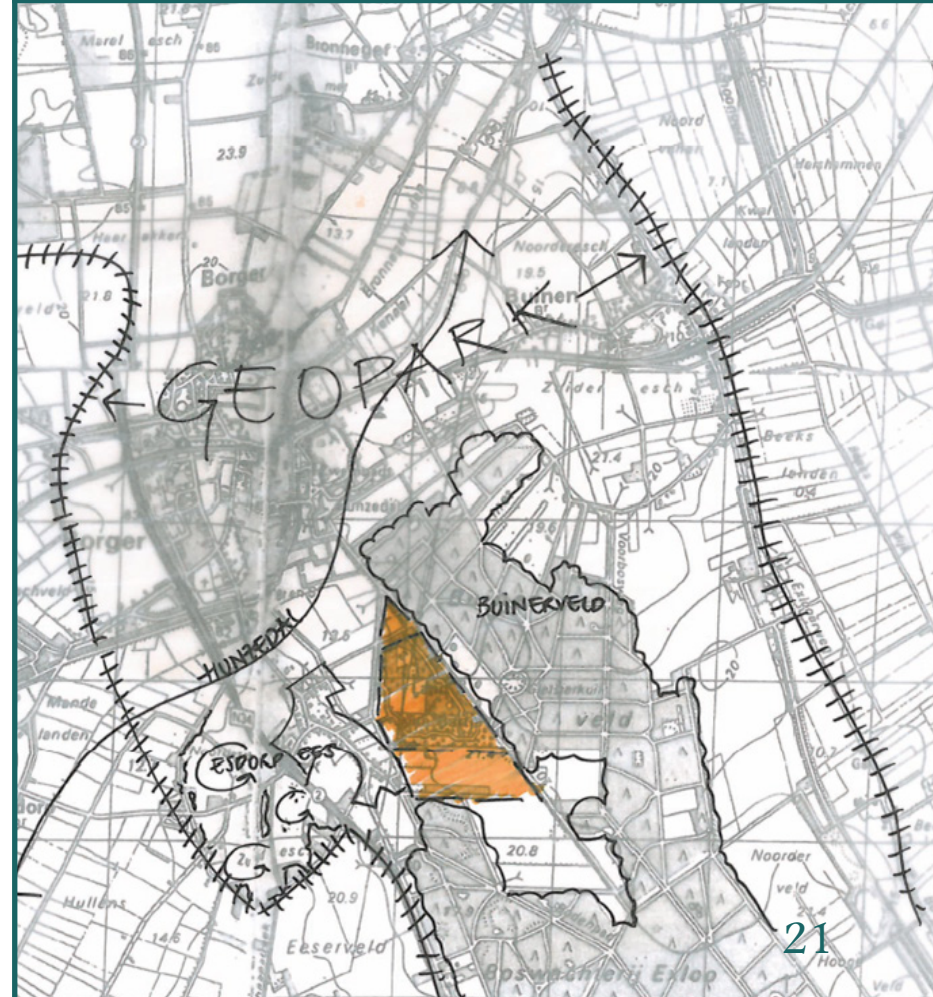
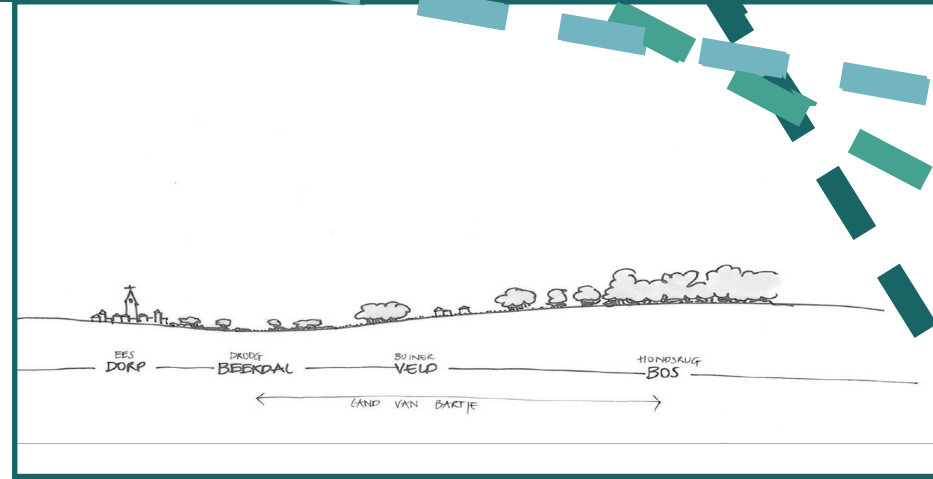
4 Visie

4 Visie

In dit hoofdstuk wordt de visie toegelicht. Deze visie vormt de vertaling van de ambities van het parkmanagement en het bestuur van Het Land van Bartje. De visie is weergegeven in grove schetsen die een globale indruk geven over de nieuwe inrichting van het park en de uitbreidingslocaties. De exacte ligging van de geschetste objecten en onderdelen geven een richting, maar liggen daarmee nog niet definitief vast. Dit zal nader worden uitgewerkt in de volgende fase van de opdracht, het maken van een schetsontwerp.

4.1 Het Land van Bartje als onderdeel van het landschap

Vanuit de wens om het park meer in verbinding te laten staan met de omgeving en meer te doen met het thema streekeigenheid, kan er worden gekeken naar de inrichting van het park en de inpassing ervan in het omliggende landschap. Oftewel het terugbrengen van typisch landschappelijke kenmerken en structuren in het park. Kijkende naar Het Land van Bartje valt namelijk op dat het park een willekeurige structuur heeft aangenomen, zoals dat van vele andere vakantieparken. Het Land van Bartje had bij wijze van spreken ook in Brabant of Limburg kunnen liggen. De historische kaart van 1850 is de inspiratiebron voor de visie. Door het oorspronkelijke landschap zichtbaar te maken, wordt het Drentse landschap voelbaar voor de bezoeker van Het Land van Bartje. De drie landschapsstructuren die te zien zijn op de historische kaarten worden de drie structuren die als thematische onderdelen zichtbaar worden gemaakt: het beekdal, het veld en het bos.

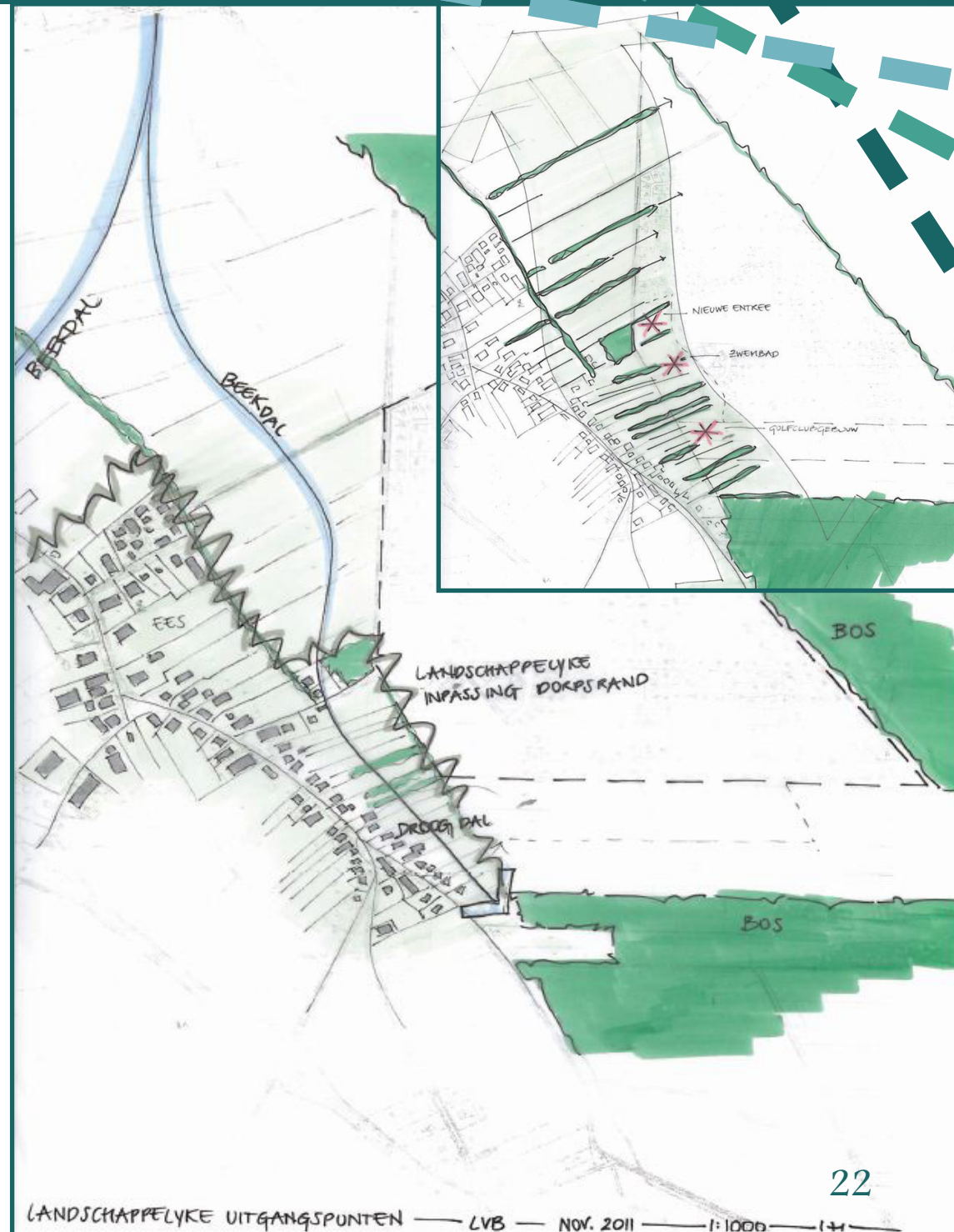


4 Visie

4.2 Aanwezigheid van dorp Ees

Tevens is de ligging van Het Land van Bartje bij het dorp Ees een belangrijk gegeven. In de structuurvisie van de gemeente wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing van de dorpsranden. Het dorp Ees en Het Land van Bartje zijn twee verschillende entiteiten en dienen dat ook te blijven. Des te belangrijker is het om de overgang van dorp naar Het Land van Bartje goed in te richten. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij de opgave. De historische kaart laat tussen het dorp Ees en Het Land van Bartje een droog beekdal zien, als aftakking van het Hunzedal. Dit gegeven is bij uitstek een goed uitgangspunt om het beekdal ook hier zichtbaar te maken en als groene buffer in te zetten tussen dorp en recreatiepark.

De belangrijkste en grootste gebouwen van het park bevinden zich op dit moment al in de beekdalstructuur. Bijvoorbeeld het gebouw van de receptie en het zwembad, Bartje's Boerderij en het gebouw van Country Golf Ees. Het mooie van deze beekdalstructuur is dat dergelijke bebouwing hier landschappelijk goed kan worden ingepast. Het kunnen zo stijliconen worden, vrij liggend in het landschap. Zo ook het nieuw te bouwen object in uitbreidingsperceel B. Dit gebouw kan bijvoorbeeld dienen als boerderij, café-restaurant, een plek waar workshops gehouden worden en waar wandel- en beleavingsroutes starten. Door bij de bouw van dit nieuwe object aan te sluiten bij de typisch Drentse boerderijen in het beekdallandschap vallen alle puzzelstukjes op zijn plek.



4 Visie

4.3 Drie themagebieden

De drie landschappelijke eenheden beekdal, veld en bos worden als thema gebruikt om structuur te brengen in Het Land van Bartje voor een betere oriëntatie en herkenbaarheid.

Beekdal

Om de beekdalstructuur te versterken is het wenselijk om, vanuit de aanliggende landbouwpercelen en het aanwezige coulisselandschap van het beekdal, houtwallen in eenzelfde structuur door te trekken naar en in het park. De begrenzing en dichtheid hiervan moeten nog nader worden vastgesteld evenals de realisatiemogelijkheden op particuliere terreinen. Vanwege de huidige willekeurige structuur die het park heeft, is het niet mogelijk om deze structuren strak voort te zetten in het park. In een verdere fase (schetsontwerp) worden de houtwallen op kavelniveau ingepast. Ook worden dan uitspraken gedaan over de hoogte, het inheemse assortiment en dergelijke. Ook de ontsluiting, van origine vaak parallel aan en soms loodrecht op de houtwallenstructuur, wordt dan aangegeven en verder uitgewerkt.

Veld

Als overgang van het beekdallandschap naar de beboste Hondsrug liggen de glooiende open velden. De bestaande zandvlakte in Het Land van Bartje sluit hier prima bij aan. Dit gebied kan richting het zuiden nog verder worden uitgebreid bij verplaatsing van de gebouwen van de ondersteunende diensten. De van oorspronkelijke open velden zijn door de mensen door de eeuwen heen op meerdere plaatsen aangeplant met bos. Hierdoor is er op de velden een afwisselend landschap ontstaan van bosschages en open ruimtes. Deze sfeer dient als inspiratiebron voor dit deel van het nieuwe Land van Bartje. Het bestaande groen kan hierin prima geïntegreerd worden. Bij de verdere uitwerking van de slingerende paden, de afwisseling van massa en ruimte verdient aandacht in relatie tot de woningen en de privacy.

Bos

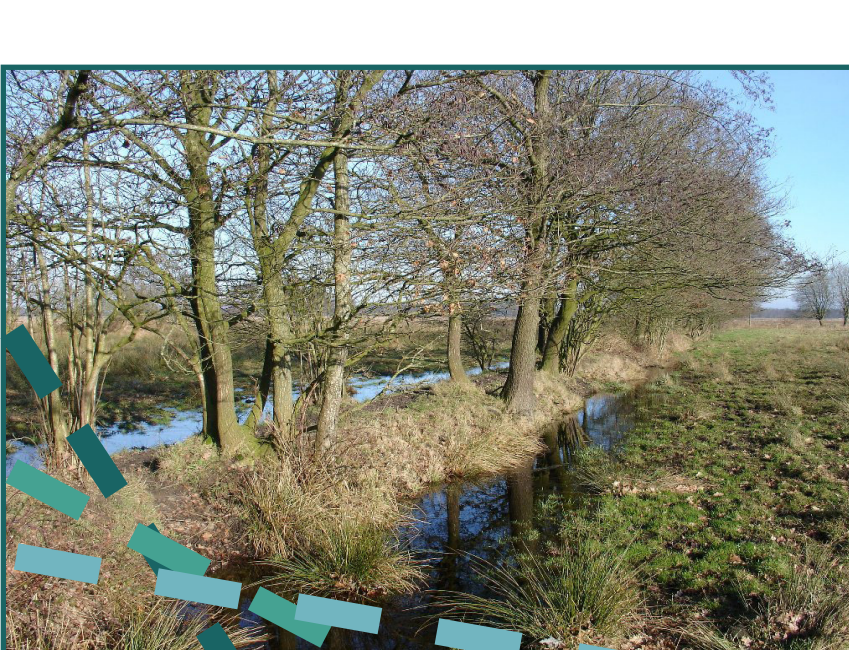
Tussen het veld en de Staatsbossen van de Hondsrug ligt het themagebied bos. De aanwezige groenvoorziening vormt aan deze noordoostzijde van het park al een groot bosvlak. Dit is een welkom cadeau voor deze visie. Bij de verdere uitwerking dient het assortiment en de dichtheid goed bekeken te worden. Zijn de naaldbomen die hier groeien wel inheems en typisch Drents? Hoort hier juist een gemengd bos, van naald- en loofbomen, te groeien? Op welke wijze kunnen we in het assortiment ook het Drentse gevoel oproepen? Bij het thema bos passen natuurlijk ook de zandpaden en de omgevallen boomstammen als natuurlijke spelaanleidingen. Vanuit de praktische kant zullen al deze facetten verder worden uitgewerkt.

4 Visie

4.4 Oriëntatie

Door de invoering van deze drie landschappelijke thema's wordt er in de visie een extra laag toegevoegd aan het bestaande park. Deze extra laag draagt bij aan de oriëntatie op het terrein en het gevoel van Drenthe. De bezoeker van het park merkt dat hij zich in een bijzonder landschap begeeft.

Het groen speelt een belangrijke rol bij de inrichting van het terrein. In het beekdallandschap wordt het groen in lijnen (houtwallen) aangeplant, op het veld in punten (boschages) en in het bos als grote vlakken (bospercelen). Veel groen is al aanwezig. In de verdere uitwerking van de visie dient op basis van een degelijke groeninventarisatie bekeken te worden welk groen behouden blijft en op welke plekken er aangevuld dient te worden. De materialisering en de keuze van inrichtingselementen kunnen de drie sferen nog verder benadrukken. Hierdoor beseft de bezoeker tijdens een wandeling des te beter waar hij/zij zich bevindt in het park.



4 Visie

4.5 Ontsluiting

De ontsluiting naar Het Land van Bartje verloopt in de huidige situatie vanaf de N34 via de Odoornerstraat en Hoofdstraat door het dorp Ees en via de Boerweg naar het park. Bij het zwaardere transport van en naar het park kan dit soms voor enige overlast zorgen voor de inwoners van het dorp Ees. De ontsluitingsstructuur en de mogelijkheden om deze in de toekomst te verbeteren alsook het parkeren rondom het park worden binnenkort met de gemeente Borger-Odoorn besproken. Afhankelijk van de uitkomsten worden deze al dan niet meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

4.6 Recreatieve routes

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. De mogelijkheden voor nieuwe wandelroutes langs verschillende 'hotspots' van het Geopark de Hondsrug zijn al eerder genoemd. Daaraan kunnen activiteiten en excursieprogramma's worden gekoppeld. Het Hunebedcentrum in Borger kan hierbij een belangrijke partner zijn.

4.7 Brandscaping van het nieuwe erf

Door het toepassen van drie landschappelijk thema's, welke aansluiten bij het landschap en waarvan de uitwerking wordt gestoeld op de moodboards, ontstaat er een nieuw merk voor Het Land van Bartje: puur, eerlijk en streekeigen. De visie is dat het totale park, inclusief de uitbreidingslocaties, dit merk dient uit te stralen. Zoals eerder aangegeven moet het merk voelbaar zijn bij de entree, in elk themaveld, op elk speelterreintje, in materialen en op elke kavel. Het toevoegen en uitwerken van de drie thema's in al zijn facetten is ontwerpen met een merk: brandscaping. Vandaar dat in de titel van dit visiedocument wordt gesproken over brandscaping van het nieuwe erf van Het Land van Bartje.



4 Visie

Visiekaart

buinerveld

Het Land van Bartje als onderdeel van het Drentse landschap

Ontsluiting

Visiekaart "Het Land van Bartje"

27 maart 2012 TC v4
schaal 1:1000

0m	250m	500m
----	------	------

ARCADIS Landschapsarchitecten



e e s e r v e l d





5 Ambities

5 Ambities

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is een analyse gemaakt van de wensen in vergelijking met de huidige kenmerken van het park, de omgeving en de kansen. Dit hoofdstuk bundelt deze informatie naar concrete eisen voor het toekomstige beleid op het gebied van inrichting, beheer, invulling en aanpak van de uitbreidingslocaties en het huidige park.

Algemeen

- Marketing richten op lifestyle in plaats van op doelgroep.
- Alle nieuwe onderdelen en functies moeten (indien mogelijk) duurzaam en streekeigen zijn en daarnaast bijdragen aan een sterkere belevingswaarde van het park.
- Inrichting van het park naar de drie thema's en landschapsstructuren: het dal, het veld en het bos.
- Samenwerking zoeken met het Geopark de Hondsrug en het Hunebedcentrum op gebied van activiteiten, excursies, evenementen en programma's.
- Aansluiten bij de thema's van de status Cittaslow.
- Op het gebied van sportieve activiteiten liggen er kansen om aan te sluiten bij het Drents Olympisch plan.
- Werk met werk maken: herinrichting van 'groen' en 'infra' pas uitvoeren wanneer onderhoud nodig is.
- Lokale ondernemers ruimte bieden om mee te denken over de invulling van activiteiten en voorzieningen die passen binnen de beoogde doelstellingen.
- Gebruik maken van nieuwe technologieën als bijvoorbeeld applicaties voor de telefoon. Gericht op dienstverlening en activiteiten, waarbij het gemak voor de klant centraal staat.

5 Ambities

5.2 Per Gebied

Herontwikkeling bestaande park

- Plastic meubelen, objecten en bewegwijzering vervangen door duurzame en natuurlijke materialen in eenzelfde stijl.
- Gespreid parkeren op basis van bestemming en doel; verminderen parkeerdichtheid bij de entree.
- (Overloop)parkeervoorzieningen waar mogelijk op locatie A concentreren.
- Mogelijk creëren van een afzonderlijke receptie in de stijl van bijvoorbeeld een idyllische Drentse boerderij. Waar de bezoeker tot rust komt en bijvoorbeeld wordt verwelkomd met een hapje en een drankje.
- Asfalt langzamerhand laten vervangen door typische klinker- en/of Drentse keienwegen.
- Inheemse beplanting in het park.
- Bij activiteitenprogramma's en ander recreatie aanbod moet de focus niet alleen meer op gezinnen met kinderen liggen.

Uitbreiding perceel A

- Geschikt voor het onderbrengen van een grootschalige (overloop-)parkeervoorziening die elders in het park ongewenst is.
- Biedt ruimte voor personeelsgebouwen en schoonmaakdiensten. Dit levert in het park extra (kwaliteits-)ruimte op.
- Mogelijkheid voor uitvalsbasis voor sportieve belevenissen als bijvoorbeeld een mountainbiketraject.
- Een passende duurzame groenstructuur die bebouwing en parkeerplaats ondersteunt en waar nodig uit het zicht neemt.

Uitbreiding perceel B

Deze locatie is bestemd voor extensieve recreatievormen. Mogelijke invullingen die passen binnen de doelstellingen:

- 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 zingevende work shops.
- Organiseren kleinschalige lokale culturele evenementen.
- Een natuurlijke inrichting die rust en ruimte uitstraalt en past binnen het landschappelijke kader.



6 Vervolg

6 Vervolg

Nu de contouren voor de ontwikkeling van Het Land van Bartje voor de lange termijn zijn vastgelegd in dit visiedocument kunnen vervolgstappen worden gezet. Daarbij wordt gedacht aan de volgende activiteiten:

- Toetsen op hoofdlijnen van de haalbaarheid van de voorgestane visie ten aanzien van:
- Planologie;
- Organisatie;
- Financiën;
- Voeren van het benodigde overleg met het bevoegde gezag en overige betrokkenen ten aanzien van de hiervoor genoemde haalbaarheidstoets;
- Uitvoeren van een risicoanalyse op hoofdlijnen voor het project;
- Opstellen van een programma van eisen voor de nadere uitwerking van de visie.

Op basis van het voorgaande vindt besluitvorming plaats door het management en het bestuur van Het Land van Bartje ten aanzien van de uitwerking van de visie in concrete plannen die is voorzien in de planfase.

