

Inleiding

Aanleiding

Op 10 december 2021 is het voorlopig ontwerp inrichtingsplan (VO) voor de Poort van Buitenland in Rhoon afgerond. Onderdeel van het VO zijn kavelpaspoorten voor de drie recreatie-erven.

Voor het publieke erf (erf 1) is het beoogde programma helder gedefinieerd, met als hoofdactiviteit het bezoekerscentrum. Voor de erven 2 en 3 zijn verschillende mogelijkheden meegegeven. Het doel was om hier aanscherping aan te geven via een marktverkenning.

Vanuit de gemeente Albrandswaard en de provincie Zuid-Holland is, voorafgaand aan de marktverkenning, behoefte aan een aanscherping van het beoogde recreatieve programma voor de erven 2 en 3.

Werkwijze

Zowel de gemeente als de provincie hebben suggesties aangedragen voor mogelijk recreatief programma. Peter Verkade Landschapsarchitect heeft dit gecombineerd tot:

- een mogelijke invulling voor erf 3
- twee mogelijke invullingen voor erf 2

De programmatische verkenning is afgestemd met de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon.

Inhoudsopgave

- Kenschets
- Referenties
- Bijlage: Kavelpaspoorten

In de Bijlage Kavelpaspoorten zijn de relevante pagina's (33 t/m 49) opgenomen uit het rapport Poort van Buitenland, Voorlopig ontwerp inrichtingsplan, d.d. 10 december 2021)



Erf 1



Erf 3



Erf 2

Kenschets - per erf

De Poort opent zich! Drie erven aan het Buitenland van Rhoon.

In het natuurlandschap van de Koedoodzone worden vensters gemaakt die uitkijken op het Buitenland van Rhoon. Het Buitenland, een uniek agrarisch cultuurlandschap in de Rotterdamse regio. Een landschap waarin landbouw, natuur en recreatie een nieuwe, duurzame relatie aangaan. Een fascinerende contramal van de drukte van de stad en de snelweg. Met de erven als recreatieve steppingstones tussen stad en land.

Erf 1

Bezoekerscentrum
Poort van Buijten
'Hier begint je ontdekkingsstocht
in het Buijtenland'

Een compact, publiek erf stelt zich open naar de omgeving en gaat een relatie aan met het Buijtenland en de Koedoodzone. De Poort van Buijten biedt primair informatievoorziening. Over het landschap, de landbouw én de natuur. Over het unieke concept van de nieuwe balans tussen landbouw, natuur en recreatie. Aanvullend biedt het erf ruimte aan het cooperatiecentrum, horeca, evenementen, activiteiten, etc. Hier kunnen fietsen en kano's gehuurd worden voor een ontspannen dag in het Buijtenland. Speciaal voor de jonge bezoekers komt er naast het erf een grote natuurspeelplaats met regionale aantrekkingskracht.



Erf 3

Agro Food Factory
Lekkers van Buijten
'Eerlijk voedsel, direct van het land, hier verwerkt, verkocht en
geserveerd'

De gewassen worden geteeld in het Buijtenland van Rhoon. In Lekkers van Buijten worden de producten verwerkt, geserveerd en verkocht. Op het erf presenteert het Buijtenland zich aan Rotterdam, en andersom! Het erf ademt eerlijk voedsel. Zowel binnen als buiten worden de producten van het land met trots getoond. Je kunt hier leren, proeven, kopen, koken, genieten. Lekkers van Buijten heeft een regionale aantrekkingskracht met internationale allure. Het wordt één van de dragers van regionale en Rotterdamse initiatieven zoals Rechtstreex en Rotterdamse Oogst.



Erf 2
(variant verblijf)

Hotel B&B
Bed & Buijten
'Overnachten met je voeten in de
klei en je hoofd in de wolken'

Overdag een wandeling over de akkers en in het griend; 's avonds naar het Nieuwe Luxor. Hotel B&B Bed & Buijten is een groen en duurzaam erf tussen stad en land. Je kunt hier onthaasten, kort en lang, alleen en met groepen. Bijvoorbeeld in de hostel in de hoeve, in de landschapskamers aan de moestuin, of juist in één van de penthouse-kamers in de hoge kap.



Erf 2
(variant paardenbedrijf)

Paardenbedrijf
Stal Buijten
'Recreatie met paarden, van
kinderfeestje tot Buijtenritten'

De paarden en pony's in de hoeve zijn tam en aalbaar én beschikbaar voor een mooie rit in het Buijtenland. Stal Buijten geeft paardrijles en organiseert picknicks en rondritten met de huifkar. Ook is het erf perfect voor kinderfeesten. Zowel binnen als buiten. , met de boerenspeeltuin inclusief kippen, varkens en geiten.



Kenschets - per erf

Erf 1	Erf 3	Erf 2 (variant verblijf)	Erf 2 (variant paardenbedrijf)
Bezoekerscentrum Poort van Buijten ‘Hier begint je ontdekkingsstocht in het Buijtenland’	Agro Food Factory Lekkers van Buijten ‘Eerlijk voedsel, direct van het land, hier verwerkt, verkocht en geserveerd!’	Hotel B&B Bed & Buijten ‘Overnachten met je voeten in de klei en je hoofd in de wolken’	Paardenbedrijf Stal Buijten ‘Recreatie met paarden, van kinderfeestje tot Buijtenritten’
Hoofdactiviteit: Bezoekerscentrum	Hoofdactiviteit: Restaurant, inclusief terrasfunctie	Hoofdactiviteit: Verblijfsrecreatie	Hoofdactiviteit: Paardenbedrijf
Nevenactiviteiten: - Coöperatiecentrum (kantoor voor Gebiedscoöperatie) - Informatiepunt (Balie van het Buijtenland) - Fietsverhuur en -stalling - Kanoverhuur en -stalling - Ongeprogrammeerde ruimte voor evenementen en activiteiten - Verhuur vergaderruimte - Horeca, inclusief terrasfunctie, met streekproducten uit het Buijtenland - Verkoop van producten van boeren en ondernemers uit het Buijtenland - Bewoning is mogelijk in de vorm van een dienstwoning	Nevenactiviteiten: - Opslag, verwerking en verkoop van producten van het land - Bakkerij met winkel - Brouwerij en -proeverij (van streeksappen tot streekbier) - Kookworkshops - Voedselgerelateerde evenementen, activiteiten en educatie - Verhuur ruimte voor vergaderingen en feesten - Bewoning is mogelijk in de vorm van een dienstwoning	Nevenactiviteiten: - Kleinschalige horeca - Verhuur vergaderruimte - Evenementen zoals familie- en bedrijfsborrels - Verkoop van producten van boeren en ondernemers - Paardgerelateerde activiteiten - Bewoning is mogelijk in de vorm van een dienstwoning	Nevenactiviteiten: - Buitenritten, ponyverhuur - Kinderboerderij - Kleinschalige horeca - Verhuur vergaderruimte - Kleinschalige evenemten zoals kinderfeestjes en bedrijfsborrels - Verkoop van producten van boeren en ondernemers uit het Buijtenland - Bewoning is mogelijk in de vorm van een dienstwoning
Referenties: - Beelden uit voorlopig ontwerp inrichtingsplan - Visualisaties uit voorlopig ontwerp inrichtingsplan	Referenties: - Fenix Food Factory - Rechtstreex - Restaurant De Veldkeuken Amelisweerd - Restaurant Vroeg Bunnik - Heerlijkheid Mariënwaerd - Villa Augustus Dordrecht - Boerderij De Boerinn Kamerik - Hofstede de Paradijshoeve Ridderkerk	Referenties: - Droste’s Twente - Fruitpark Hotel & Spa Ochten - Landgoed Hoeve Springendal Ootmarsum - Recreatiebedrijf De Maathoeve Heeten	Referenties: - Paardenboerderij De Smulhoeve Kaatsheuvel - Hoeve Woudstee Epe
Exploitatie: Publiek-private samenwerking, combinatie van publieke middelen en commerciële activiteiten	Exploitatie: Door marktpartij(en), commerciële activiteiten	Exploitatie: Door marktpartij(en), commerciële activiteiten	
Kengetallen: - Grootte erf: 10.100 m2 waarvan 4.100 m2 natuurlijk spelen - Grootte bouwvlak: 2.000 m2 - Maximaal te bebouwen oppervlak: 70% van bouwvlak (= 1.400 m2) - Eén groot, multifunctioneel hoofdgebouw, bijgebouwen mogelijk	Kengetallen: - Grootte erf: 6.400 m2 - Grootte bouwvlak: 5.160 m2 - Maximaal te bebouwen oppervlak: 70% van bouwvlak (= 3.612 m2) - Twee of drie grote ‘landschappelijke volumes’ of één groot (geleed) volume	Kengetallen: - Grootte erf: 4.800 m2 - Grootte bouwvlak: 3.625 m2 - Maximaal te bebouwen oppervlak: 70% van bouwvlak (= 2.538 m2) - Twee of drie grote ‘landschappelijke volumes’ of één groot (geleed) volume	

Kenschets - algemeen

Goot- en nokhoogte:

- Indicatie goothoogte: maximaal 4 m (accenten van maximaal 7 m mogelijk, als venster op erf of landschap)
- Indicatie nokhoogte: maximaal 11 m (hogere accenten zijn bij uitzondering mogelijk, bijvoorbeeld in geval van uitkijkpunt of molen)
- Maatvoeringen zijn indicatief, nader te bepalen met de gemeente

Beeldkwaliteit:

- Bebouwing wordt ontworpen door een geregistreerd architect
- Beeldkwaliteit: nader te bepalen, streven is traditioneel agrarische bebouwing gecombineerd met Rotterdamse allure
- Basis is landschappelijke bebouwing, inclusief karakteristieke zadelkap

Parkeren: langs de openbare parkeerlaan

Sluitingstijden horeca:

De sluitingstijden van horeca zijn vastgesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening Albrandswaard 2021. Deze nu nog geldende APV geeft het volgende aan:

Artikel 2:29 Sluitingstijd

1. Openbare inrichtingen zijn gesloten op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 uur en 07.00 uur, en op zaterdag en zondag tussen 01.30 uur en 07.00 uur
2. Terrassen zijn gesloten tussen 23.00 en 08.00 uur

Referenties - Erf 1: Bezoekerscentrum Poort van Buijten

Beelden uit voorlopig ontwerp inrichtingsplan



Het Buijtenland van Rhoon is herkenbaar in de architectuur



Het gebouw is herkenbaar als landschappelijk gebouw en kan tegelijkertijd eigentijds worden vormgegeven



Krachtige ingrepen maken het gebouw toegankelijk en representatief



Ruimte voor informatievoorziening en een inrichting die de sfeer van de omgeving kan uitstralen (bezoekerscentrum Veluwezoom, bron NM)



Eén groot multifunctioneel en iconisch gebouw met ruimte voor streekproducten en diverse activiteiten (bron: noahh)



Referentiebeelden voor opstellen (Bron: Gebiedsvisie)

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 1: Bezoekerscentrum Poort van Buijten

Visualisaties uit voorlopig ontwerp inrichtingsplan



De sfeer van het Buijtenland van Rhoon is herkenbaar in de entree



De oostzijde van het erf wordt benut voor distributie en wordt landschappelijk ingepast met heesters en bomen



Aan de zuidzijde openen het gebouw en het erf zich naar de Koedood en het landschap



Aan de westzijde krijgt het agrarische volume een eigentijdse toevoeging en is er ruimte voor horeca en terras



De pure dakvorm blijft behouden, wel worden lichtbanen en buitenruimtes ingepast



De grote dakvlakken lenen zich bij uitstek voor de toepassing van zonnepanelen

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

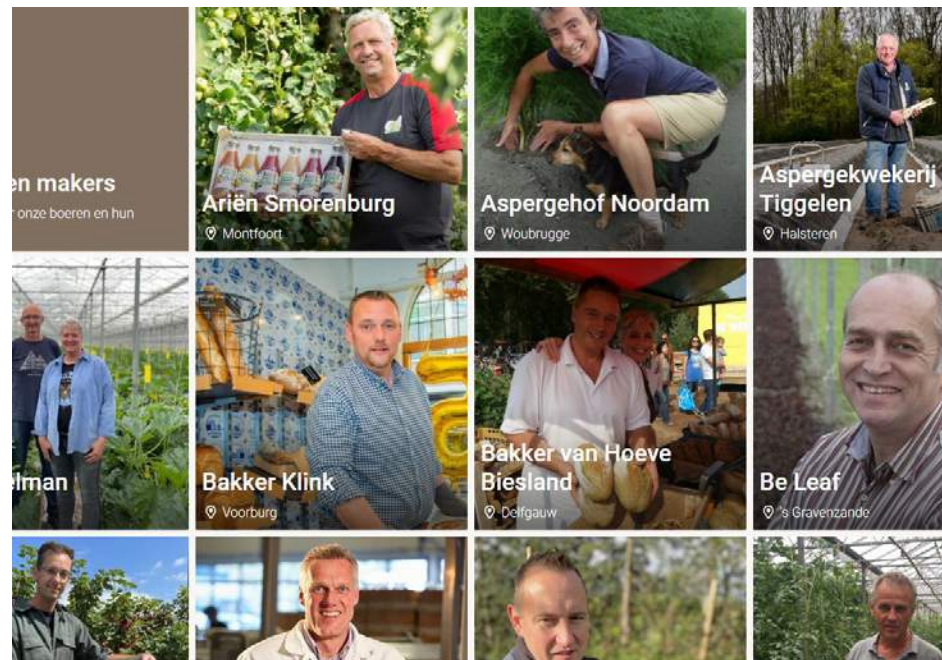
Fenix Food Factory Rotterdam (fenixfoodfactory.nl)



Hal 5, Leuven



Rechtstreeks



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buitenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

Restaurant De Veldkeuken Amelisweerd (veldkeuken.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

Restaurant Vroeg Bunnik (vroeg.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatie verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

Heerlijkheid Mariënwaerdt Beesd (marienwaerdt.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buitenland
Status/Onderdeel: Programmatie verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

Villa Augustus Dordrecht (villa-augustus.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 2: Hotel B&B Bed & Buijten

Droste's Twente (drostes.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022