



Gebiedsvisie

Poort Buitenland van Rhon

februari 2020







Gebiedsvisie

Poort Buitenland van Rhoon

februari 2020

Inhoud

	Voorwoord	07
01.	Opgave	08
1.1	Locatie Binnenland	10
1.2	Opgave	12
1.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	14
02.	Ontwerp	18
2.1	Een raamwerk van verbindingen	20
2.2	Buitenland beleven	24
2.3	Ontwerpmotieven Binnenland	30
2.4	Gebiedsvisie	32
2.5	Binnenland stapsgewijs laten groeien	34
	Stap 1: De publieke knoop	36
	Stap 2: Tweede erf erbij	42
	Stap 3: Derde erf erbij	48
03.	Planproces	53
3.1	Naar een gedragen gebiedsvisie	54
	Colofon	60



Voorwoord

In deze rapportage presenteren we de conceptuele hoofdlijnen voor de gebiedsvisie van de "Poort Buitenland van Rhoon". Het plan is het resultaat van een doorlopen ontwerpproces bestaande uit verschillende ontwerpateliers en bewonersavonden, waarbij input werd verzameld om tot een zo goed mogelijk gedragen ontwerp te komen. Het resultaat is een raamwerk van verbindingen dat een grote flexibiliteit aan ontwikkelingen mogelijk maakt. In het eerste deel van de rapportage wordt de opgave verduidelijkt en worden de verschillende randvoorwaarden verhelderd. In het tweede deel wordt het ruimtelijk ontwerp toegelicht. Tot slot presenteren we een korte samenvatting van de verschillende input uit het interactieve ontwerpproces.



01. Opgave

1.1. *Opstilling af opgaven*

1.2. *Opstilling af opgaven*

1.3. *Opstilling af opgaven*

1.4. *Opstilling af opgaven*

1.5. *Opstilling af opgaven*

1.6. *Opstilling af opgaven*

1.7. *Opstilling af opgaven*

1.8. *Opstilling af opgaven*

1.9. *Opstilling af opgaven*

1.10. *Opstilling af opgaven*

1.1 Locatie Binnenland

Wat vooraf ging

Het Buitenland van Rhoon is een uniek gebied van ca. 600 hectare groot: een prachtig cultuurhistorisch polderlandschap en een oase van rust vlakbij de stad Rotterdam. Het is er nu al mooi, maar het wordt de komende jaren nog veel aantrekkelijker: voor natuur, voor bezoekers en voor ondernemers.

In 2006 heeft het Rijk de Planologische Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB PMR) vastgesteld, waarin staat dat in het Buitenland van Rhoon hoogwaardige natuur en recreatie met agrarisch medegebruik ontwikkeld moeten worden. Het Buitenland speelt dus een belangrijke rol in natuurcompensatie. Aanvankelijk werd dit besluit vertaald in een plan waarbij in een groot deel van het gebied moerasnatuur zou komen. Voor dit plan bestond weinig draagvlak en in 2014 is op initiatief van lokale agrariërs een alternatief plan gepresenteerd met de titel "Levend Buitenland van Rhoon".

Het Buitenland van Rhoon

Dit plan is gebaseerd op de realisatie van hoogwaardige akkernatuur: een vorm van natuur die hand in hand gaat met recreatie en landbouw en die past bij het cultuurhistorisch polderlandschap. In samenwerking met de provincie is in juni 2018 een gebiedscoöperatie opgericht voor het Buitenland van Rhoon. Hieraan nemen deel boeren, natuurorganisaties en recreatieondernemers die een bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van het gebied. De doelen waar de coöperatie aan werkt zijn beschreven in een streefbeeld voor het Buitenland van Rhoon. Dit streefbeeld is opgesteld met inwoners, (agrarische) ondernemers, natuurorganisaties en deskundigen.

Dit streefbeeld is vastgesteld door gedeputeerde staten van Zuid-Holland in 2018 en vormt mede uitgangspunt voor deze gebiedsvisie.

Plangebied

De gebiedsvisie heeft betrekking op de ontwikkeling van een ruimtelijk raamwerk voor het gebied ten noorden van de Leidingenstraat, "Binnenland", alsmede van ca. 15 hectare grond in het Buitenland van Rhoon. Beide locaties zijn op dit moment gemeentelijk grondbezit. De locatie Binnenland is geen onderdeel van de ca. 600 hectare van het provinciaal projectgebied Buitenland.

Binnenland bestaat uit een uitgeefbare kern (ca. 6 ha) met daaromheen een groene klimaatbuffer van stichting ARK (ca. 5 ha). De gronden van de stichting ARK zijn in deze planvorming meegenomen.

Het gebied ten zuiden van de Leidingenstraat is ook eigendom van de gemeente en is onderdeel van de gebiedsvisie. Door de integratie van dit deelgebied in de gebiedsvisie kan het Binnenland op optimale wijze verbonden worden met het Buitenland van Rhoon.

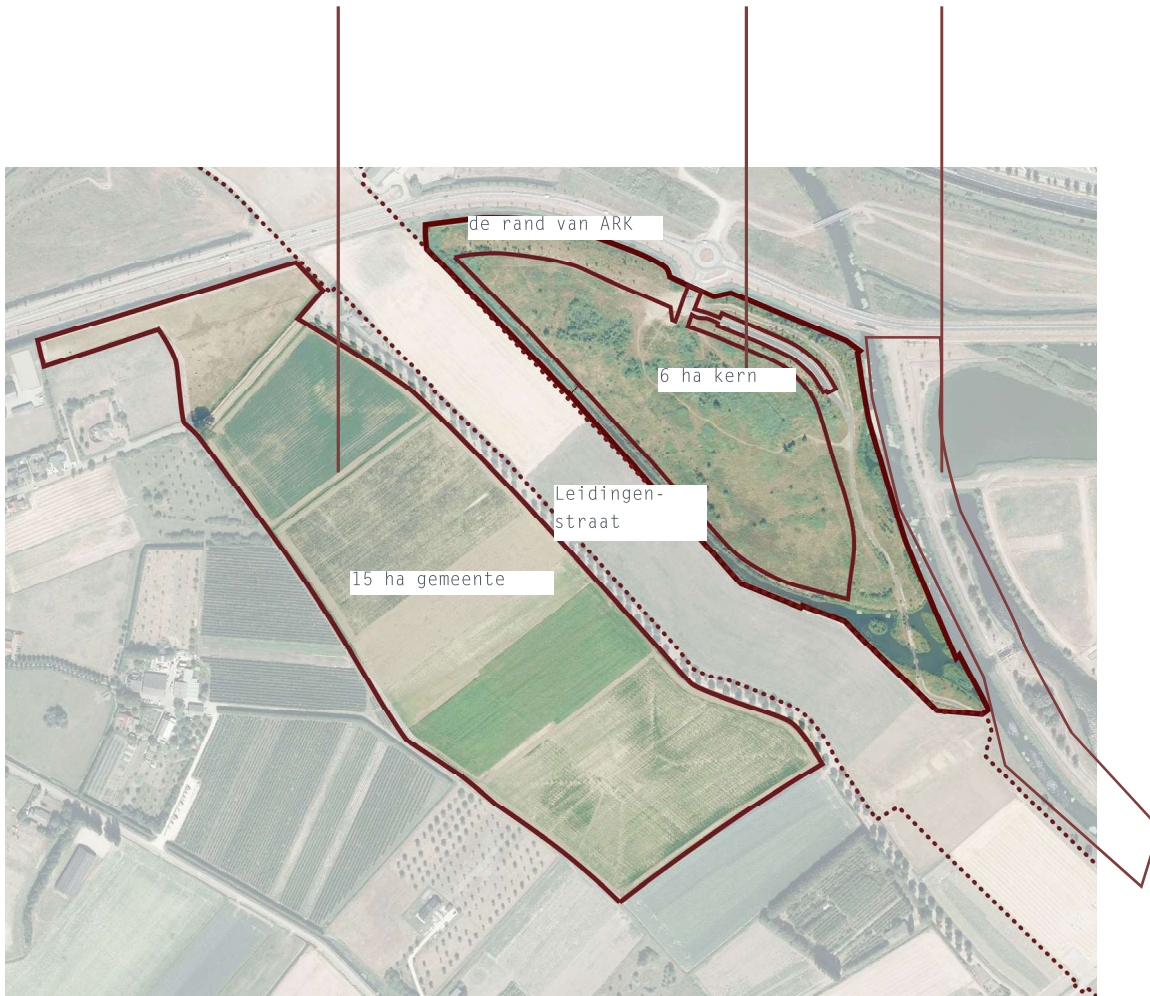
Tussen beide gebieden loopt de Leidingenstraat. Deze zone neemt enkele harde randvoorwaarden met zich mee, maar dit wil niet zeggen dat de zone ook als ruimtelijke barrière ervaren moet worden. Er moet hier voornamelijk ingezet worden op het verbeteren van de oversteekbaarheid. Daarnaast lijkt er winst te behalen voor een meer natuurinclusief water- terrein beheer van de leidingstraat.

Langs het plangebied loopt de zogenaamde Koedoodzone: het gemeentelijk natuurgebied dat wordt begraasd en vrij toegankelijk is.

15 hectare
Buitenland

Het Binnenland

Koedoodzone



Plangebied



Het streefbeeld uit 2018

1.2 De opgave

Sinds enkele jaren is de gemeente voor deze locatie op zoek naar een rendabele ontwikkeling. De provincie is hier voorstander van op voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing aansluitend op het Buitenland van Rhon. Het Binnenland zou kunnen gaan functioneren als entree voor het recreatiegebied Buitenland van Rhon in aansluiting op de Rhonse Baan en de Groene Verbinding over de A15.

De gemeente en de provincie hebben op 11 februari 2019 een bestuursovereenkomst gesloten om de locatie te ontwikkelen tot een stadslandgoed. Door het aangaan van deze samenwerking kan de provincie een gedeelte van het budget voor de 'Groene Verbinding' aan de gemeente ter beschikking stellen, mits voldaan wordt aan de voor dit budget geldende criteria.

De opgave is om de locatie Binnenland te ontwikkelen tot een entreepoort voor het Buitenland van Rhon. Aan het begin van het proces werden reeds enkele programma-suggesties gedaan passend bij deze poortfunctie zoals een bezoekerscentrum, een foodmarkt, een hostel, restaurant, avonturenspeeltuin, zorgboerderij, theetuin, boothuis, enzovoort. Voor de 15 ha werd onder andere boscompensatie in de vorm van een gedenkbos, agrarisch beheer, recreatieve functie, inpassing van een coulisselandschap gesuggereerd. Voor het hele gebied werd benadrukt dat het creëren van verbindingen noodzakelijk was. Zo is er de "Groene Verbinding" voor de fiets die diende doorgetrokken te worden en de "Blauwe Verbinding" voor de kano die hier een stopplaats krijgt.

Deze suggesties werden meegenomen in het planproces en in het voorliggend document wordt het resultaat gepresenteerd.

Dit document dient gelezen te worden als een inspiratiedocument en vormt de basis voor een toekomstige bestemmingsplanwijziging. De ontwikkeling van het gebied werd hierbij gezien als een groeimodel, waarbij het gebied in elk stadium aantrekkelijk blijft voor recreanten om te bezoeken.



Belangrijke verbindingen met de omgeving

Vergelijking van de programma's voor de locatie Binnenland

Programma plan Omnia 2014	Programma plan IM-RO 2016	Bestuursvereenkomst (2019)
• Expo showrooms (ca. 9.000 m2) • Hotel (ca. 1.700 m2) • Horeca (ca. 400 – 800 m2) • Recreatie (sporten, wellness, bioscoop, bowling ca. 4.000 m2) • Kleinschalige kantoor en werkplekken, congres en vergaderruimte (ca. 5.000 m2) • Supermarkt en kleinschalige winkels (ca. 2.300 m2)	• Bezoekerscentrum (ca. 1.000 m2) • Hotel (120 kamers) • Horeca (ca. 1.400 m2) • Leisure (indoor speelparadijs, karten, indoor soccer, glowgolf, bowling, lasergame, trampolinepark, restaurant, klimmen & klauteren, bootcamp etc ca. 14.000 m2) • Wellness (ca. 2.000 m2) • Kinderboerderij (ca. 500 m2) • Motorbelevingscentrum (ca. 5.000 m2)	• Bezoekerscentrum / recreatief transferium met uitkijktoren • Lokale foodmarkt • Zorgboerderij • Hostel • Horeca (restaurant, theetuin) • Avonturenspeelplaats, boothuis etc.

Plan Omnia:



Plan IM-RO:



Programmatische shift, 2014, 2016, 2019

1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Om te komen tot een gedragen ontwerp zijn nog een aantal belangrijke keuzes te maken. Keuzes die gaan over bepalende onderwerpen zoals bijvoorbeeld het ambitieniveau van het recreatieve programma, of de wijze waarop het Binnenland wordt aangesloten op het aanwezige verkeersnetwerk. In een interactief proces met de gemeente, de coöperatie en de provincie is een grote bandbreedte aan relevante keuzes onderzocht en zijn we tot een set heldere uitgangspunten gekomen.

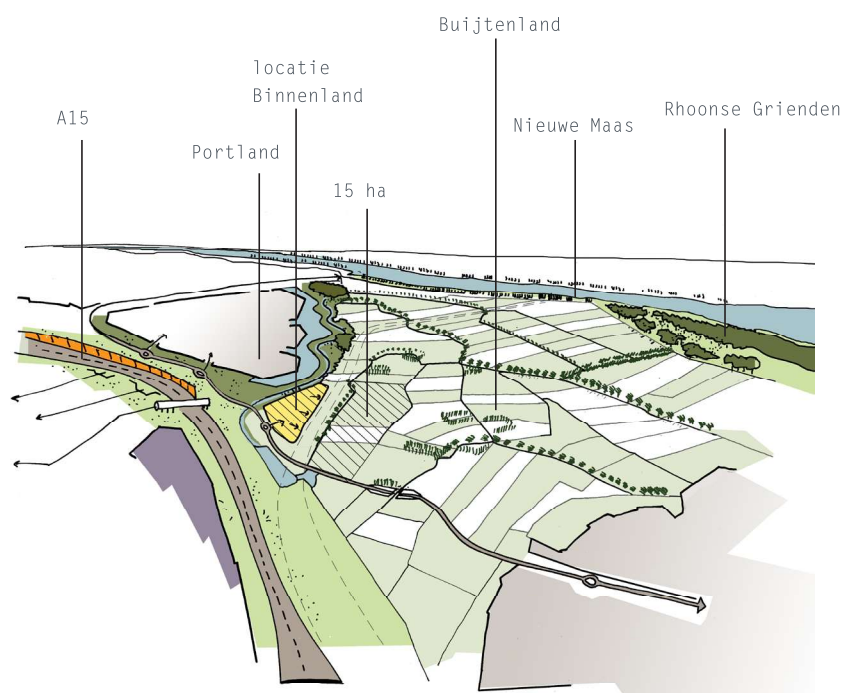
Lokaal of regionaal ?

Een voor de hand liggende vraag is welke bezoekers het Binnenland moet aantrekken. Zijn deze enkel lokaal (afkomstig van Rhoon en Portland) of zijn deze ook regionaal? Aangezien in het Streefbeeld het bezoekersaantal 600.000 als streefdoel wordt genoemd en de provincie recreatieve ambities heeft voor het gebied, kiezen we hier de optie regionaal. Hier moet het programma ook op afgestemd worden.



Sleutelpositie Binnenland

Als we de positie van het Buitenland bekijken op regionale schaal, is het meteen duidelijk dat dit groene gebied enorm waardevol is voor de grotere regio. Het is dan ook ontzettend belangrijk dat dit gebied gewaarborgd blijft, maar ook zichtbaar en toegankelijk wordt gemaakt voor de grotere omgeving. Hierin speelt het Binnenland een belangrijke rol, gezien haar noordelijke positie dicht bij Rotterdam. Het is dan ook de opgave om het Binnenland recreatief op te laden, zonder het rurale karakter van het Buitenland te verliezen.



Een transferium

Het Binnenland wordt in het Streefbeeld beschouwd als één van de drie poorten van het Buitenland. Gezien de goede ligging van deze poort aan de hoofdstructuur van het wegennetwerk, is het Binnenland de best bereikbare poort met de auto. Deze positie dient goed benut te worden door het gebied in te richten als recreatief transferium. Om het lokale netwerk niet te overbelasten en het hoofdnetwerk (Rhoonse baan, Groene Kruisweg) van het lokale netwerk gescheiden te houden, wordt dan ook gekozen voor het afvangen van de auto in het gebied en deze niet door te laten stromen. Dit is conform het Streefbeeld van het Buitenland. Er worden echter wel voldoende parkeerplaatsen voorzien en alternatieve vervoersmiddelen aangereikt zoals de fiets, bolderkar, kano, ...



Fiets en wandelaar ruim baan

Zoals eerder werd aangehaald is het doortrekken van de Groene Verbinding over het Binnenland onderdeel van de opgave. Deze Groene Verbinding is echter niet de enige missing link in het Buitenland en een kaart van het netwerk toont aan dat het Buitenland nog te weinig doorwaadbaar is voor de recreërende fietser of wandelaar. Hier zal dan ook sterk op ingezet worden bij het opstellen van de raamwerkkaart.

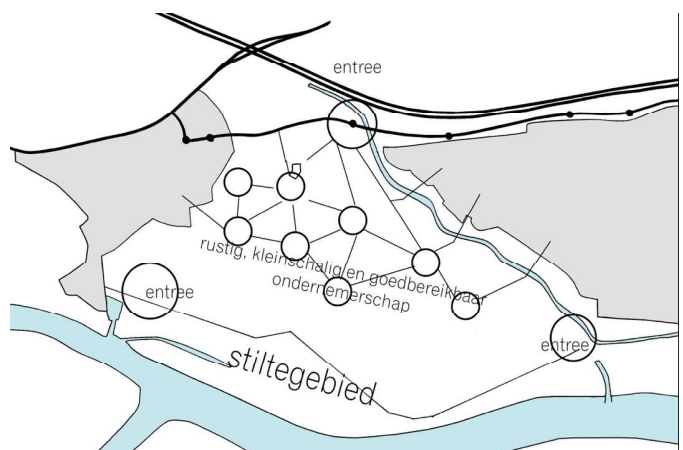
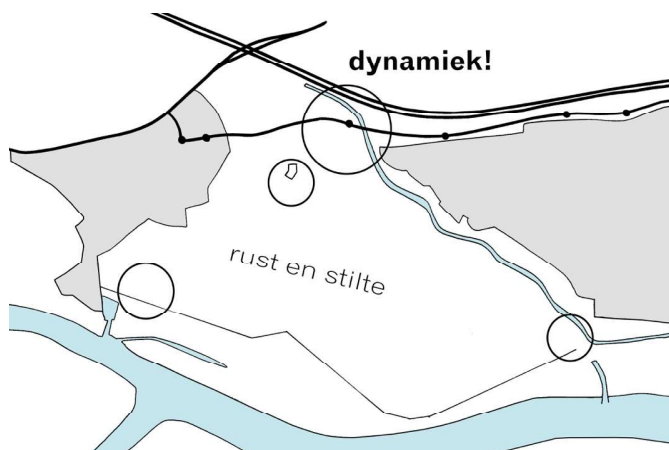


Zoeken naar de balans

Het is van belang het regionale en het lokale ten opzichte van elkaar af te wegen. Het is namelijk zo dat de gunstige positie van het Binnenland het mogelijk maakt om andersoortig programma te introduceren in het gebied. Programma dat moeilijker een plaats kan krijgen in het Buitenland vanwege bestemmingscriteria bereikbaarheid. Je kan dan het Binnenland intensief opladen met programma en rust en zacht programma voorzien in het Buitenland.

In deze interpretatie is het gevaar dat het Binnenland zich volledig afzondert van het Buitenland. Het alternatief is een volledige versmelting met het Buitenland waarbij het Binnenland één van de belevenissen is in het Buitenland. Ook dit is niet ideaal want het is niet de bedoeling dat het Binnenland een concurrent wordt voor de verschillende ondernemingen van het Buitenland. Ook de gunstige positie wordt dan onderbenut.

Het is dan ook belangrijk dat het Binnenland daadwerkelijk wordt geïnterpreteerd als poort naar het Buitenland. Het Binnenland kan op deze manier als uithangbord dienen voor het Buitenland en de bezoeker informeren wat er allemaal te beleven valt.

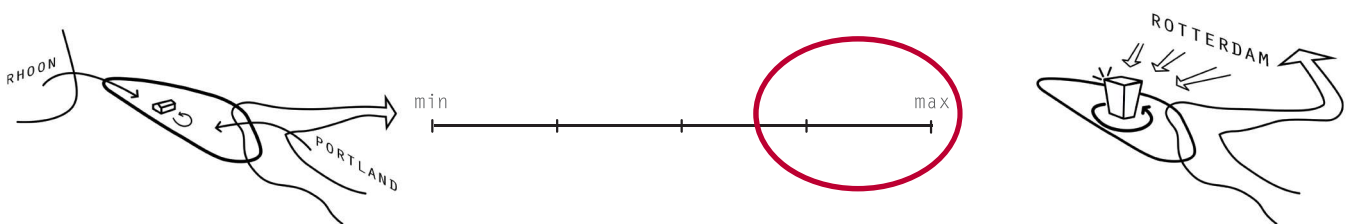


optie 1. Het Binnenland is de grote trekker van het gebied; toename recreanten in het Buitenland wordt beperkt
optie 2. Het Binnenland is een van de vele attracties in het gebied; in het Buitenland wordt ondernemerschap sterk gestimuleerd en goed autobereikbaar gemaakt.

In deze studie is juist steeds gezocht naar het vinden van de balans tussen de twee bovenstaande uitersten.

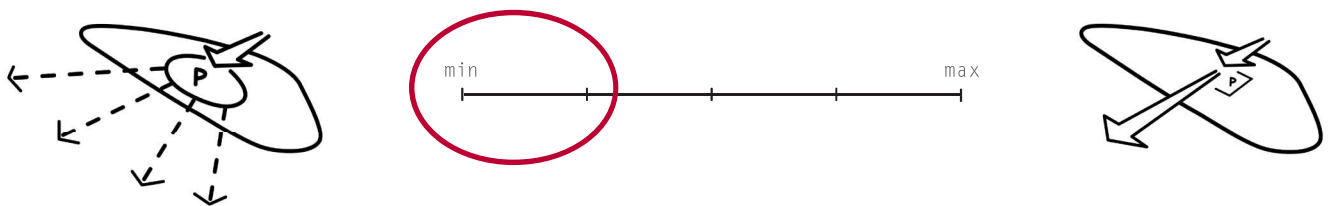
Conclusie uitgangspunten

Voor de verschillende onderwerpen - bezoekersintensiteit, type programma, verkeersstructuur - is er steeds gezocht naar een optimum met als doel om het Binnenland zijn entreefunctie te laten vervullen zonder dat het gaat concurreren met de aanwezige en toekomstige programma's in het Buitenland.



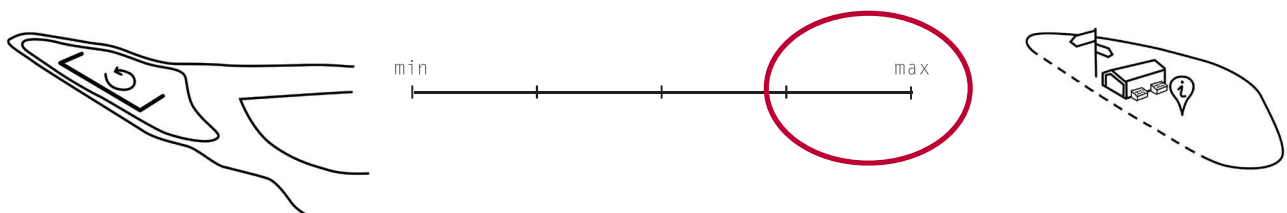
Bezoekersintensiteit

Het voorkeursscenario gaat uit van regionaal ambitieniveau wat betreft de bezoekersintensiteit.



Transferium of doorgaande route?

Het voorkeursscenario gaat uit van het afvangen van de auto in het entreegebied.



Type programma

Het voorkeursscenario gaat uit van het vervullen van de functie van het entreegebied als uitgangsbord voor het Buitenland.



02. Ontwerp

02.01 Ontwerpproces

02.02 Ontwerptypen

02.03 Ontwerpmethoden

02.04 Ontwerptools

02.05 Ontwerpprojecten

02.06 Ontwerpproblemen

02.07 Ontwerpproblemen

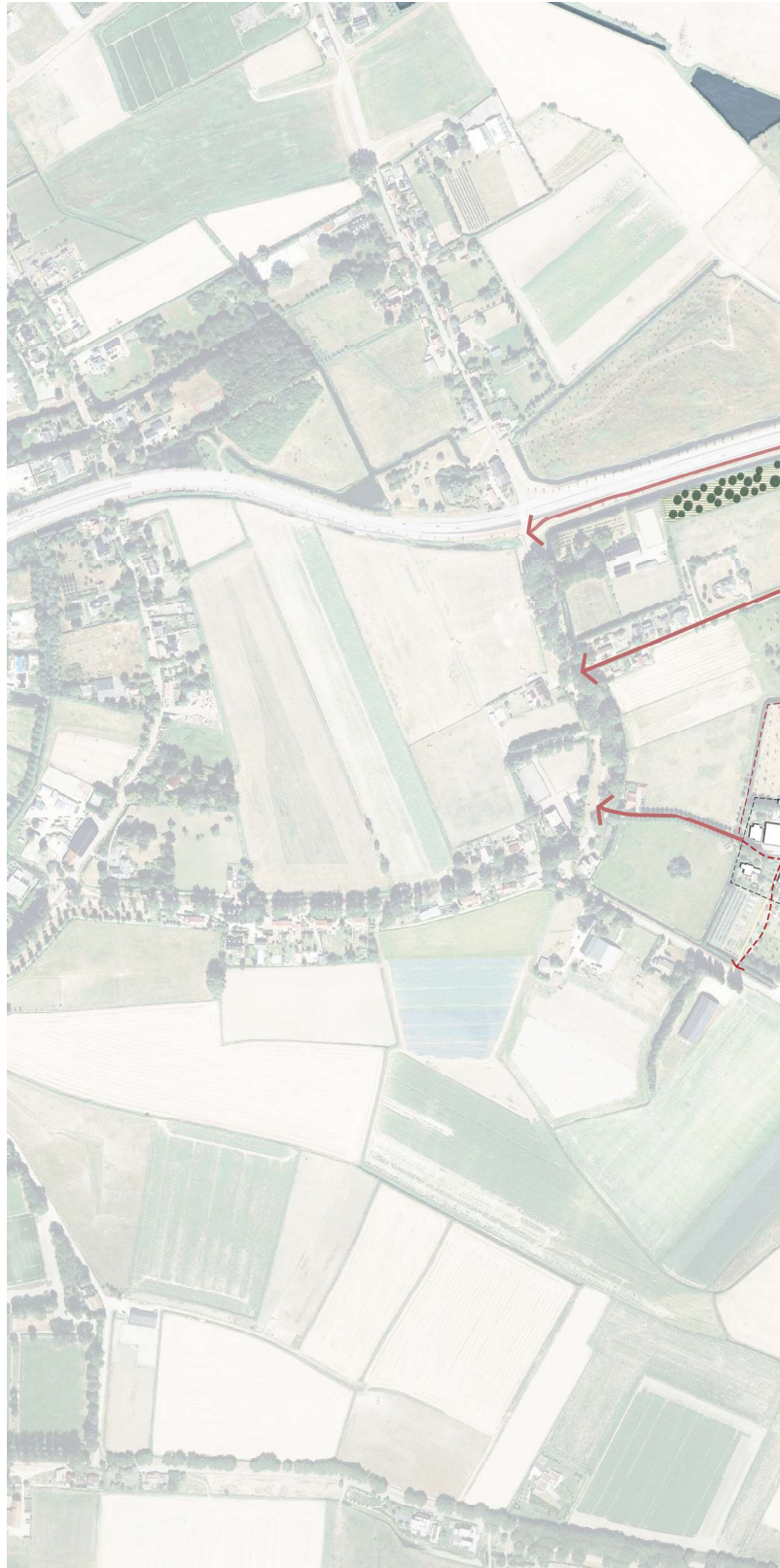
02.08 Ontwerpproblemen

02.09 Ontwerpproblemen

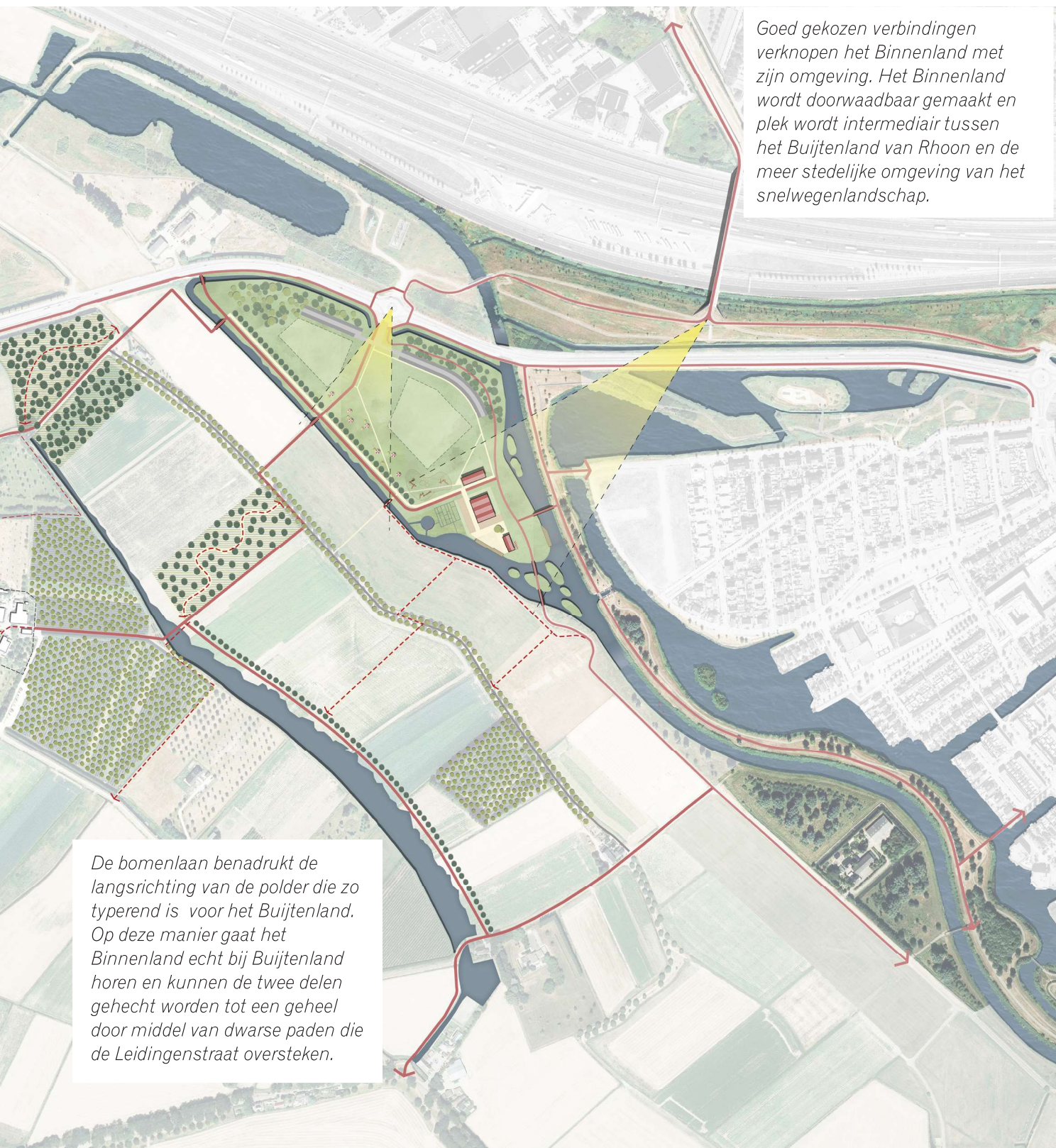
2.1 Een raamwerk van verbindingen

De voorgestelde gebiedsvisie is vertaald in een ruimtelijk raamwerk. In dit ruimtelijk raamwerk is de grens tussen het openbaar gebied en de uitgeefbare ruimte precies vastgelegd. Het raamwerk legt daarnaast de organisatie vast als ook de routes en wegen die het Binnenland verbinden met haar omgeving.

Het plangebied wordt op deze manier goed ingebed in haar context en kan haar rol als koppelstuk tussen verschillende werelden waarmaken. De voorgestelde verbindingen zorgen voor een beter doorwaadbaar gebied en maken het mogelijk dat de overgang van Binnenland naar Buitenland op een soepele en logische wijze verloopt. In hoofdstuk 2.2 wordt dit verder toegelicht.



Raamwerkkkaart gebiedsvisie



Goed gekozen verbindingen verknopen het Binnenland met zijn omgeving. Het Binnenland wordt doorwaadbaar gemaakt en plek wordt intermediair tussen het Buitenland van Rhoon en de meer stedelijke omgeving van het snelwegenlandschap.

De bomenlaan benadrukt de langsrichting van de polder die zo typerend is voor het Buitenland. Op deze manier gaat het Binnenland echt bij Buitenland horen en kunnen de twee delen gehecht worden tot een geheel door middel van dwarse paden die de Leidingenstraat oversteken.

2.2 Het Buitenland beleven

De overgang van Binnenland naar Buitenland is aantrekkelijk en karakteristiek vorm gegeven. Hierbij is gezocht naar inrichtingsmaatregelen die afgeleid zijn van de dragers landbouw, natuur en recreatie. Het doel is om verschillende recreatieve doelgroepen te bedienen, om te onthaasten en te beleven.

Om dat te bereiken spelen twee zaken een belangrijke rol:

- Nieuwe inrichtingsmaatregelen moeten de bestaande ruimtelijke structuur van de polder versterken.
- Het landschap van het Buitenland moet uitnodigend zijn om vanaf het Binnenland een wandeling te starten. Daarom worden er in en rond het Binnenland vijf nieuwe belevenissen geïntroduceerd.

Versterken van de ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de landschappelijke structuur van de noordzijde van het Buitenland is de ligging van de oude riviervallei Koedood, de opstrekende verkaveling van de polder (noordwest-zuidoost) richting. De polder is open, enkele bomenrijen langs wegen accentueren de kavelrichting. De kavelrichting verandert bij de opwas (waar de Buijtenhof is gelegen). Een opwas is het oudste en hoger gelegen deel van de polder. Het heeft een iets meer zanderiger bodemopbouw. Daarom draineert de bodem beter en bevinden zich op opwassen vaak fruitboomgaarden, wat hier ook het geval is.

Om de samenhang tussen Binnenland en Buitenland groot te houden, wordt voorgesteld in noordwest-zuidoostelijke richting bestaand water te verbreden en in combinatie met het aanbrengen van nieuwe beplanting. De opwas wordt ruimtelijk beter zichtbaar door aan de rand de bestaande watergang te verbreden.

Invullen boscompensatie

Er is een mogelijkheid om de gewenste 4ha boscompensatie in de '15 ha-zone' een plek te geven. Deze boscompensatie komt voort uit het kappen van een bosstrook langs de Zegenpoldersedijk bij de Rhoonse Grienden.

Voorgesteld wordt om op twee plekken nieuw bos te realiseren. Het grootste deel (2,5 ha) wordt tegen de Rhoonse baan aangelegd. Dit vormt een stevige ruimtelijke afscheiding tussen deze drukke verkeersweg en het Buitenland. Dit bos is samengesteld uit gemengd loofhout met een struiklaag als onderbeplanting. Een kleiner bos (1,5 ha) wordt in een strook tussen de Achterweg en de opwas aangelegd. Dit bos is een notenbos, een soort intermediair tussen de boomgaarden op de opwas en de reguliere bossen. Het heeft een belangrijke publieke functie, want het is de eerste tussenstop voor bezoekers die te voet of met de fiets vanaf het Binnenland het Buitenland intrekken. Het plaatsen van een (noten)bos op deze plek maakt de polder ruimtelijk kleiner, en dat lijkt misschien in tegenspraak met het karakter van een polder. Toch is het plaatsen van het notenbos wenselijk om schaal en beschutting in het landschap aan te brengen. Het bos is zichtbaar vanuit het Binnenland en lokt recreanten als het ware, en er is ruim zicht vanuit het notenbos richting de openheid van de polder. Juist op deze plek nabij het Binnenland waar veel mensen het Buitenland in trekken is dat belangrijk.

Het notenbos is een voorbeeld van een voedselbos. Eventueel kan aan de notenbomen ook een gedenkfunctie gegeven worden. Voor de ingetekende boscompensatie ten zuiden van de Nieuweweg wordt dit onderzocht.

Introduceren van vijf nieuwe belevissen

Er worden vijf nieuwe belevissen aan het landschap toegevoegd :

- Dwalen door de boomgaard.
- Fietsen langs akkerranden.
- Genieten van het uitzicht.
- Struinen door de leegte.
- Een andere kijk op de polder.

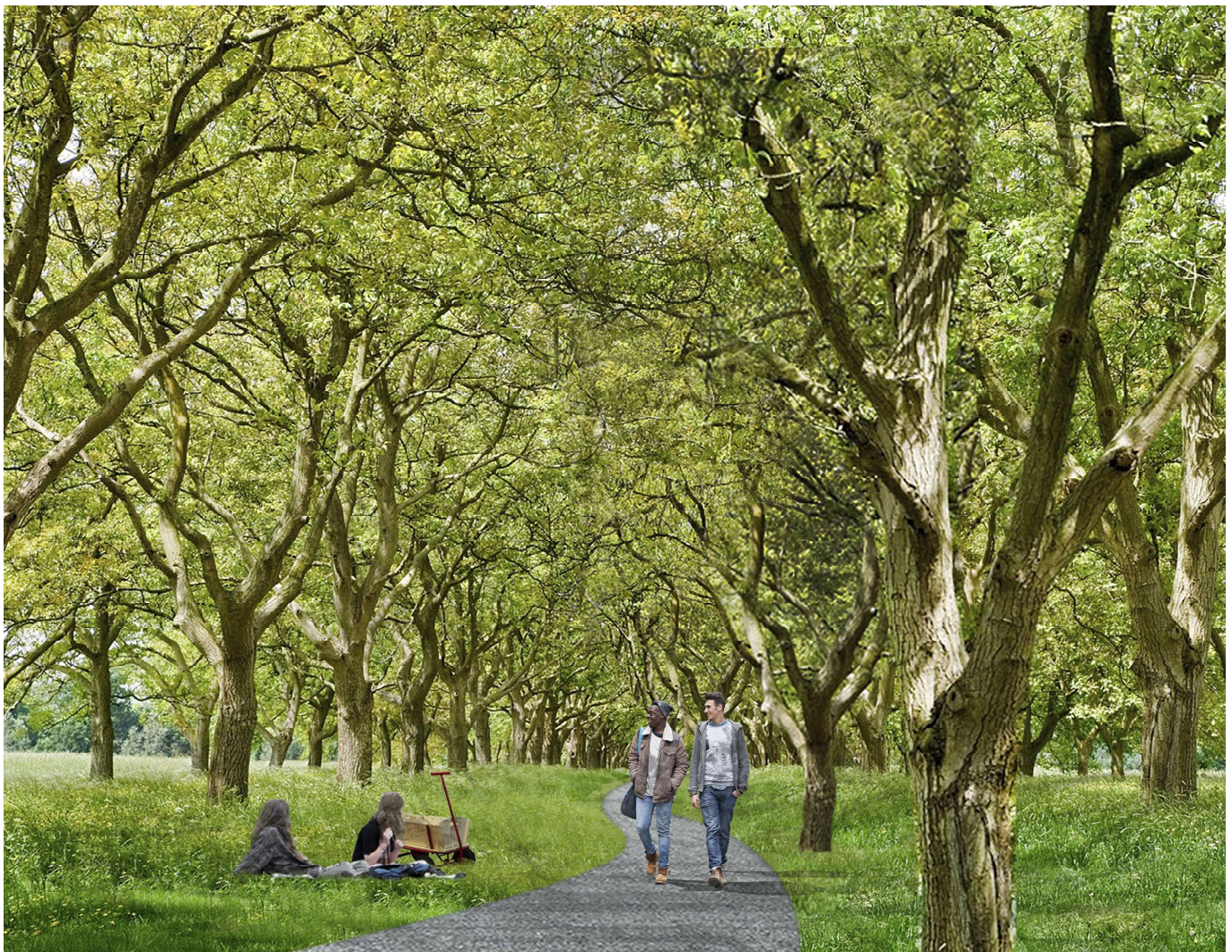
Deze belevissen worden op de volgende pagina's beschreven en verbeeld.



Belevenis 1: Dwalen door de notenboomgaard

Middenin de polder wordt een grote notenboomgaard aangeplant. Een echte nutsfunctie, want als de noten in de herfst rijp zijn, kan er volop geraapt worden. Er zijn zoveel noten dat dit uit kan groeien tot een jaarlijks festijn. Maar ook in het voorjaar en de zomer is het goed toeven onder het transparante bladerdek. Hier kan gewandeld, geluierd en gepicknickt worden. Vanonder de beschutting van het bladerdek is ver zicht over de polder mogelijk.

De ecologische impact van de notenboomgaard moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.



Belevenis 2: Fietsen langs bloemrijke akkerranden

De natuurfunctie van het Buitenland wordt voor een belangrijk deel ingevuld door natuurlijk akkerrandenbeheer. Het zou voor de recreant fijn zijn als hij van de bloemen en planten van dichtbij kan genieten. Het traceren van een fietspad langs de akkerranden tussen de notenboomgaard en de graanvelden zou een prachtige belevenis zijn.



Belevenis 3: Genieten van het uitzicht

Om de opwas ruimtelijk beter zichtbaar te maken wordt de bestaande watergang langs de opwas verbreed tot ± 15 m en aan weerszijden voorzien van een brede rietkraag. De rietkraag zal een habitat zijn voor vele vogels en planten. Maar ze voorkomt ook dat de watergang te open is, wat teveel ganzen aan zou kunnen trekken. De aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt afgestemd met de huidige grondeigenaren. Het nieuwe wandel/fietspad kruist het water met een stoere houten brug. Dit is het moment om even stil te staan en te genieten van het uitzicht. Aan de polderzijde wordt langs het water een wandel/fietspad aangelegd om een verbinding te maken met het zuidelijker gelegen deel van het Buitenland. Langs het pad worden fruitbomen gepland, om aan te sluiten bij het agrarische karakter.



Belevenis 4: Struinen door de leegte

Een belangrijk kenmerk van de polders bij Rhooon is de openheid dankzij het agrarisch gebruik. Hoe kan dat nou beter beleefd worden dan dwars door een korenveld heen te kunnen lopen? Het pad is smal en onverhard en de wandelaar is te gast. Hier maakt hij van dichtbij kennis met agrarische gewassen, zonder ze te beschadigen. Het spreekt voor zich dat het tracé van deze paden flexibel moeten zijn, want graanvelden liggen niet altijd op de zelfde plek en wandelpad door duren gewassen is voor de boer ongewenst in verband met vandalisme en diefstal. Een optie is om aan het eind van het pad de te herbouwen korenmolen een plek te geven. Dat zou een prachtige, in het zicht en wind liggende plek voor de molen zijn. En ook een mooi en toepasselijk oriëntatiepunt voor een wandeltocht dwars door het korenveld.



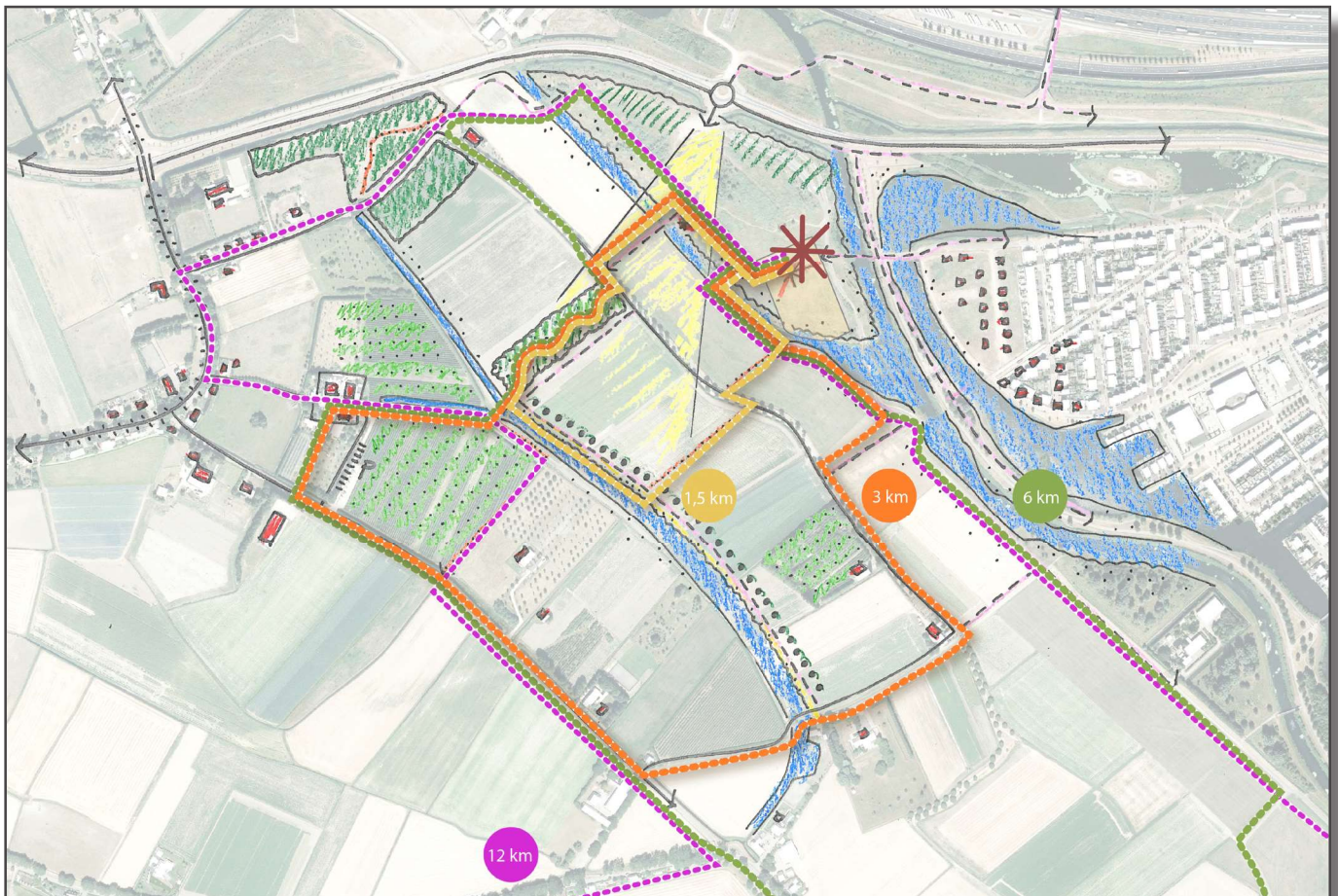
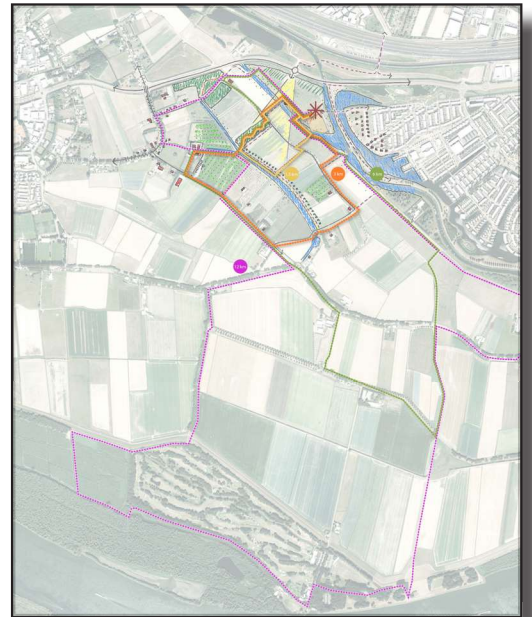
Belevenis 5: Een andere kijk op de polder

Aan de noordzijde, nabij de Rhoonse baan, wordt meer bos aangeplant om de beslotenheid te vergroten. Deze omgeving leent zich goed om met andere middelen dan te voet en per fiets door het landschap te trekken. Bijvoorbeeld met een huifkar, die zowel over de kleine wegen, als over bospaden zou kunnen rijden. De huifkar zou kunnen stoppen bij de manege, het Binnenland, de Buijtenhof en andere plekken.



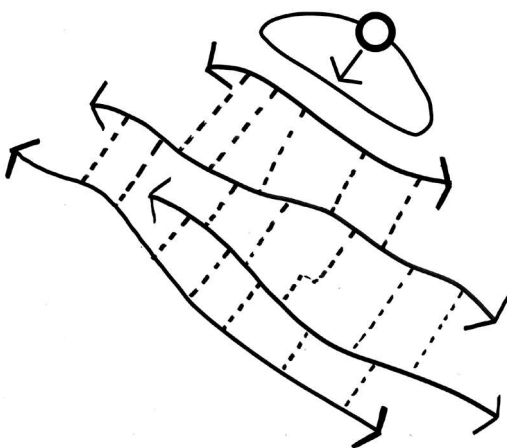
Wandelroutes langs de belevenissen

Zoals eerder vermeld zal het Binnenland functioneren als informatiepunt voor de bezoekers van het Buitenland. Er werden verschillende wandelrondjes uitgestippeld die verschillende belevenissen aan elkaar koppelen en die het Binnenland als begin- en eindpunt gebruiken. De verschillende voorgestelde rondjes zijn 1,5 km, 3 km, 6 km, 12 km. De laatste gaat tot aan de Grienden en keert weer terug.



2.3 Ontwerpmotieven Binnenland

De ruimtelijke inrichting van het Binnenland is gesteund op vijf ontwerpmotieven die hier worden toegelicht.

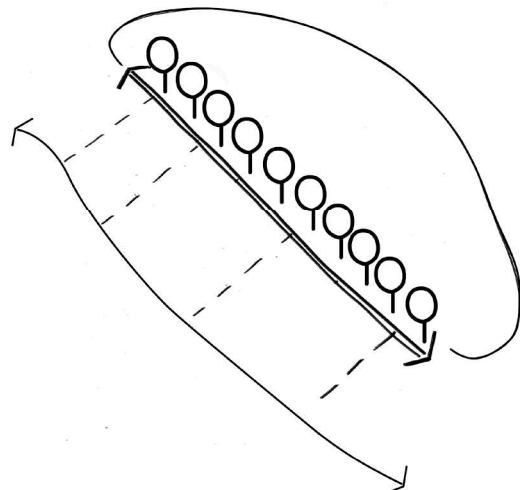


1. Langs versus dwars

Het Buitenland wordt getypeerd door lange lijnen van west naar oost en korte dwarse oversteken van noord naar zuid. Deze dwarse verbindingen functioneren voornamelijk als secundaire structuur en typeren de kleinschalige landschappelijke elementen van het Buitenland. Het Binnenland lijkt op het eerste zicht niet mee te doen aan deze structuur van langslijnen. In het ontwerp wordt ook in het Binnenland de lange oost westlijnen weer dominant.

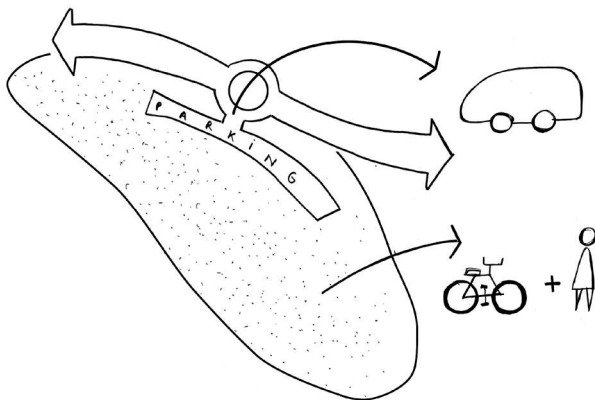
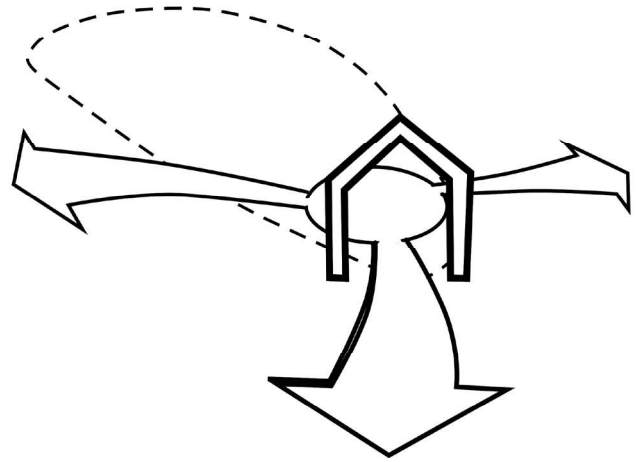
2. De bomenlaan

Een hoofdmotief van het voorgestelde raamwerk is de langse bomenlaan. Deze bomenlaan benadrukt de oost-west richting die zo typerend is voor het Buitenland en zoekt verbindingen met de omgeving. Dwarse paden steken de Leidingenstraat over en verbinden de bomenlaan met de Achterweg.



3. Verknoping van routes

Een bijzondere plek is de oksel van het gebied, waar de Koedood in twee splitst en waar zowel het Buitenland en Poortland als heel nabij worden waargenomen. Deze plek verknoopt verschillende werelden samen en krijgt een centrale rol als ultieme poort naar het Buitenland.

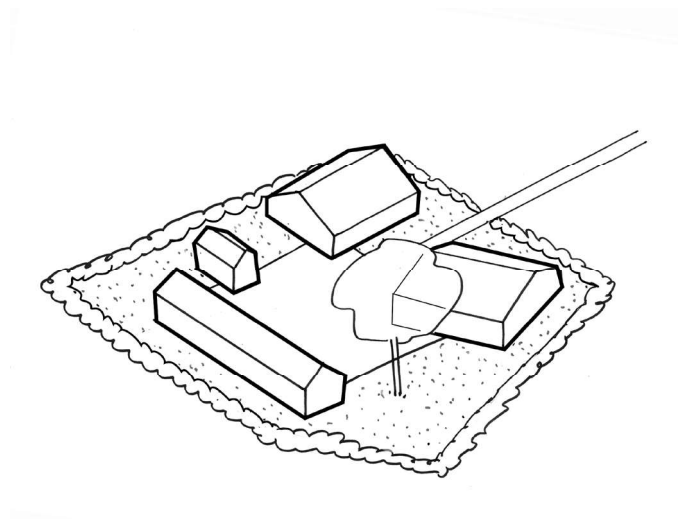


4. Het Binnenland als overstap

Het Binnenland functioneert als transferium voor het Buitenland en het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. De bezoeker laat zijn auto achter op de parking gelegen aan de noordzijde van het gebied en kan vervolgens het Binnenland te voet betreden. Op deze manier gebeurt de transitie van het snelwegenlandschap naar het Buitenland op een geleidelijke wijze. Het Binnenland voorziet in alternatieve vervoerswijzen zoals fietsverhuur, kanoverhuur, step, bolderkar, ...

5. Het erf als bebouwingstypologie

Het erf wordt gebruikt als bouwsteen voor de inrichting van het Binnenland. Verschillende gebouwen liggen aan een gezamenlijke publieke ruimte en de ruimte rondom kan een gevarieerde invulling krijgen. Kappen zijn ook typerend voor de gebouwen van een erf en dit architecturaal aspect wordt overgenomen in het ontwerp.



2.4 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie bestaat uit een raamwerk van verbindingen waarin erven op flexibele en gevarieerde wijze kunnen ingepast worden. Deze flexibele ontwikkeling kan stapsgewijs plaatsvinden, waarbij de recreant het gebied steeds als aangenaam en toegankelijk blijft ervaren. Hierdoor is het mogelijk om een juiste en gewogen keuze te maken voor de invulling van de erven op basis van de marktinteresse en de poortfunctie van het Binnenland. Het publieke erf (meest zuidelijk gelegen) zien we hierbij als een vaste bouwsteen die aan het begin moet aangelegd worden zodat het Binnenland haar poortfunctie meteen kan verwezenlijken.





2.5 Binnenland stapsgewijs laten groeien



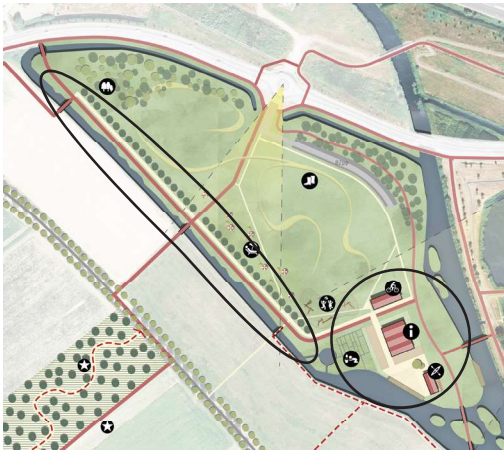
In wat volgt zullen we het Binnenland als groeimodel uitlichten, waarbij de typologie van de erven als bouwsteen wordt gebruikt. Op de rechter pagina kan je een overzicht vinden van deze stapsgewijze groei en de mogelijke invullingen voor de erven. In elke fase is het Binnenland een kwalitatieve omgeving dat in de eerste plaats haar functie als Poort naar het Buitenland vervult.

Het erf als mogelijke opzet

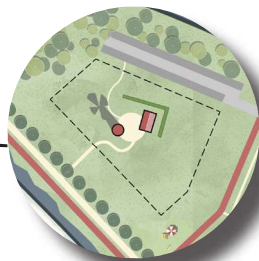
Erven zijn typerend voor het Buitenland en ze zijn in verschillende hoedanigheden terug te vinden. Een erf is dan ook een passende typologie voor het Buitenland en kan verschillende dynamieken huisvesten; een erf op zichzelf of geopend naar de dijk of straat waar deze aan ligt. Een erf met een haag errond of een erf open naar de omgeving. Wat echter wel een constante is, is de aanwezigheid van kappen.



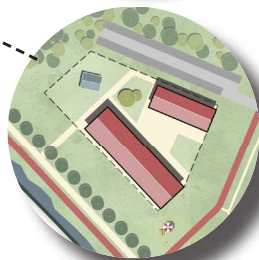
Stap 1: De publieke knoop



Stap 2: Tweede erf erbij



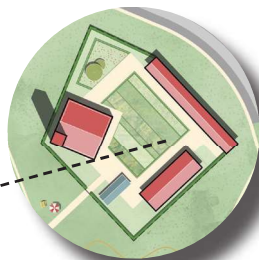
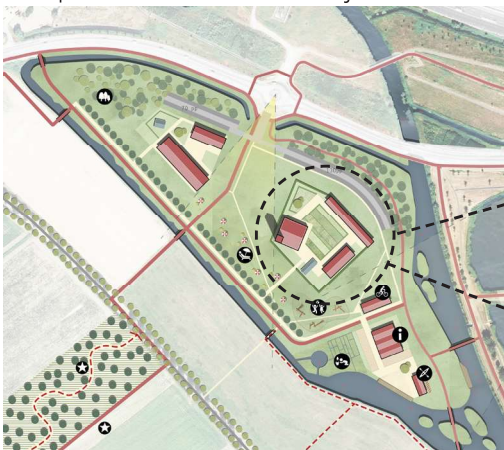
Variant Molen



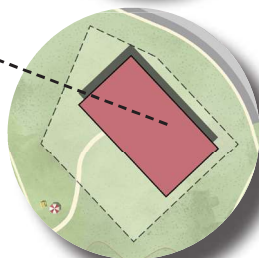
Variant MAAKatelier



Stap 3: Derde erf erbij



Variant Hostel & LEERTuin



Variant Museum

Stap 1: De publieke knoop

de bomenlaan

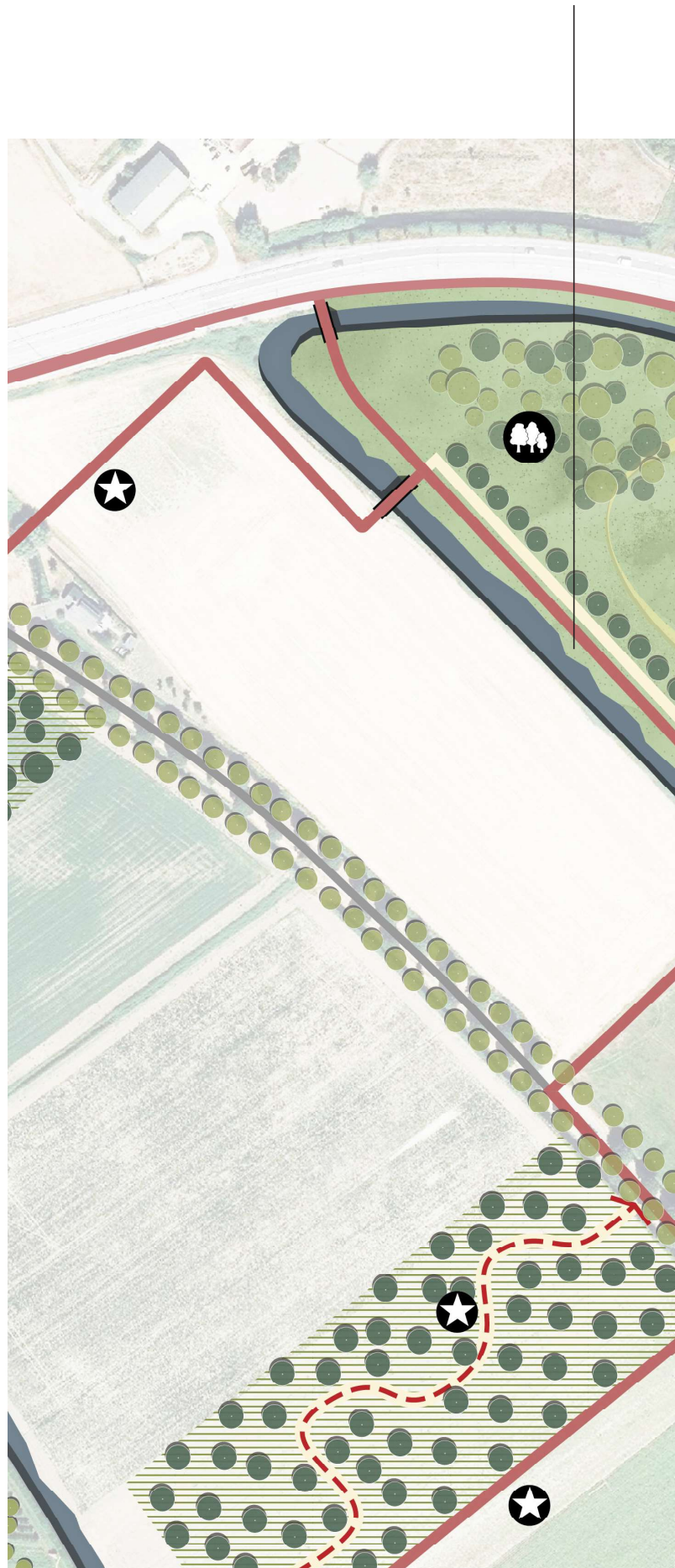
In de eerste stap moet gefocust worden op het vervullen van de poortfunctie naar het Buitenland. Dit kan met een compact, publiek erf dat zich openstelt naar de omgeving en gevestigd is op een plek waar verschillende elementen samenkomen. Het erf nestelt zich in de oksel van de Koedood, aangelegd door Natuurontwikkeling ARK, en gaat een relatie aan met het water. Er is ruimte voor een fietsenstalling, kanoverhuur en een 'coöperatiecentrum' dat ook een horecagelegenheid bevat. Een andere mogelijkheid is om hier de voormalige molen 't Hert opnieuw op te bouwen en deze te combineren met een bezoekers centrum.

Niet enkel de bebouwde ruimte wordt geprogrammeerd, ook de open ruimte wordt beleefbaar gemaakt. Wat momenteel een desolaat, ontoegankelijk gebied is, kan een natuureducatieve belevenis worden. Door jarenlang braak te liggen is het Binnenland begroeid met een natuurrijke kruidenlaag. We stellen voor dat het natuurlijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Niet strak onderhouden maar juist ruig en robuust. Dit wilde natuurgebied kan ontzettend leerzaam zijn voor kinderen en volwassenen, mits wat sturing en begeleiding onder de vorm van een georganiseerde struintocht of uitgestippeld laarzenpad. Daarnaast zien we ook ruimte voor een natuurspeeltuin verbonden met het publieke erf. Een waterspeeltuin langs de Koedood en een boomstammenspeeltuin die meer landgebonden is.

Dit alles kan natuurlijk enkel gebeuren als er wordt ingezet op het maken van nieuwe langzaam verkeersverbindingen. Een nieuwe brug verbindt Portland met het Binnenland, de groene verbinding wordt doorgetrokken over het Buitenland en de bomenlaan - of ook wel het Podium genoemd - zorgt voor een logische verbinding die aansluit op het netwerk van het Buitenland.

De bestaande parking met een capaciteit van ongeveer 80 parkeerplaatsen, blijft in dit stadium behouden. Naarmate het publieke erf meer mensen zal aantrekken, zal gekeken worden naar een uitbreiding.

Een interessante optie zou kunnen zijn dat de gebiedscoöperatie deze eerste stap invulling geeft. Het erf kan dan letterlijk het uithangbord van het Buitenland worden. Gemeente, provincie en gebiedscoöperatie zullen hier nadere afspraken over moeten maken.



struingebied

vista op het
Buitenland

parkeren
fase 1

struingebied

de publieke knoop



Stap 1: De publieke knoop

Het podium en natuurbeleving

De bomenlaan dient als verbindend element dat oost en west verbindt, maar daarnaast vervult het ook de functie van een platform, een 'podium', dat uitkijkt over het Buitenland. De agrarische activiteit wordt hier heel voelbaar gemaakt en de Achterweg is een bijzonder landschappelijk element om naar te kijken. Naast het fietspad en voetpad wordt een deel van het groen van het Binnenland toegankelijk gemaakt om te dienen als ligweide waar je kan genieten van de rust.

Op deze pagina worden referenties gesuggereerd voor de open ruimte beleving van het Binnenland, zoals een waterspeeltuin, boomstammenspeeltuin en natuureducatieve activiteiten. Op de rechter pagina wordt de sfeer van het Buitenland van Rhooen opgeroepen met agrarische, recreatieve en natuuractiviteiten.



Waterspeeltuin Biesboschmuseum, Werkendam



Natuurspeeltuin Beverbos, Bernisse



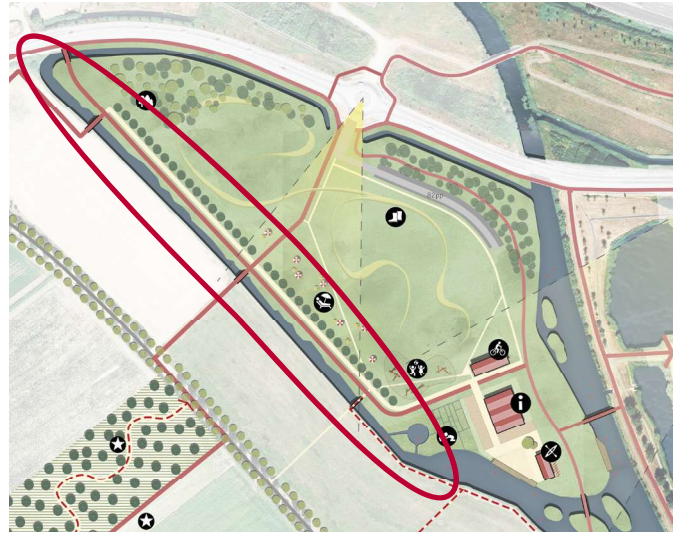
Veldlessen van ARK Natuurontwikkeling



Ligweide in het Euromastpark, Rotterdam



Het podium als centrale ruimte



Het podium



Aardbeien plukken (De Buytenhof)



Kippencaravan van de Vossenburger (Buijtenland van Rhoon)

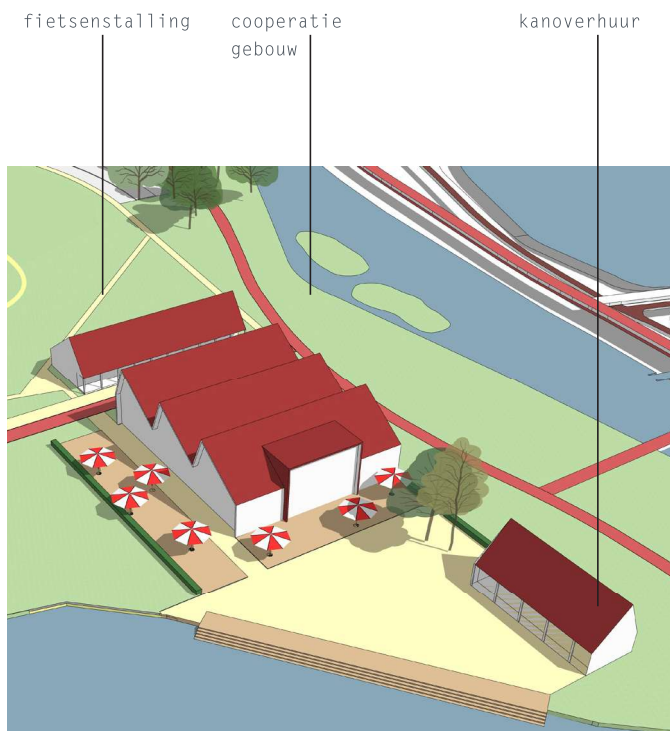


Uitzicht Essendijk (Buijtenland van Rhoon)



Hooi trekken bij de Vossenburger (Buijtenland van Rhoon)

Stap 1: De publieke knoop



Het publieke erf

Het publieke erf bestaat uit drie gebouwen; de fietsenverhuur (en stalling), het Coöperatiecentrum en de kanoverhuur. Het Coöperatiecentrum dient als uithangbord voor al de activiteiten die gaande zijn in het Buitenland van Rhooen. Het centrum kan dienen als informatiepunt dat de bezoeker informeert wat er waar gebeurt en hoe je daar kan geraken. Ook kan hier al een eerste voorsmaakje geproefd worden in een horecagelegenheid dat de echte streekproducten gebruikt van het Buitenland van Rhooen. Voor boeren en ondernemers die interesse hebben in de verkoop van hun producten kan hier ruimte voor voorzien worden. De horecagelegenheid is een goede aanvulling op de activiteiten die plaats vinden op het Binnenland zoals de natuurspeeltuinen en kanoverhuur.

De fietsenverhuur en kanoverhuur vervullen verder de transferiumfunctie van het Binnenland. Je kan de auto wegzetten op de parking en je gaat verder met de fiets of de kano. Er zijn echter nog veel meer alternatieven te bedenken zoals de boldekar, de step, ...



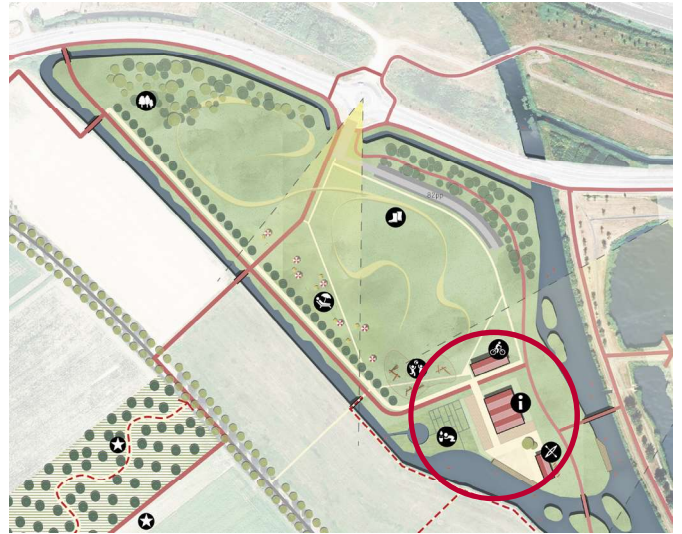
Phillips Fruituin, Eindhoven



Intratuin, Elst



Zorgboerderij, landwinkel en speeltuin De Mikkhorst, Haren



Het publieke erf



Stap 2: Invulling van het tweede erf

de bomenlaan

Naarmate de poort naar het Buitenland meer mensen zal aantrekken, kan gekeken worden naar de ontwikkeling van het tweede erf. Welke invulling dit zal zijn hangt af van de interesse van de markt, maar ook van welk programma passend lijkt voor de Poort van het Buitenland. Wij stellen alvast twee varianten voor, voortkomend uit verschillende ontwerpateliers met belanghebbenden en bewonersavonden.

Door het tweede erf te ontwikkelen aan de andere zijde van het Binnenland, blijft de openheid behouden op het middenveld. Hier kan de natuur nog steeds zijn gang gaan en is er ruimte voor natuureducatief programma. De bestaande parking wordt in deze fase ook uitgebreid indien dit nodig blijkt. Aan de linkerzijde van het Binnenland is er capaciteit voorzien voor 70 parkeerplaatsen en aan de rechterzijde voor 45 extra parkeerplaatsen.





Stap 2: Invulling van het tweede erf

Optie 1: MAAKatelier



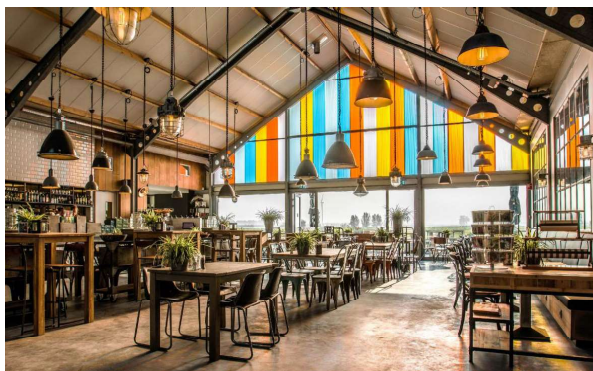
Een mogelijke invulling van het tweede erf is een atelier voor de vele ambachten die denkbaar zijn bij het cultuurhistorische landschap van het Buitenland. Hier leer je hoe de grondstoffen die geproduceerd worden in het Buitenland bewerkt worden tot eindproducten. Zoals een ambachtelijke bakker, kaasboer of ciderbrouwer. Een logische referentie is de Fenix Foodfactory, maar dan in landelijke setting. De klemtoon van de foodfactory ligt op MAKEN.

Natuurlijk zal eerst gekeken moeten worden naar de interesse voor de uitbating van het erf. Een heel ander programma voor dit erf zou een woonzorgcomplex kunnen zijn.

Het erf is opgebouwd uit een grote hal en een kleine hal die in langse richting gepositioneerd zijn aan de bomenlaan. De ruimte tussen de twee ateliers kan benut worden als buitenplaats.



Hal 5, Leuven



Streekstation Linielanding, Nieuwegein



Fenix Food Factory, Rotterdam

Optie 2: Inpassing Molen 't Hert



Molen 't Hert werd gebouwd ten noorden van Rhoon in 1849, maar werd afgebroken in 1971 omdat hij scheef stond. Onderdelen van de Molen 't Hert werden gebruikt voor de restauratie van andere molens zoals molen 'De windlust' en 'de Hermien'. De molen werd vroeger gebruikt voor het malen van tarwe en rogge en behoorde tot een boerderij.

Een tweede voorstel is kleinschaliger in zijn opzet met de reconstructie van de Molen 't Hert. Bij de reconstructie is het een mogelijkheid om de molen opnieuw tot een boerderij-erf te laten behoren en een bijkomend gebouw te wijden aan de historie van Buitenlandse molen. De molen krijgt een landschappelijke inpassing en wordt onderdeel van de open ruimte beleving. Indien dit een werkende molen moet zijn, iets wat wij erg ondersteunen, zal echter rekening moeten gehouden worden met de molenbiotoop. In bovenstaande illustraties is de molen opgenomen in het tweede erf. Aanvullend kan worden onderzocht of de molen ook op de publieke knoop of op erf drie kan worden geplaatst.



Stap 3: Invulling van het derde erf

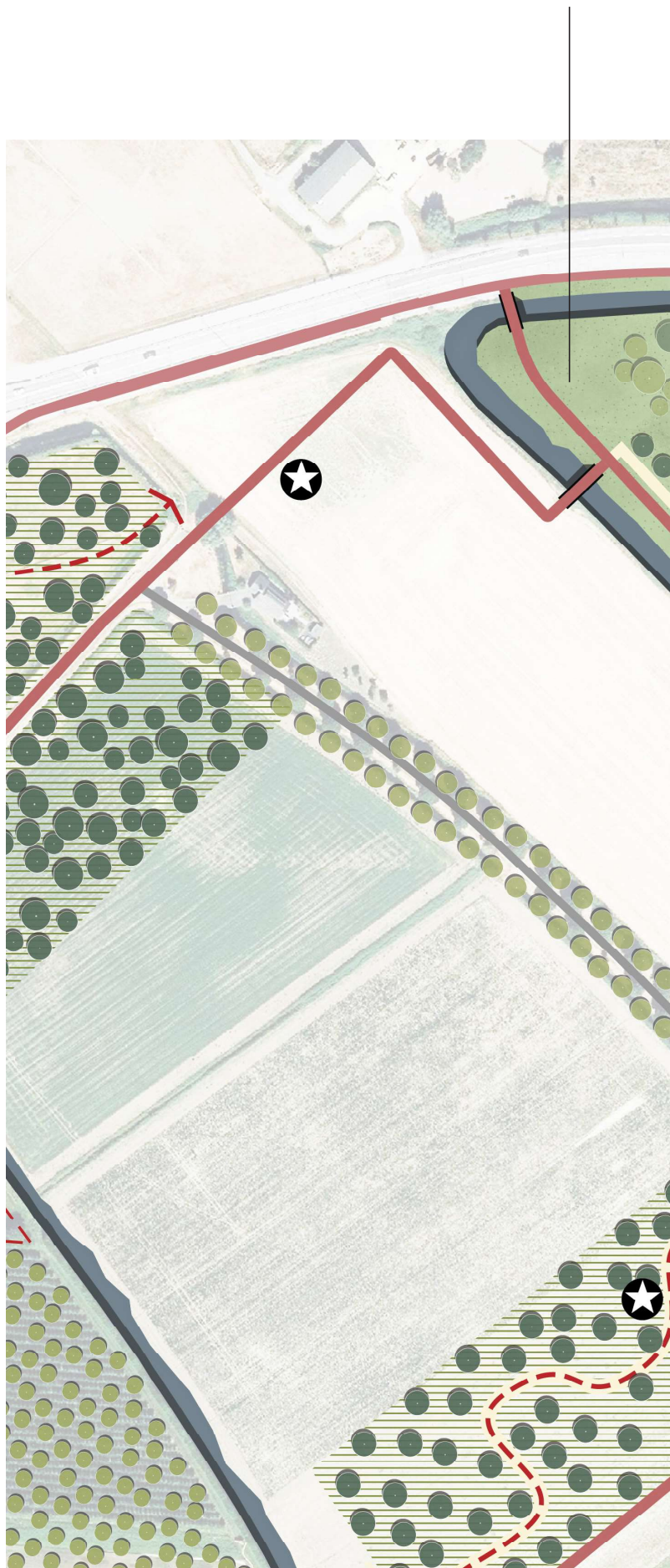
de bomenlaan

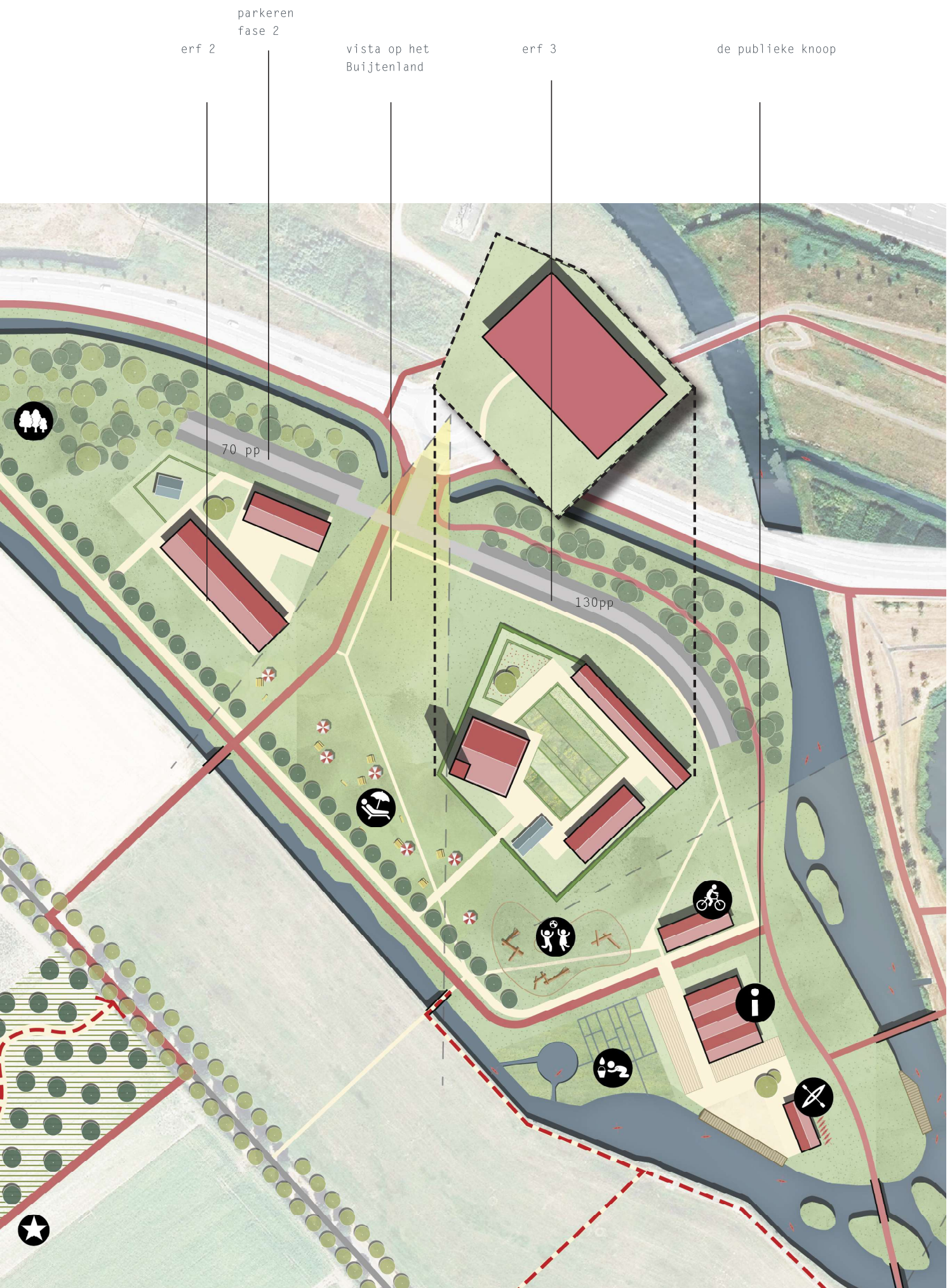
Als laatste stap kan gekeken worden naar de invulling van het derde erf. Ook hier is een flexibele ontwikkeling op basis van markt-interesse en poortfunctie het uitgangspunt.

Een eerste variant is een erf dat bestaat uit een hostel en een LEERTuin. Een hostel lijkt voor de hand liggend programma als verblijfplaats voor de meerdaagse recreant van het Buijtenland. Momenteel is er initiatief in het Buijtenland om kleinschalige verblijfplaatsen op te richten in de vorm van B&B's aan huis. Als blijkt dat er onvoldoende verblijfs capaciteit is in het Buijtenland kan nagedacht worden over de aanleg van dit hostel. Het erf omvat ook nog andere functies. Zo is er de centrale tuin en de kas, waar je alles leert over de verschillende experimenten die de boeren aangaan om aan natuurinclusieve landbouw te doen. In de kas kan je alles leren over het kweken van planten die goed zijn voor de biodiversiteit van het Buijtenland. Het centrale gebouw is meer dan enkel hostel en kan dienst doen als overdekte leerplek. Het biedt onderdak aan huurzalen waar een veelvoudigheid aan activiteiten kan plaatsvinden.

Een tweede variant is een solitair gebouw dat dienst doet als museum. Een museum voor moderne kunst of een museum dat gaat over de cultuurhistorie van het Buijtenland. Het gebouw staat vrij geplaatst in de open ruimte en gaat zo een interessante relatie aan met de omgeving als (kunst)object in het landschap.

Belangrijk bij de invulling van dit derde erf is dat de open ruimte beleving van het Binnenland behouden blijft. Dit kan door de voetprint van het erf beperkt te houden en na te denken over de natuurontwikkeling van de open ruimte.





Stap 3: Invulling van het derde erf

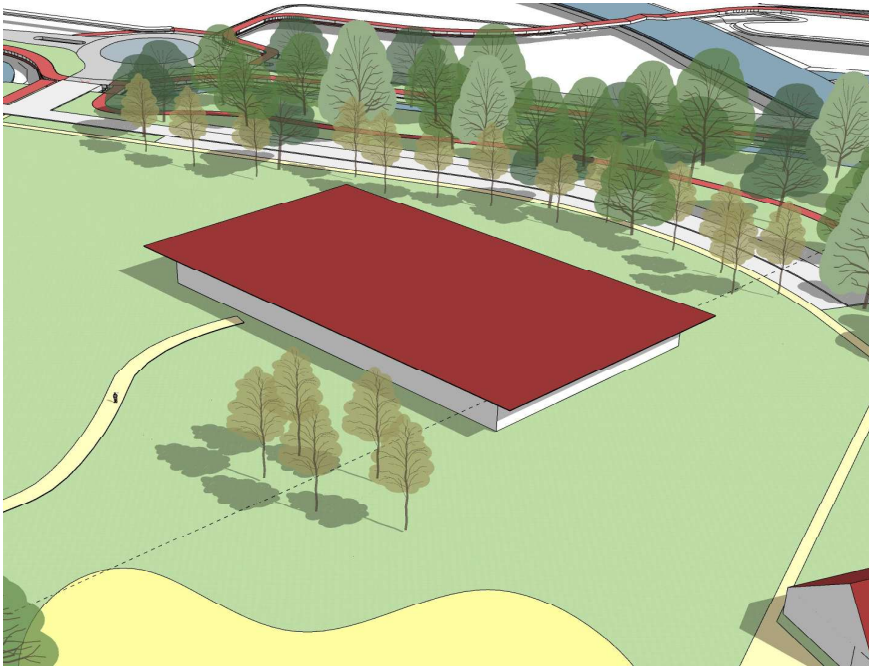
Hostel & LEERTuin



Dit erf krijgt een speelse opstelling dat op verschillende manieren kijkt naar haar omgeving. Een uitkijktoren kijkt uit over het Buitenland en het centrale vierkante gebouw vormt de spil van diverse activiteiten. Zowel verblijven als leren zijn de kernwoorden voor dit erf, aangezien het de functie van hostel vervult, maar ook de bezoeker laat kennismaken met de verschillende methodes die worden toegepast om aan natuurinclusieve landbouw te doen.

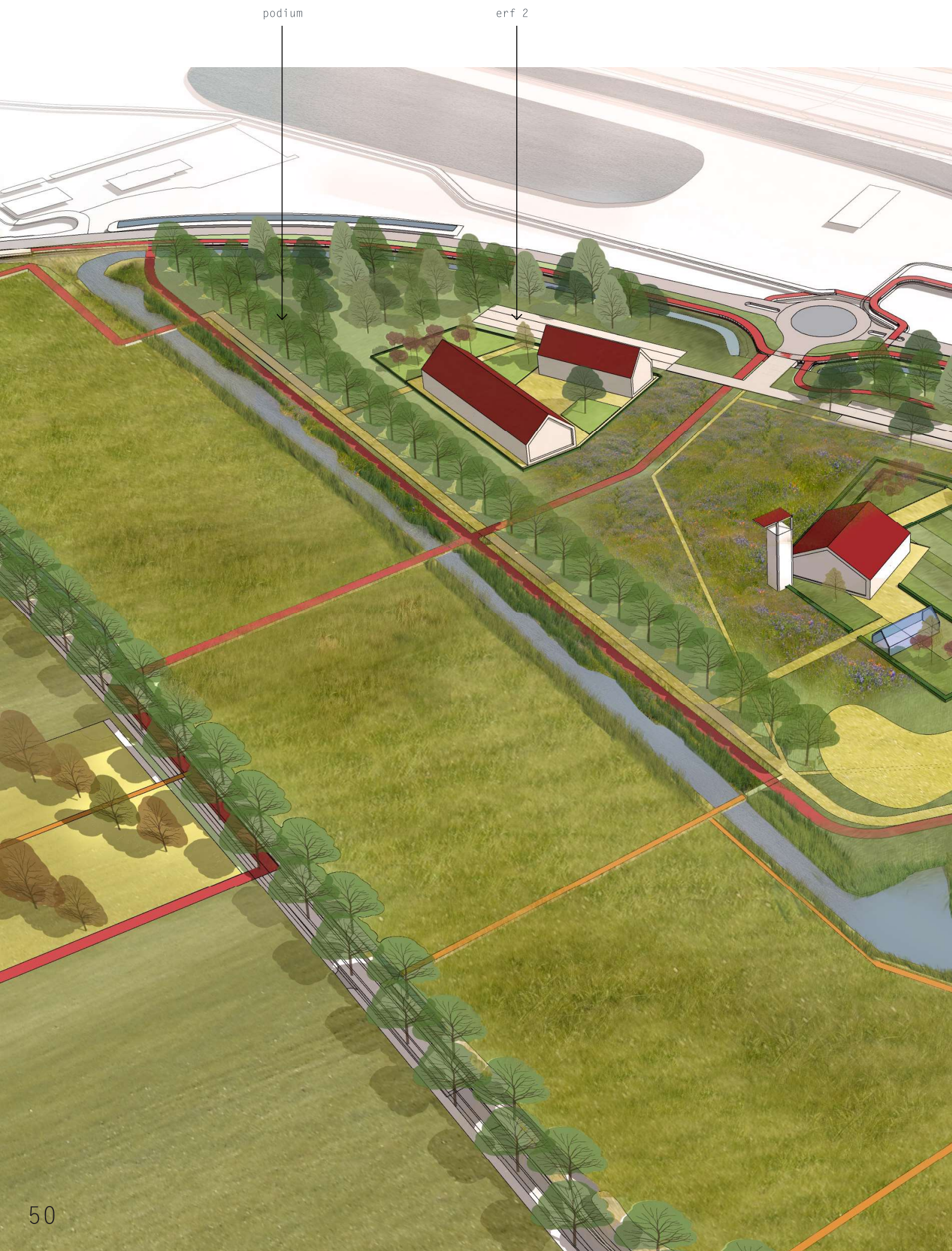


Museum



Voor het museum werd het Museum Voorlinden gebruikt als referentie. Het gebouw kijkt langs vier zijden op een andere manier naar haar omgeving en betreft de open ruimte bij haar activiteiten. Ook al is het gebouw als museum niet vrij toegankelijk, gaat het op deze manier toch een heel open relatie aan met de omgeving.

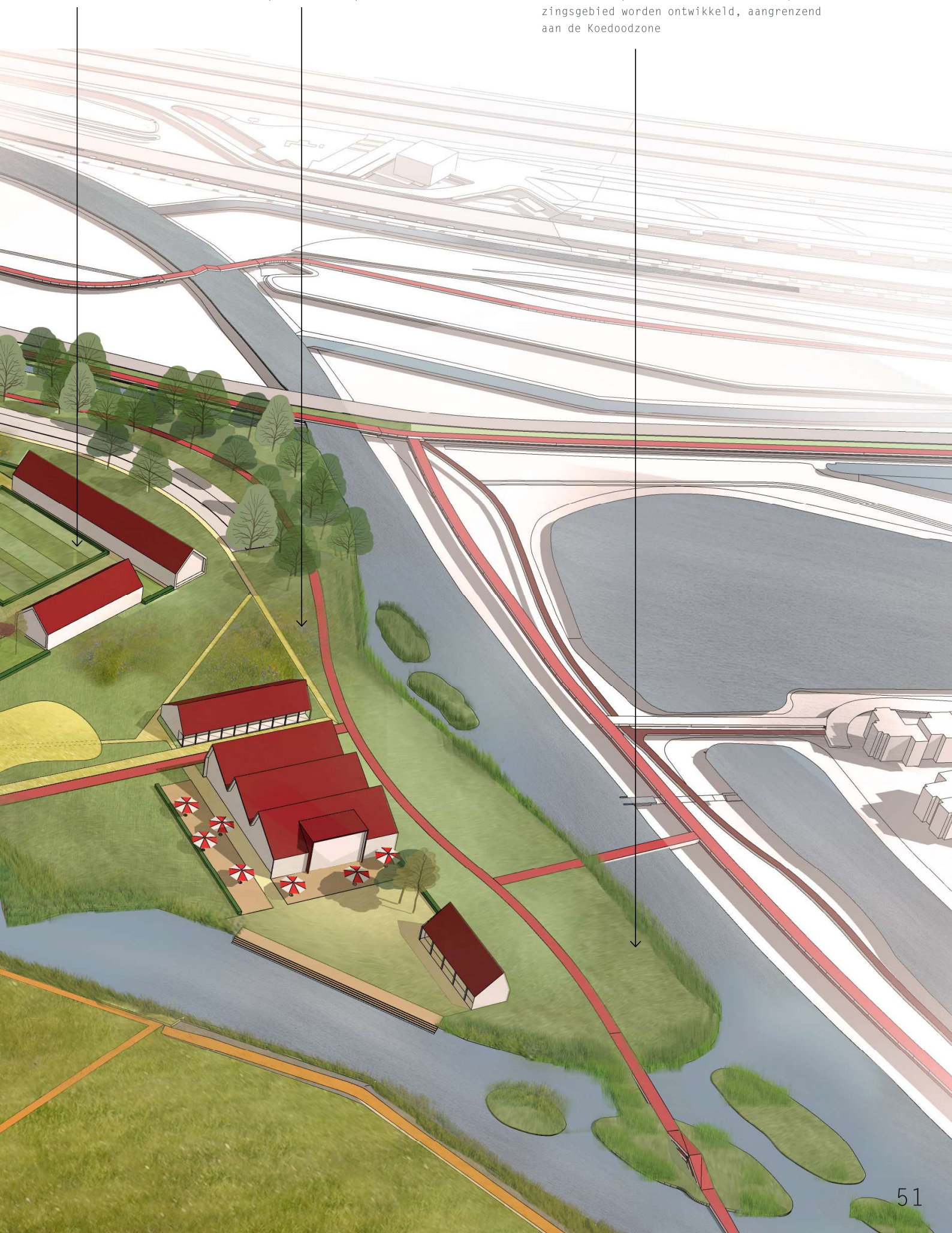




erf 3

de publieke knoop

Tussen fietspad en Koedood kan een begrazingsgebied worden ontwikkeld, aangrenzend aan de Koedoodzone





1. **Introduction**
 2. **Background**
 3. **Methodology**
 4. **Results**
 5. **Discussion**
 6. **Conclusion**
 7. **References**
 8. **Appendix**
 9. **Figure 1**
 10. **Figure 2**
 11. **Figure 3**
 12. **Figure 4**
 13. **Figure 5**
 14. **Figure 6**
 15. **Figure 7**
 16. **Figure 8**
 17. **Figure 9**
 18. **Figure 10**
 19. **Figure 11**
 20. **Figure 12**
 21. **Figure 13**
 22. **Figure 14**
 23. **Figure 15**
 24. **Figure 16**
 25. **Figure 17**
 26. **Figure 18**
 27. **Figure 19**
 28. **Figure 20**
 29. **Figure 21**
 30. **Figure 22**
 31. **Figure 23**
 32. **Figure 24**
 33. **Figure 25**
 34. **Figure 26**
 35. **Figure 27**
 36. **Figure 28**
 37. **Figure 29**
 38. **Figure 30**
 39. **Figure 31**
 40. **Figure 32**
 41. **Figure 33**
 42. **Figure 34**
 43. **Figure 35**
 44. **Figure 36**
 45. **Figure 37**
 46. **Figure 38**
 47. **Figure 39**
 48. **Figure 40**
 49. **Figure 41**
 50. **Figure 42**
 51. **Figure 43**
 52. **Figure 44**
 53. **Figure 45**
 54. **Figure 46**
 55. **Figure 47**
 56. **Figure 48**
 57. **Figure 49**
 58. **Figure 50**
 59. **Figure 51**
 60. **Figure 52**
 61. **Figure 53**
 62. **Figure 54**
 63. **Figure 55**
 64. **Figure 56**
 65. **Figure 57**
 66. **Figure 58**
 67. **Figure 59**
 68. **Figure 60**
 69. **Figure 61**
 70. **Figure 62**
 71. **Figure 63**
 72. **Figure 64**
 73. **Figure 65**
 74. **Figure 66**
 75. **Figure 67**
 76. **Figure 68**
 77. **Figure 69**
 78. **Figure 70**
 79. **Figure 71**
 80. **Figure 72**
 81. **Figure 73**
 82. **Figure 74**
 83. **Figure 75**
 84. **Figure 76**
 85. **Figure 77**
 86. **Figure 78**
 87. **Figure 79**
 88. **Figure 80**
 89. **Figure 81**
 90. **Figure 82**
 91. **Figure 83**
 92. **Figure 84**
 93. **Figure 85**
 94. **Figure 86**
 95. **Figure 87**
 96. **Figure 88**
 97. **Figure 89**
 98. **Figure 90**
 99. **Figure 91**
 100. **Figure 92**
 101. **Figure 93**
 102. **Figure 94**
 103. **Figure 95**
 104. **Figure 96**
 105. **Figure 97**
 106. **Figure 98**
 107. **Figure 99**
 108. **Figure 100**
 109. **Figure 101**
 110. **Figure 102**
 111. **Figure 103**
 112. **Figure 104**
 113. **Figure 105**
 114. **Figure 106**
 115. **Figure 107**
 116. **Figure 108**
 117. **Figure 109**
 118. **Figure 110**
 119. **Figure 111**
 120. **Figure 112**
 121. **Figure 113**
 122. **Figure 114**
 123. **Figure 115**
 124. **Figure 116**
 125. **Figure 117**
 126. **Figure 118**
 127. **Figure 119**
 128. **Figure 120**
 129. **Figure 121**
 130. **Figure 122**
 131. **Figure 123**
 132. **Figure 124**
 133. **Figure 125**
 134. **Figure 126**
 135. **Figure 127**
 136. **Figure 128**
 137. **Figure 129**
 138. **Figure 130**
 139. **Figure 131**
 140. **Figure 132**
 141. **Figure 133**
 142. **Figure 134**
 143. **Figure 135**
 144. **Figure 136**
 145. **Figure 137**
 146. **Figure 138**
 147. **Figure 139**
 148. **Figure 140**
 149. **Figure 141**
 150. **Figure 142**
 151. **Figure 143**
 152. **Figure 144**
 153. **Figure 145**
 154. **Figure 146**
 155. **Figure 147**
 156. **Figure 148**
 157. **Figure 149**
 158. **Figure 150**
 159. **Figure 151**
 160. **Figure 152**
 161. **Figure 153**
 162. **Figure 154**
 163. **Figure 155**
 164. **Figure 156**
 165. **Figure 157**
 166. **Figure 158**
 167. **Figure 159**
 168. **Figure 160**
 169. **Figure 161**
 170. **Figure 162**
 171. **Figure 163**
 172. **Figure 164**
 173. **Figure 165**
 174. **Figure 166**
 175. **Figure 167**
 176. **Figure 168**
 177. **Figure 169**
 178. **Figure 170**
 179. **Figure 171**
 180. **Figure 172**
 181. **Figure 173**
 182. **Figure 174**
 183. **Figure 175**
 184. **Figure 176**
 185. **Figure 177**
 186. **Figure 178**
 187. **Figure 179**
 188. **Figure 180**
 189. **Figure 181**
 190. **Figure 182**
 191. **Figure 183**
 192. **Figure 184**
 193. **Figure 185**
 194. **Figure 186**
 195. **Figure 187**
 196. **Figure 188**
 197. **Figure 189**
 198. **Figure 190**
 199. **Figure 191**
 200. **Figure 192**
 201. **Figure 193**
 202. **Figure 194**
 203. **Figure 195**
 204. **Figure 196**
 205. **Figure 197**
 206. **Figure 198**
 207. **Figure 199**
 208. **Figure 200**
 209. **Figure 201**
 210. **Figure 202**
 211. **Figure 203**
 212. **Figure 204**
 213. **Figure 205**
 214. **Figure 206**
 215. **Figure 207**
 216. **Figure 208**
 217. **Figure 209**

3.1 Naar een gedragen gebiedsvisie

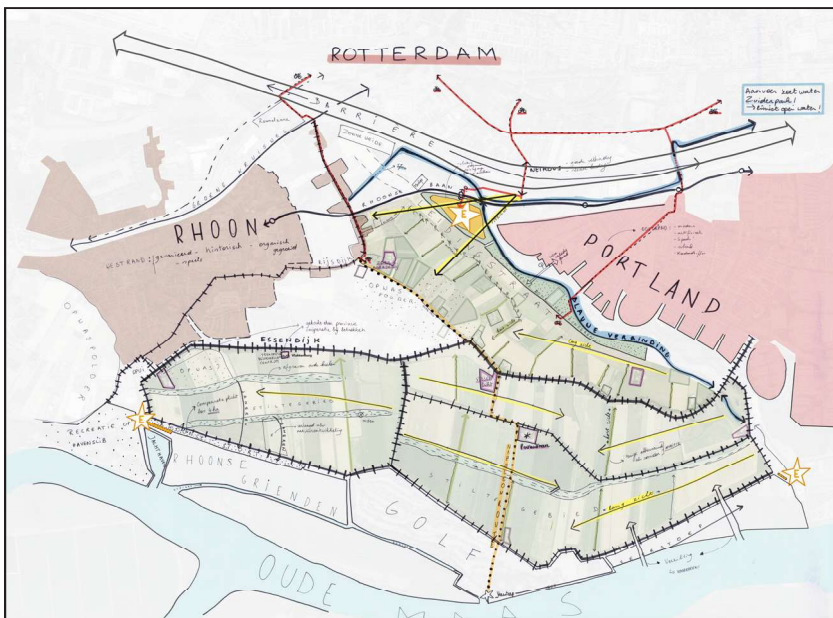
Naar een gedragen gebiedsvisie

In de voorbije maanden werd een planproces doorlopen om tot een gedragen resultaat te komen. Dit planproces bestond uit bijeenkomsten met een kernteam, drie ontwerpateliers en twee bewonersavonden. Het kernteam was ruim opgezet en bestond uit projectverantwoordelijken van de gemeente, van de provincie en van de gebiedscoöperatie. De ontwerpateliers waren interactiever opgezet en dienden als denktank met verschillende specialisten. Tussen deze bijeenkomsten werden twee bewonersavonden verweven. Hierbij werd bij de eerste avond voornamelijk informatie opgehaald en is er interactie met de belanghebbenden geweest om

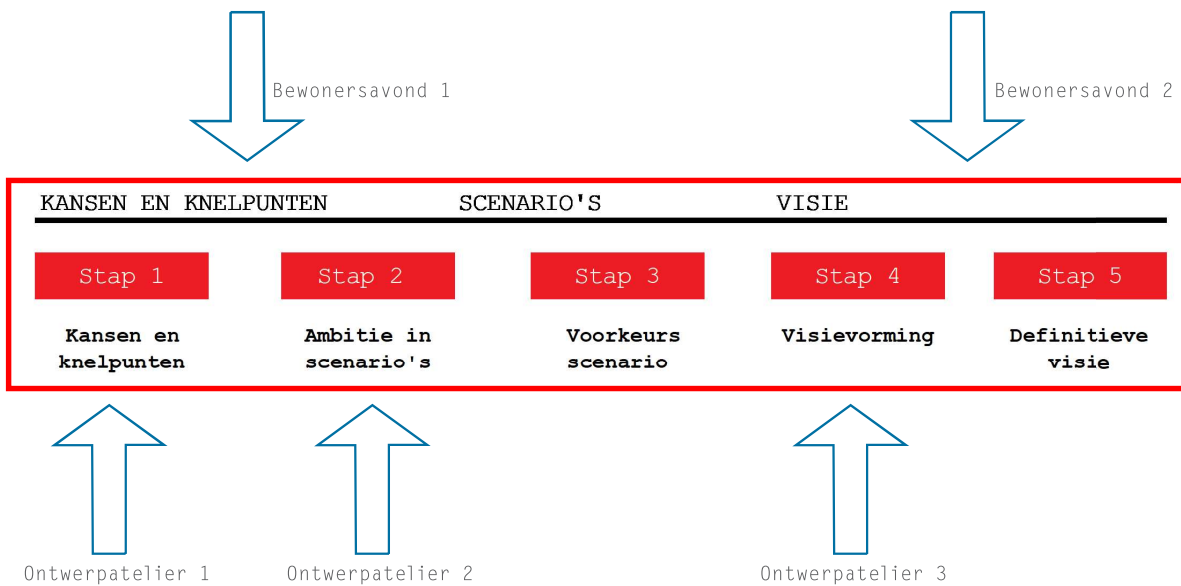
na te denken over een mogelijke invulling van het gebied. De tweede avond was voornamelijk een terugkoppeling waarbij het voorkeursmodel werd gepresenteerd.

De gebiedsvisie komt in vijf ontwerpstappen tot stand. De ontwerpstappen hebben elk een eigen onderwerp. De onderwerpen zijn: analyse, scenario's, voorkeursscenario, strategisch ruimtelijk raamwerk. Deze onderwerpen komen in de uiteindelijke inhoudsopgave van de gebiedsvisie letterlijk terug.

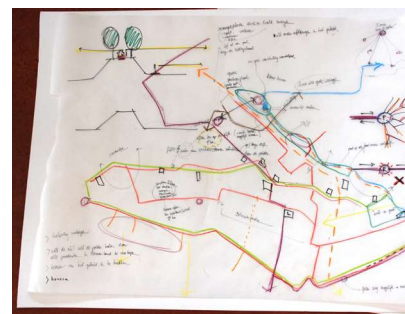
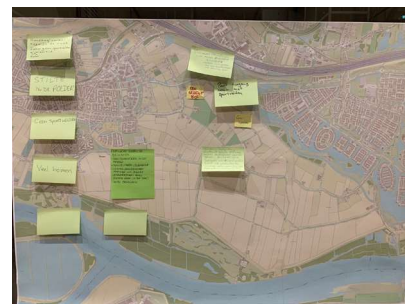
Ontwerpatelier 1



We startten met het ophalen van informatie en het opstellen van een grondige analyse van het gebied Binnenland en zijn omgeving. In het 1e ontwerpatelier werd nadere informatie vergaard. Deze veelheid aan input werd grafisch verzameld op één kaart. Het resultaat is een staalkaart aan mogelijke ingrediënten (karakteristieken, beperkingen, ambities, kansen,...) die bij deze opgave van invloed zouden kunnen zijn.

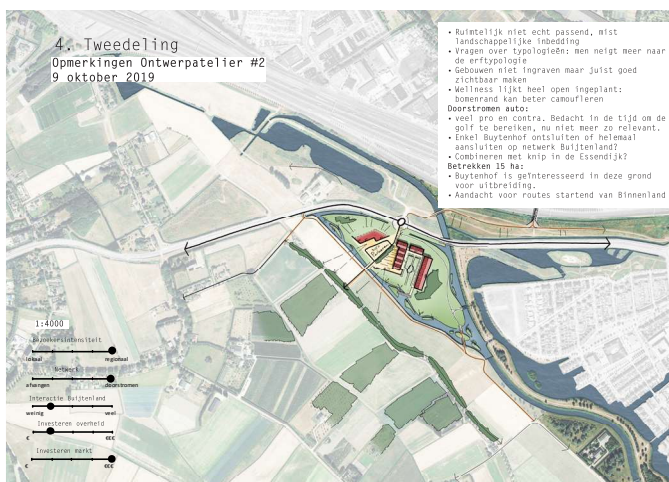
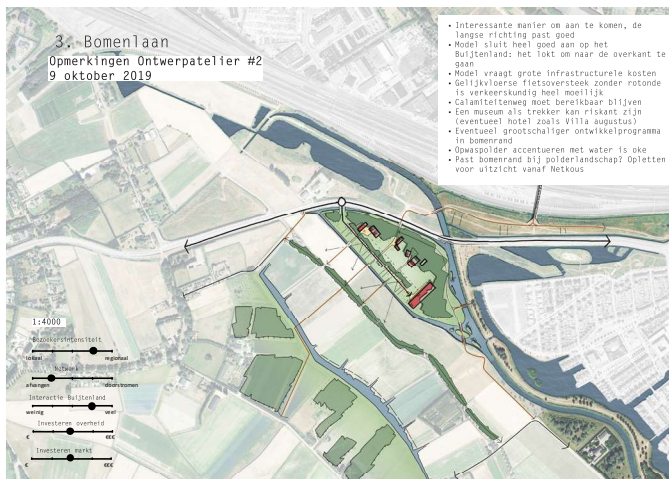
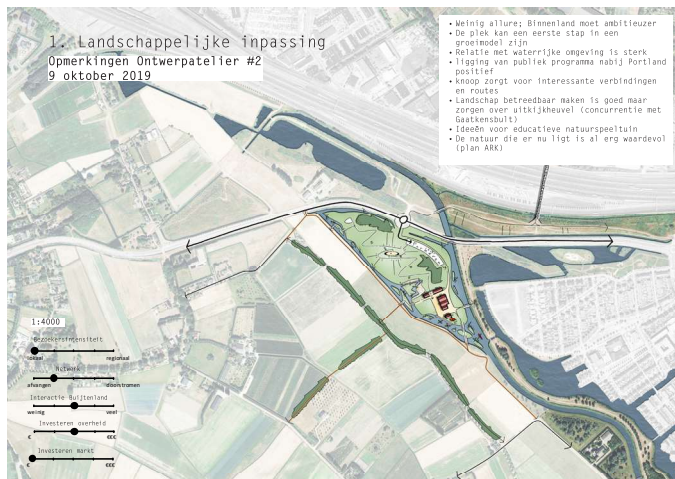


Bewonersavond 1



De eerste bewonersavond diende voornamelijk om met een open mindset bijkomende informatie op te halen en te luisteren naar de wensen van de bewoners. Ook deze resultaten werden opgetekend op een grote kaart. Met post-its konden de bewoners opmerkingen en wensen achterlaten. Bij de bewoners avond zijn er ook reactie formulieren ingevuld.

Ontwerpatelier 2



Op het tweede ontwerpatelier werden uitvoerig de vier voorgestelde scenario's besproken. Voor- en nadelen werden besproken en in de loopt van het atelier werden de randvoorwaarden scherp gesteld. Model 1 was te kleinschalig, Model 2 was te introvert in opzet, Model 3 was verkeerskundig heel moeilijk en Model 4 was te monumentaal. Al deze opmerkingen werden meegenomen om zo tot een voorkeursscenario te komen.

Ontwerpatelier 3



Op het derde atelier werd het voorkeursscenario gepresenteerd. Dit scenario werd positief onthaald, waarbij de bomenlaan en het publieke erf op sterke appreciatie konden rekenen. Er werd nog geopperd om de open ruimte meer 'beleefbaar' te maken en om de twee noordelijke erven een kleinere korrelgrootte te geven. Deze en andere suggesties werden meegenomen naar de finalisering van de conceptfase van het ontwerp.

Bewonersavond 2



Op de tweede bewonersavond werd het aangepast ontwerp gepresenteerd. Hun input zal meegenomen worden naar het verdere verloop van het planproces.





COLOFON

ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes
Robbert de Koning Landschapsarchitect

In samenwerking met:
Provincie Zuid-Holland
Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon.
BAR-organisatie

IN OPDRACHT VAN
gemeente Albrandswaard

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl



