



Ontwikkelingsplan Geertien

Muggenbeet 3 Blokzijl, gemeente Steenwijkerland

Opdrachtgever:

Naam: [redacted]

Adres: Muggenbeet 3

Postcode, plaats: 8256 VK Blokzijl

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: [redacted]

Fax: [redacted]

e-mail: [redacted]

www.eelerwoude.nl

Team2 studio voor de Bouwkunst

De Kampen 22

8325 DE Vollenhove

Tel.: [redacted]

Fax: [redacted]

e-mail: [redacted]

www.om-team2.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 2691

Datum: 06 maart 2012

Projectleider: [redacted] (Eelerwoude)

Opgesteld: [redacted] (Eelerwoude)

[redacted] (Team 2)

Gecontroleerd: [redacted]

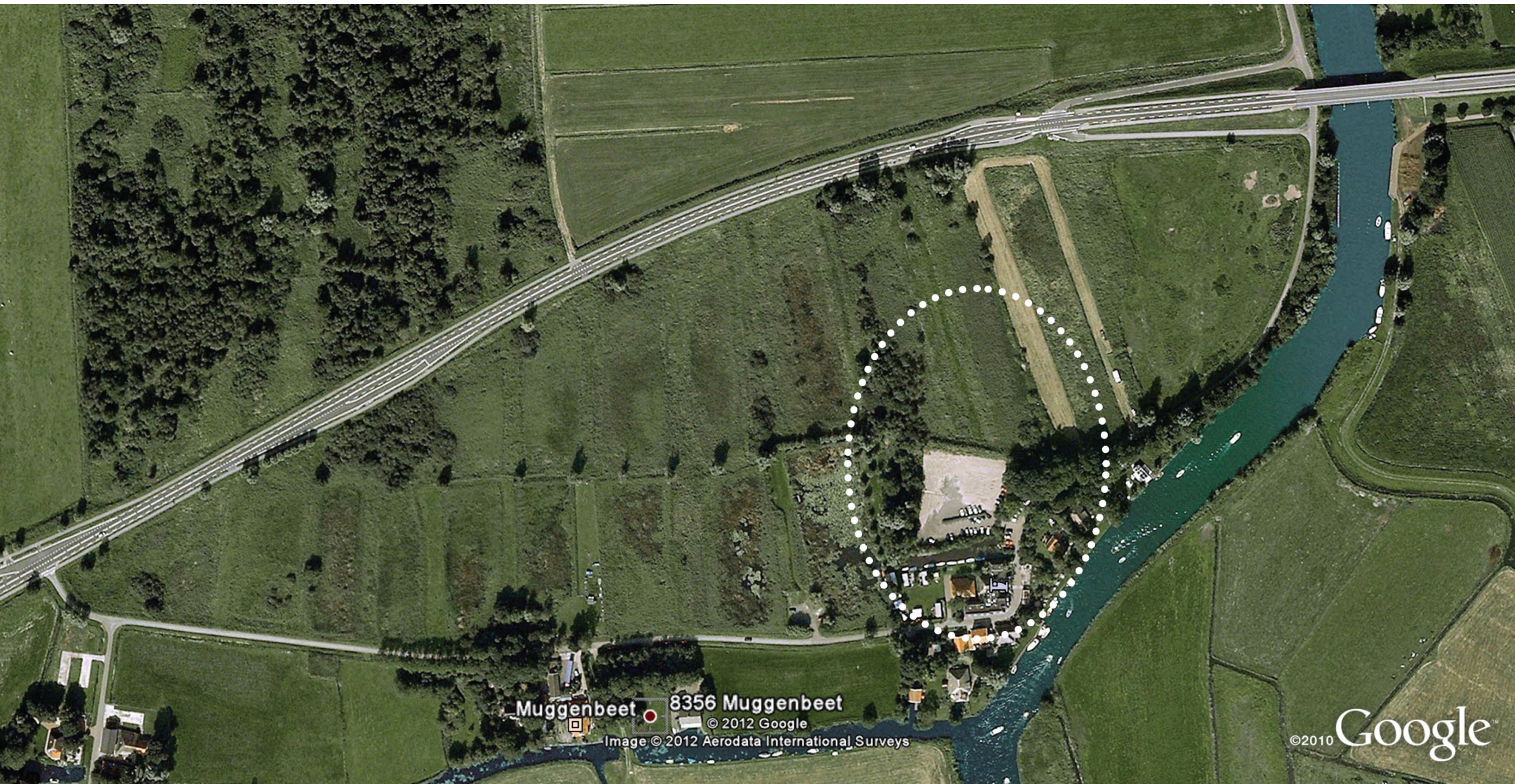
Ontwikkelingsplan Geertien

Muggenbeet 3 Blokzijl, gemeente Steenwijkerland



INHOUD

1 INLEIDING	7
Ambities	7
Projectbeschrijving	7
2 ANALYSE LANDSCHAP EN BELEID	9
Analyse vierlagenbenadering	9
Ecologische Hoofdstructuur	9
Natura 2000-gebied	11
Bestemmingsplan	11
3 VOORLOPIG ONTWERP/BEELDKWALITEIT	13
Landschap	13
Natuur, ecologie en beheer	13
Parkeren	15
Architectuur	23
BIJLAGEN	35



Afbeelding 1. Luchtfoto met daarop aangegeven de projectlocatie binnen de witte stippellijn



Het horecabedrijf Geertien is een goed draaiend, ambitieus bedrijf met een toekomstvisie. Het hotel, het café en het restaurant worden gerund door drie gezinnen en trekken hoge bezoekersaantallen, voornamelijk in het vaarseizoen. De bezoekers maken gebruik van de parkeerplaats die deels niet is bestemd als parkeerplaats en eveneens niet landschappelijk is ingepast. In de toekomstvisie van de initiatiefnemers past een (branche)verbreding van het huidige bedrijf.

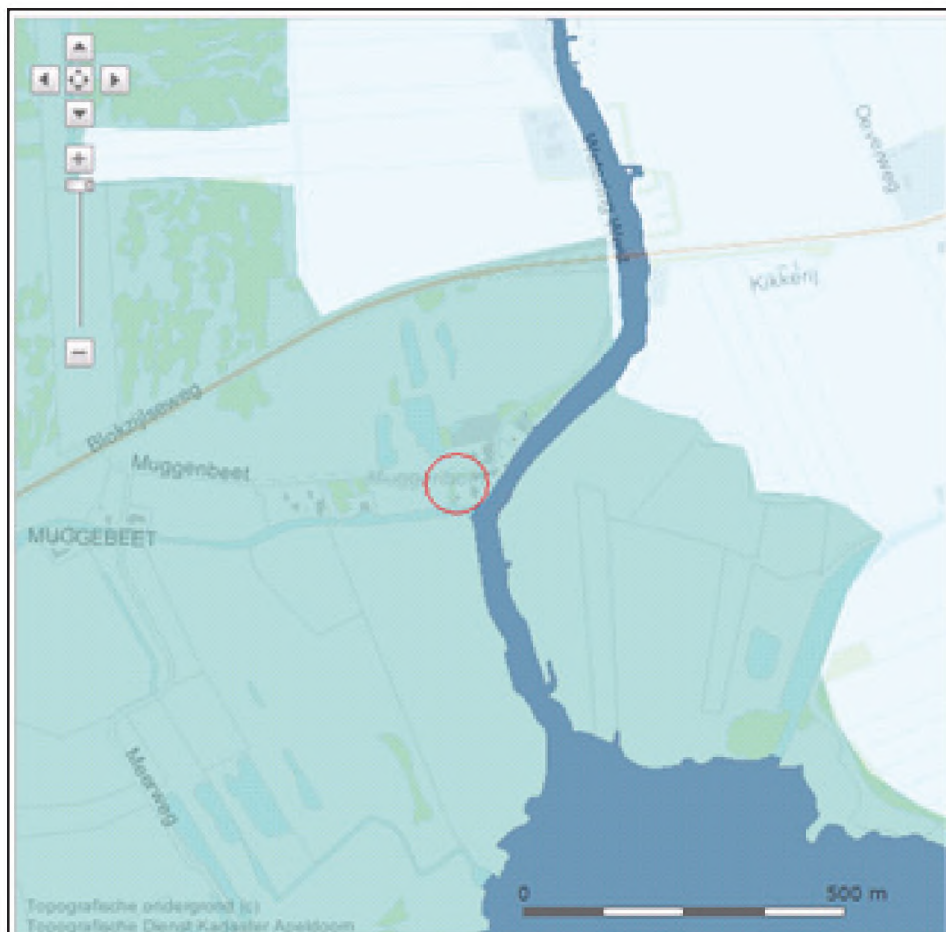
Ambities

Voor een duurzame, gezonde en toekomstgerichte bedrijfsvoering is een bedrijfsuitbreiding van Geertien noodzakelijk. Er is gekozen voor een branche-verbreding met vergaderruimte in een nieuw bebouwingsvolume. Het idee hierachter is jaarrond bezoekers te trekken, zodat de inkomstenstroom beter wordt verdeeld en de arbeidskrachten een solide contract aangeboden krijgen. Men is nu namelijk nog te sterk aangewezen op seizoensarbeid. Geertien bevindt zich aan een (waterweg)slagader in Noordwest-Overijssel. Meer vergaderruimte zal het seizoen verlengen en daarmee de arbeidsfilm gunstiger maken. In het nieuwe bebouwingsvolume wordt vergaderruimte gecombineerd met opslag. Ook de parkeergelegenheid bij Geertien verdient een kwaliteitsimpuls, omdat het nu een sobere uitstraling en geen duidelijke indeling heeft. De parkeerplaats blijft deels in z'n huidige vorm in gebruik. De parkeerplaats wordt geschikt en groot genoeg voor bezoekers van Geertien en tevens voor recreanten die gebruiken maken van de parkeerplaats als recreatief opstappunt.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie Geertien draagt op een positieve manier bij aan de doelstelling van provincie en gemeente om de recreatieve sector in Steenwijkerland te stimuleren. De vergaderruimte draagt bij aan een leefbaar en aantrekkelijk buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het huidige unieke en bijzondere karakter van Geertien. Dit betekent kleinschalig, ingetogen en onderscheidend. Dit geldt voor zowel de nieuwe vergader- en opslagruimte als ook voor de parkeerplaats. Met de ontwikkeling wordt een meerwaarde gecreëerd voor de gemeente Steenwijkerland.

Projectbeschrijving

De families Gorte en De Rooij hebben, in overleg met betrokken partijen, hun plannen vorm gegeven. Eelerwoude is betrokken met expertise over proces en landschappelijke inpassing. Team 2 is betrokken als architect van de bebouwing. De vergaderruimte wordt in een passend gebouw op de locatie van de huidige parkeerplaats gesitueerd. Het gebouw wordt deels in gebruik genomen als hoogwaardige vergaderruimte(s) (voor 40-50 personen) en deels voor opslag van o.a. terrasmeubilair, boten en huurfietsen. Ter compensatie van deze toevoeging van rood wordt (in het kader van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving') de parkeerplaats landschappelijk ingericht en aangesloten bij de omgeving.



Atbeelding 2. Agrarisch cultuurlandschap -- kraggenlandschap



Atbeelding 3. Lust en Leisure laag -- fiets-, wandel-, en vaarroutes



Analyse vierlagenbenadering

Hieronder wordt een beknopte samenvatting gegeven van de vier lagenbenadering uit de Omgevingsvisie van provincie Overijssel (de gebiedskenmerken):

Natuurlijke laag

Van oudsher is het projectgebied een nat gebied. De bodem bestaat uit veel laagveen restanten. Voor de projectlocatie geeft dit geen directe belemmeringen.

Agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap bestaat uit het kraggenlandschap. Dit landschap is ontstaan uit wat vroeger turfgebieden waren. Wanneer dit landschap beschermd is kan dit een belemmering opleveren voor het project.

Stedelijke laag

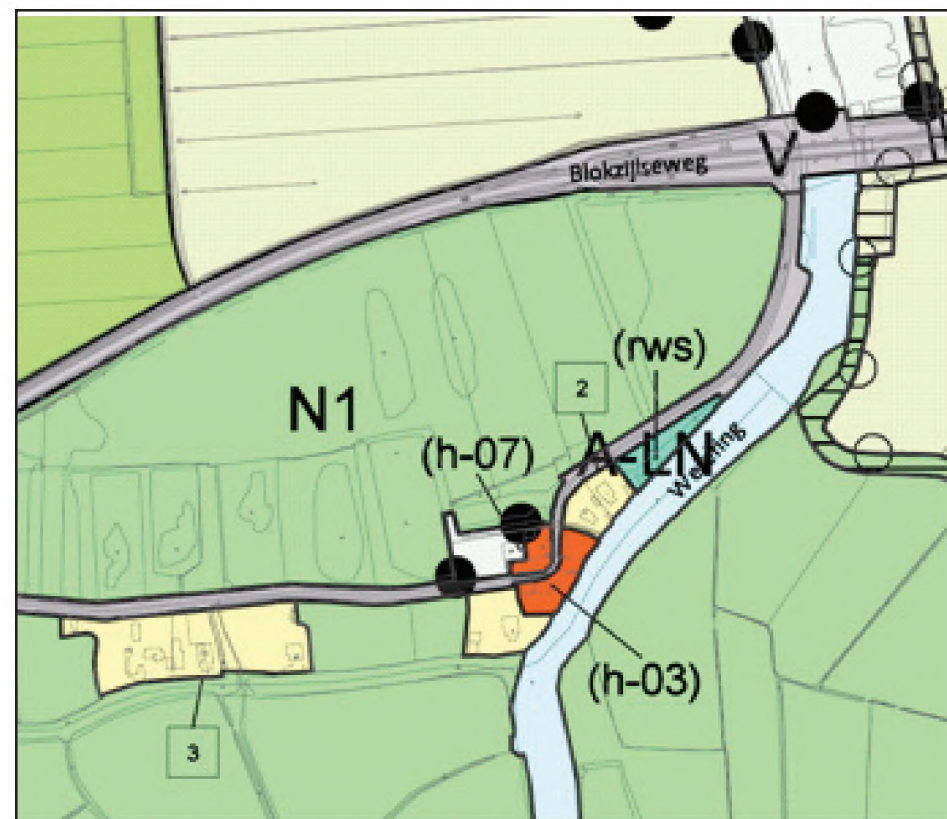
Deze laag is niet van belang voor het plangebied, omdat het gebied te veel buiten het stedelijk gebied ligt. Daardoor ontstaan hier dan ook geen belemmeringen.

Lust en Leisure laag

Rondom het projectgebied liggen een aantal recreatieve fiets-, wandel-, en vaarroutes. Geertien is tevens een gevestigd horeca-bedrijf met café, restaurant en hotel.



Atbeelding 4. Uitsnede Natura 2000-gebied



Atbeelding 5. Uitsnede huidige bestemmingsplankaart

Natura 2000-gebied

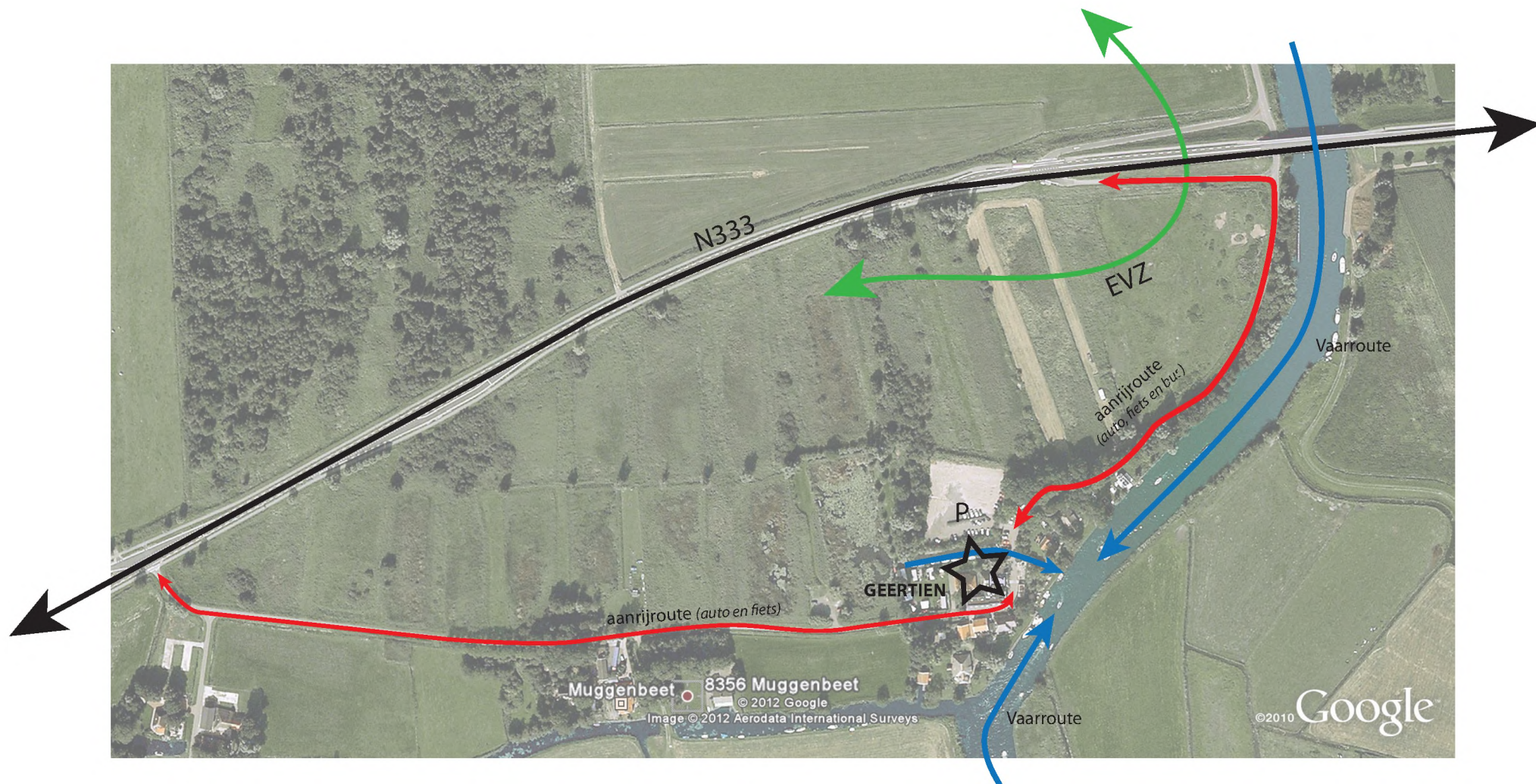
De locatie Geertien is in z'n geheel gelegen in het Natura 2000-gebied 'de Wieden'. Ontwikkelingen binnen dit gebied mogen geen significante effecten opleveren op de kwaliteit van de habitat of een verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Gezien de parkeerplaats en de ondergrond van de toekomstige bebouwing momenteel reeds verhard is en in gebruik is als parkeerplaats treden er als gevolg van deze ontwikkeling geen negatieve, significante effecten op.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is de voorgestane ontwikkeling niet mogelijk. Er moet een wijziging of herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden. Daarbij wordt zowel de oprichting van de nieuwbouw mogelijk gemaakt als het gebruik van de parkeerplaats bestemd.



Abbeelding 6. Historische kaart rond 1922; door de tijd heen is het landschap rondom deze plek sterk veranderd. Een nat gebied met woeste gronden. Het verkavelingspatroon, de schaal en richting zijn kenmerkend voor het landschap.



Atbeelding 7. Overzichtskaart omgeving Geertien



VOORLOPIG ONTWERP/BEELDKWALITEIT

Landschap

Door de tijd heen is het landschap rondom deze plek sterk veranderd. Van een zeer nat gebied met woeste gronden tot een karakteristiek verkavelingspatroon. De schaal en richting zijn zeer kenmerkend voor dit landschap. Vanuit de analyse komt sterk het natuurgevoel en de rust van de omgeving naar voren. Een prachtig rietlandschap met elzen en wilgen. Door deze kwaliteiten te koppelen aan de ontwikkeling ontstaat er een versterking en een balans op deze bijzondere plek. De bezoekers van Geertien, dan wel van het gebied, ervaren straks optimaal de kwaliteiten van deze plek. De omgeving gaat naadloos over in de (nieuwe) bebouwing. De ingetogenheid van het gebouw is een karakteristiek voor deze omgeving. Geen tuinaanleg, maar natuur tot aan de gevel. De verharding is functioneel en bestaat hoofdzakelijk uit infiltratieverharding, dan wel halfverharding. Met betrekking tot de verlichting wordt dat hier minimalistisch uitgevoerd en waar het kan wordt “groen” licht toegepast om een uitstraling in de omgeving te beperken. De watergang behoudt zijn natuurlijke karakter. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van riet en de aanlegsteiger wordt met hout uitgevoerd. De brug is een belangrijk element. De overkluizing van de weg, de onderdoorgang, maar ook juist de looproute komen hier samen. De brug zal gezamenlijk met de gemeente verder worden opgepakt. “Nostalgie” is hierbij niet het uitgangspunt.

Natuur, ecologie en beheer

Rietbeheer parkeerplaats en aangrenzend rietlandperceel;

De stroken tussen de parkeerplaatsen en het aangrenzend rietlandperceel worden ingericht met overjarig riet dat overgaat in het omliggende landschap. In overleg met Natuurmonumenten is bepaald hoe dit overjarig riet ingericht en beheerd gaat worden. Overjarig riet op de stroken heeft niet alleen een ecologische functie, maar ook een landschappelijke functie (inpassen parkeerplaats). Het riet moet dus vitaal ogen en de ecologische ambitie is niet maximaal. Gezien de droge ondergrond moet verbossing tegen worden gegaan door regelmatig maaien. Het overjarig riet kan aantrekkelijk zijn voor niet-rode lijst soorten als rietzanger, roerdomp of kleine karekiet.

Maatregelen zijn;

- Daar waar kan om het jaar maaien
- Maximaal eens in de drie jaar maaien



Atbeelding 8. Voorlopigontwerp

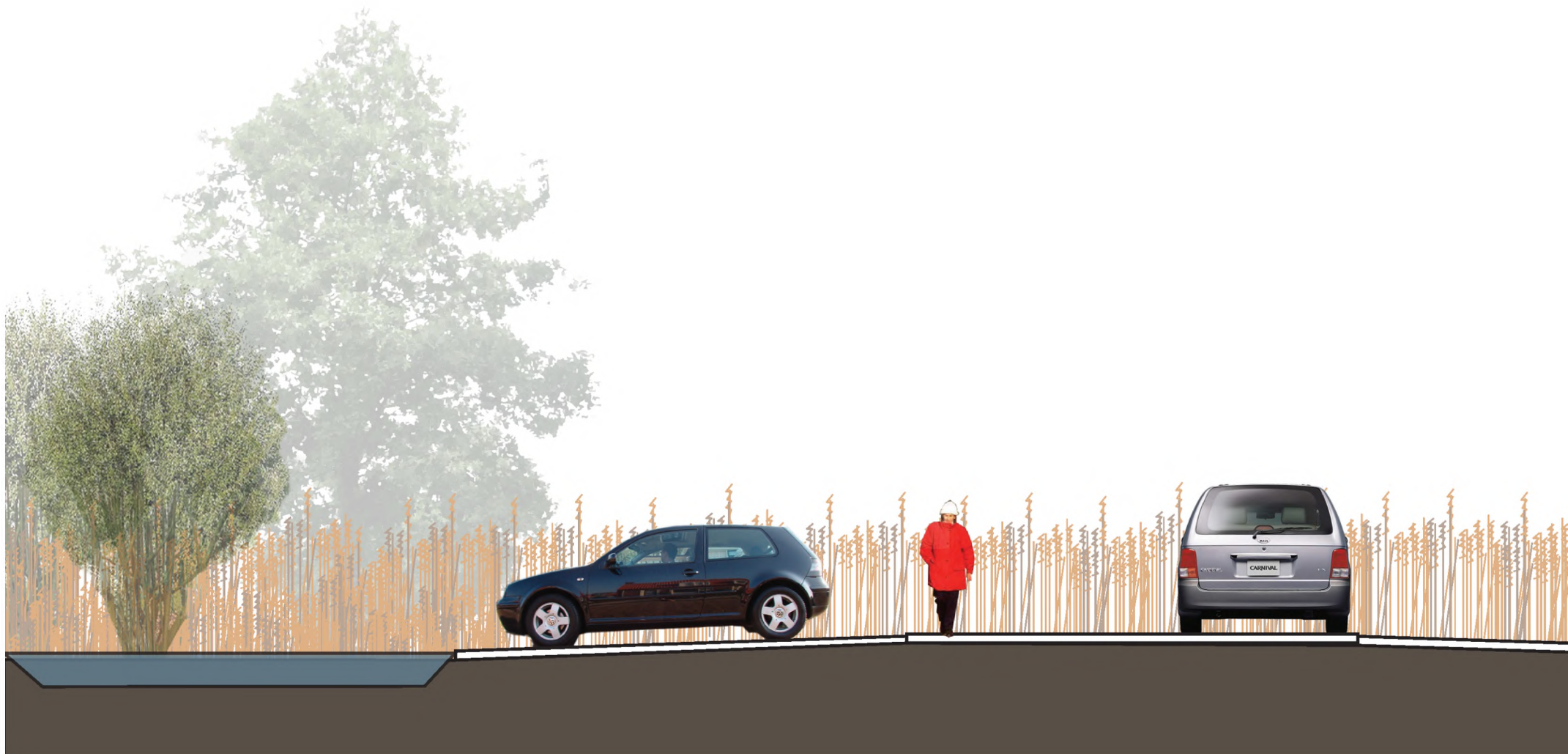
Ontwikkelingsplan Geertien

LEGENDA

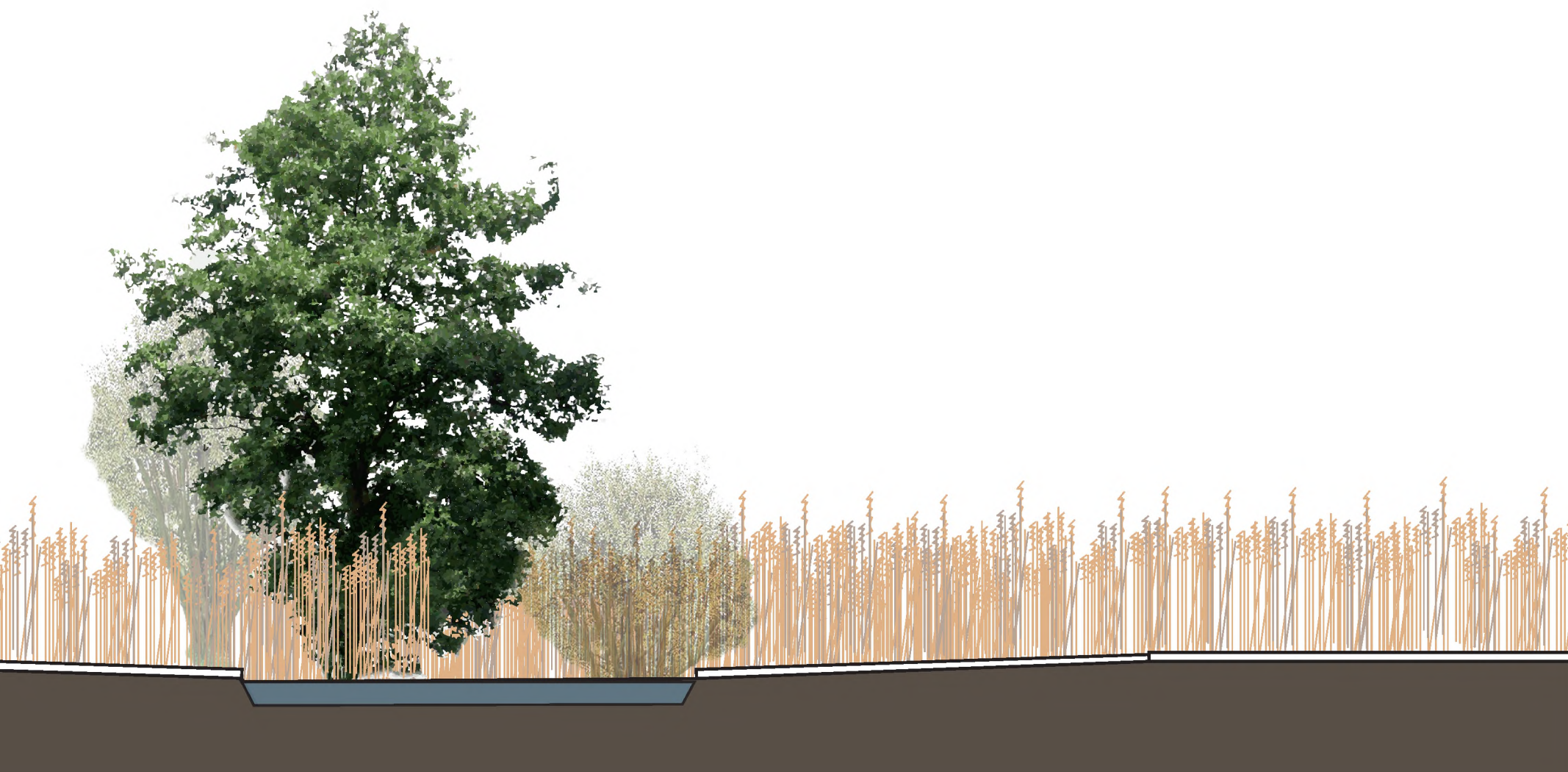
-  Rietveld
-  Opgaande begroeiing
-  Pluksgewijs enkele elsen/wilgen
-  (infiltratie) Verharding
-  Halfverharding (stabilizer)
-  Hout (stijger/vlonder)
-  Bestaande (gemeentelijke) weg
-  Lage verlichting
-  Terreinverlichting
- ① Bestaande bebouwing Geertien
- ② Nieuwbouw "vergaderaccommodatie"
- ③ Parkeren touringcar (2 st.)
- ④ Parkeren invaliden (3 st.)
- ⑤ Parkeren bezoekers (150 st.)

Parkeren

Er wordt op het parkeerterrein ruimte gecreeërd voor 150 auto's, 2 touringcars en 3 invalidenplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op de vergunning van het restaurant en het café (220 plaatsen), het hotel (32 plaatsen) en de nieuwe vergaderruimte (40-50 plaatsen). Daarnaast biedt de parkeerplaats mogelijkheden als recreatief opstappunt (10-15 plaatsen), maar kan de locatie ook goed per fiets bezocht worden. Ten slotte heeft Geertien nog een terrasvergunning van 130 stoelen. We denken daarom dat 150 plaatsen een goed gemiddelde is voor een drukke bezetting.



Afbeelding 9. Parkeren temidden van het riet; de parkeerplaats is gelegen temidden van stevige rietbanen. Zowel de uitstraling als het ruizen van de wind zorgen voor de ervaring van parkeren in het rietveld. Het overtollige water vanaf de infiltratie verharding wordt verzameld in de rietbanen. Het riet filtert het water en voert het water af.





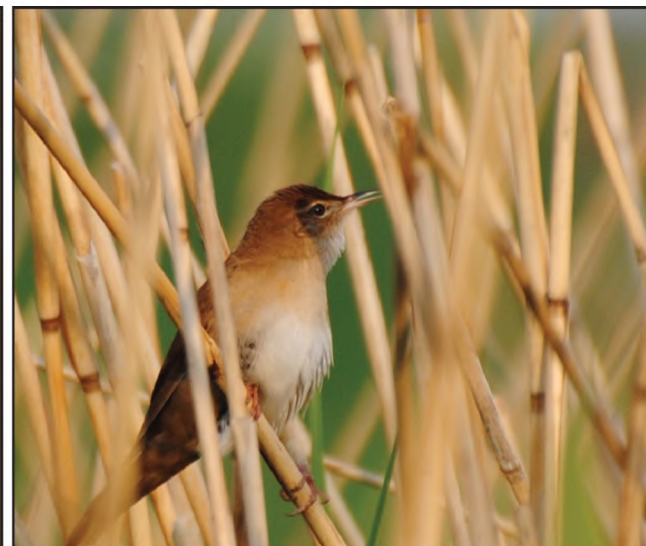
Abbeelding 10. Rietvelden in de directe omgeving



Afbeelding 11. Kleine karekiet



Afbeelding 12. Rietzanger



Afbeelding 13. Rietzanger



Abbeelding 14. Referentiebeelden met betrekking tot verharding. Neutrale tinten, infiltratie water en gebruik van hout aan de waterkant staat centraal.



Atbeelding 15. Referentiebeelden met betrekking tot verlichting. Veiligheid, minimaal gebruik, laag aan de grond en wanneer hoger "groenlicht" betreft minimale uitstraling op de omgeving.

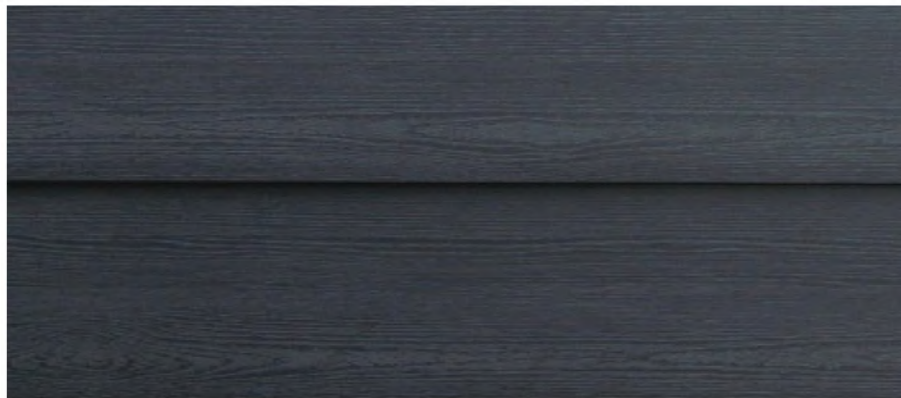
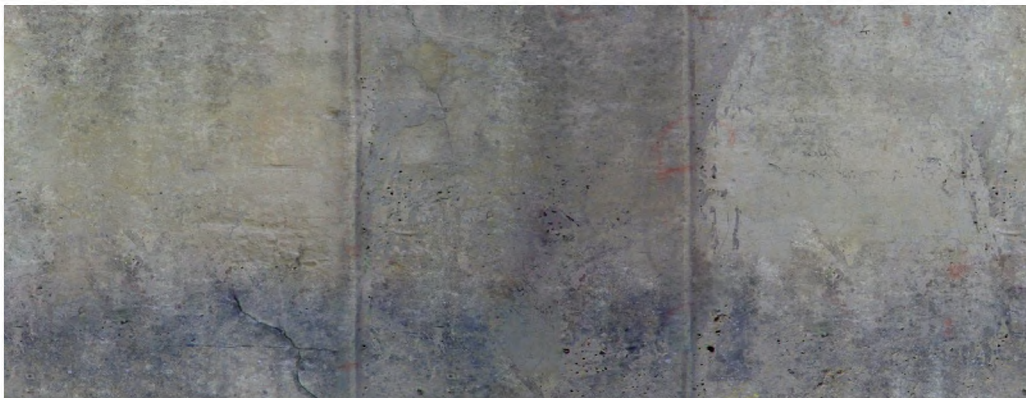
Architectuur

Op de volgende pagina's zijn plattegronden, schetsen en sfeerbeelden weergegeven van de nieuwe bebouwing, de parkeerplaats en de omgeving. Team 2 heeft daarvoor eerst gekeken naar de gewenste beeldkwaliteit. Daarvoor worden de volgende uitgangspunten benoemd;

- Gebouw geclusterd bij erfensemble café Geertien, gebouwtype ondergeschikt aan het hoofdvolume. Gebouw terugliggend, parallel aan het water. Uitwerking type botenhuis.
- Ingang moet herkenbaar zijn, maar niet 'opdringen'. Dat past niet bij de sfeer van het landschap en de sfeer van een bijgebouw (botenhuis). Het gebouw kan zich meer 'openen' naar de zijde van de natuur.
- Duurzame insteek, nader uit te werken.







Atbeelding 16. Referentiebeeld bouwkundige materialen



BIJLAGEN

Bijlage: Disclaimer Team 2

DISCLAIMER

BIJLAGE 2

Auteursrecht

Op alle ontwerpen van **Team 2 Studio voor de bouwkunst** B.V. rust auteursrecht, dan wel het intellectuele eigendomsrecht van de ontwerper, deze blijven dan ook eigendom Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Niets hiervan mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in welke vorm dan ook, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Alle handmatige schetsen, art impressions, bouwkundige tekeningen, bestekken, begrotingen, beramingen, berekeningen, rapporten, verslagen, contracten, en andere bescheiden, evenals modellen, computerbestanden en alle andere informatiedragers die door Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. ten behoeve van de uitvoering van de opdracht zijn vervaardigd, blijven eigendom van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V., dan wel het intellectueel eigendomsrecht van de ontwerper.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan de uitvoering van enig ontwerp van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. te herhalen – evenmin indien het slechts een deel van een ontwerp betreft – zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Aan haar toestemming kan Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. voorwaarden verbinden, het betalen van een geldelijke vergoeding daaronder begrepen.

Situering

Het is mogelijk dat de aangegeven maatvoering of schaal niet klopt ten opzichte van de werkelijkheid. Mogelijk is de geschetste situering niet volledig. De gebruiker vrijwaart O+M Team 2 B.V. tegen alle aanspraken van eigen of van derden wegens geleden of nog te lijden schade, direct of indirect voortvloeiende uit het gebruik van de door de **Team 2 Studio voor de bouwkunst** B.V. beschikbaar gestelde gegevens.

Acceptatie van de opdracht

Aanvaarding van de opdracht geschiedt uitsluitend met toepassing van de bepalingen, zoals genoemd in de DNR 2005 [Rechtsverhouding opdrachtgever- architect, ingenieur en adviseur].

Op al onze werkzaamheden zijn de Rechtsverhouding opdrachtgever- architect, ingenieur en adviseur, van toepassing. Mocht u niet over een exemplaar beschikken, dan kunt u deze geheel kosteloos via onze website (<http://www.om-team2.nl/dnr/DNR-2005.pdf>) te downloaden.

Tevens bestaat er de mogelijkheid om een exemplaar op te vragen via het secretariaat van onze studio, of u besteld via de BNate Amsterdam of de ONRI te 's Gravenhage een exemplaar.

Colofon

Een uitgave van **Team 2 Studio voor de bouwkunst** B.V., januari 2012, Vollenhove.

Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, offset, fotokopie of microfilm of in enige digitale, elektronische, optische of andere vorm of (en dit geldt zonnodig in aanvulling op het auteursrecht) het reproduceren ten behoeve van een onderneming, organisatie of instelling of voor eigen oefening, studie of gebruik welk(e) niet strikt privé van aard is of voor het overnemen in enig dag-, nieuws- of weekblad of tijdschrift (al of niet in digitale vorm of online) of in een RTV-uitzending.



Colofon

Het ONTWIKKELINGSPLAN GEERTIEN is een uitgave van Eelerwoude en Team2.

Projectgegevens:

Project:	2691
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	170704_2691_DL_Rapportage ontwikkelingsplan Geertien.indd

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl