

Poort van Buijtenland - Programmatische verkenning



Inleiding

Aanleiding

Op 10 december 2021 is het voorlopig ontwerp inrichtingsplan (VO) voor de Poort van Buitenland in Rhon 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:

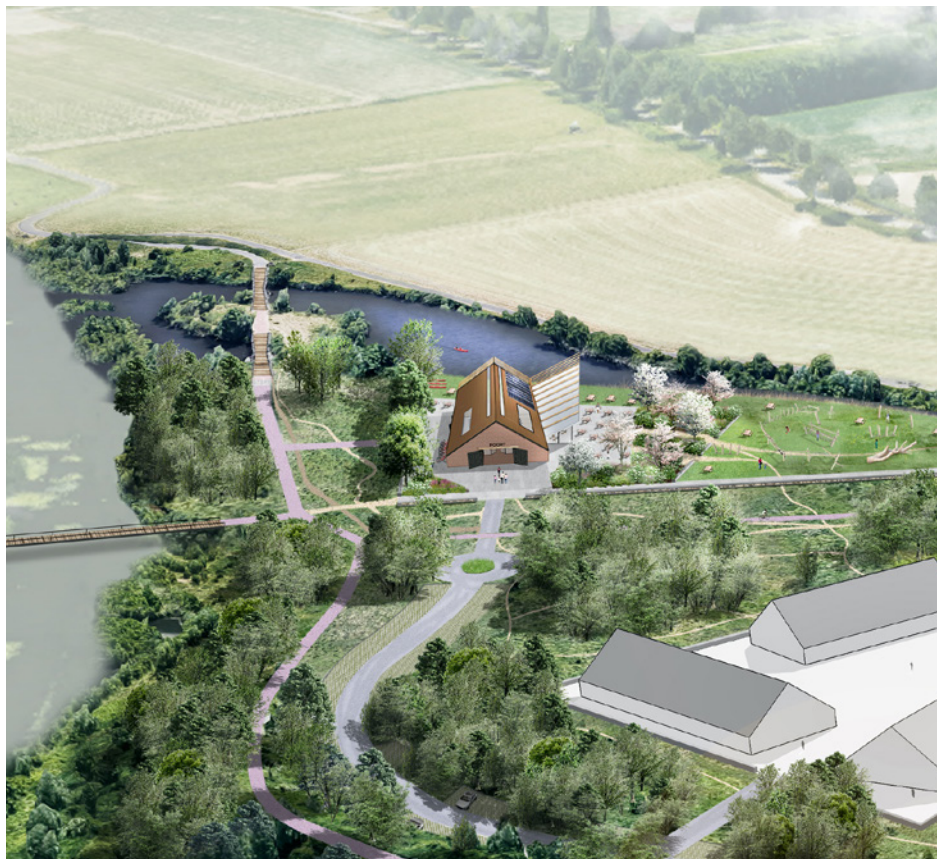
- een mogelijke invulling voor erf 3
- twee mogelijke invullingen voor erf 2

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

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 ontdekkingstocht
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	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



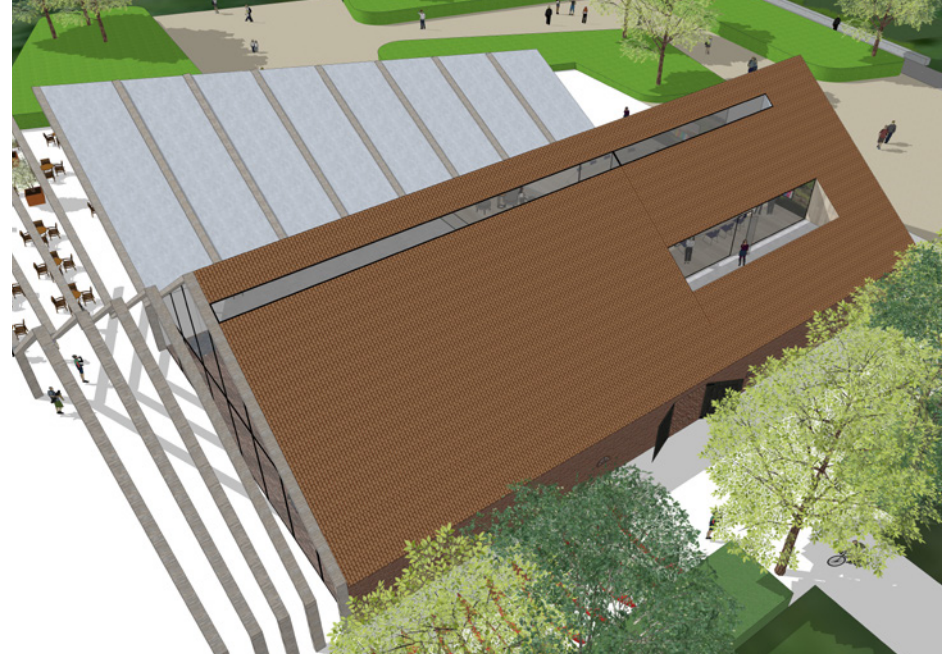
De oostzijde van het erf wordt benut voor distributie en wordt landschappelijk ingepast met heesters en bomen



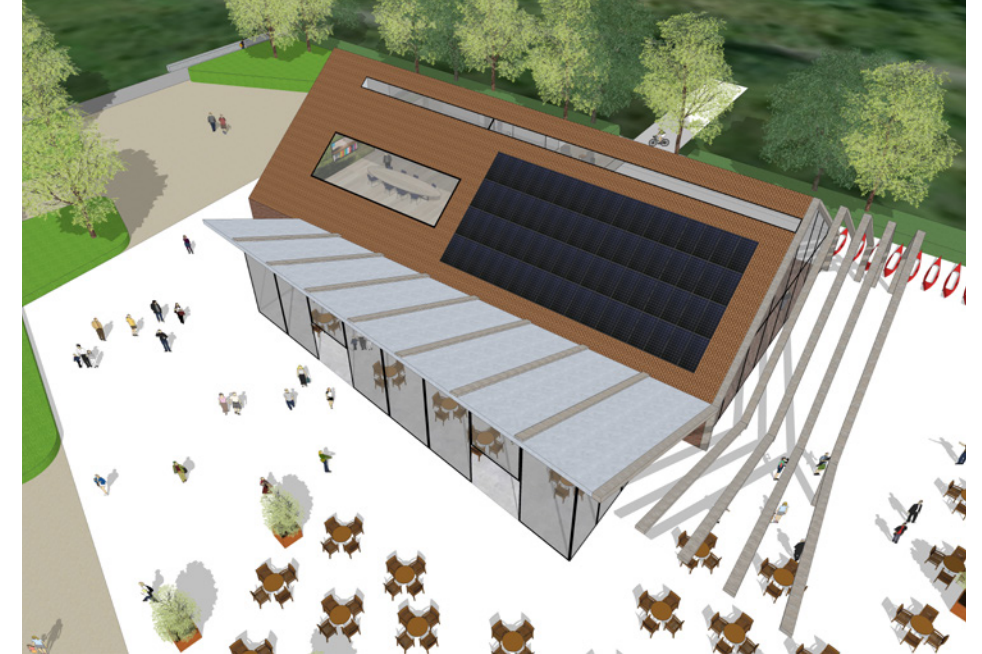
Aan de zuidzijde openen het gebouw en het erf zich naar de Koedood en het landschap



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: Programmatie verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Referenties - Erf 3: Agro Food Factory Lekkers van Buijten

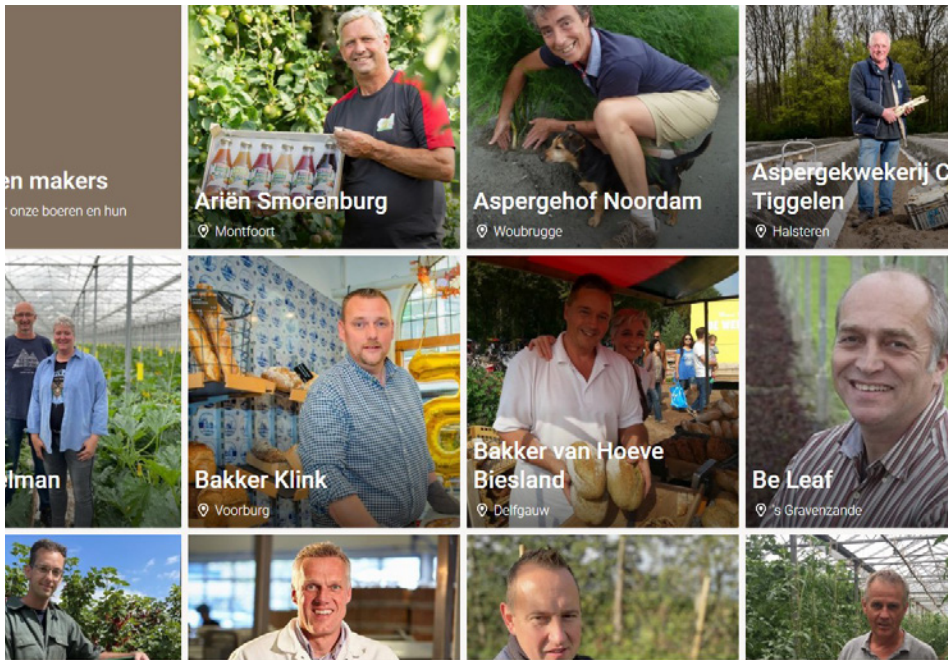
Fenix Food Factory Rotterdam (fenixfoodfactory.nl)



Hal 5, Leuven



Rechtstreex



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: Programmatie 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 Buitenland
Status/Onderdeel: Programmatie verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

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

Droste's Twente (drostes.nl)



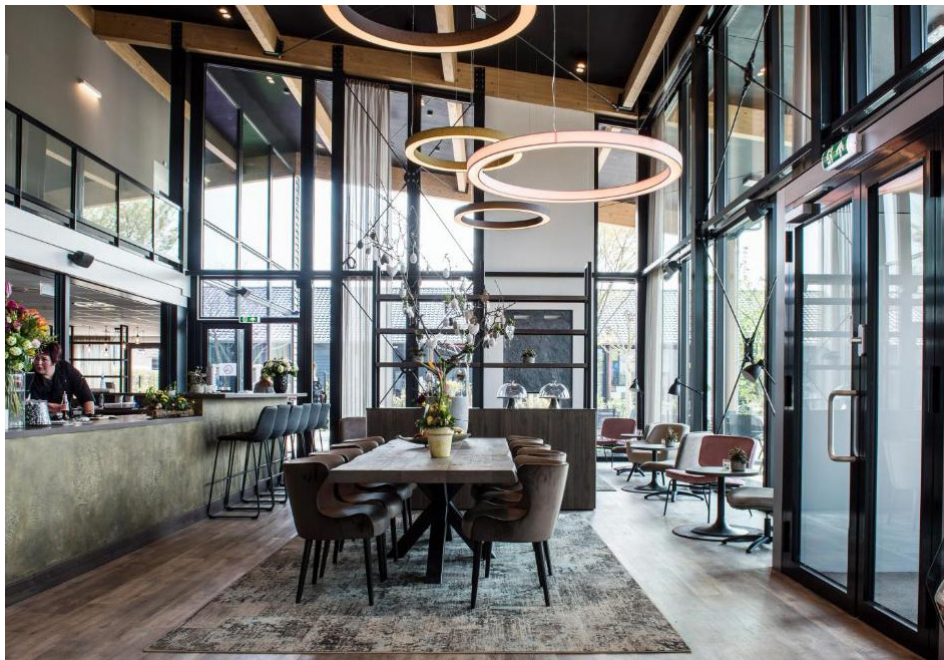
Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

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

Fruitpark Hotel & Spa Ochten (fruitparkhotel.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatie verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

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

Landgoed Hoeve Springendal Ootmarsum (hoevespringendal.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

Recreatiebedrijf De Maathoeve Heeten (maathoeve.nl)



Programmatische verkenning - Erf 2: Paardenbedrijf Stal Buijten

Paardenboerderij de Smulhoeve Kaatsheuvel (de smulhoeve.nl)

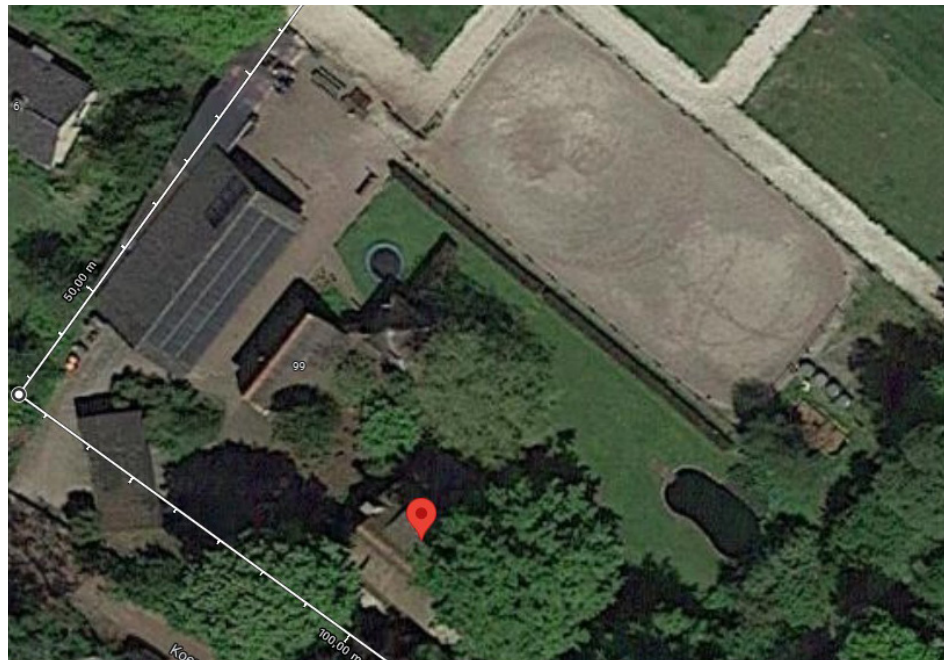


Referentiebeelden uit voorlopig ontwerp inrichtingsplan



Referenties - Erf 2: Paardenbedrijf Stal Buijten

Hoeve Woudstee Epe (woudstee.nl)



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buijtenland
Status/Onderdeel: Programmatische verkenning

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 8 november 2022

Bijlage: Kavelpaspooten

Poort van Buitenland, Voorlopig ontwerp, 10 december 2021, pagina's 33 t/m 49

4. Kavelpaspoort publieke erf

4.1 Inleiding

Het publieke erf is het meest zuidelijke erf in de Poort. In de Gebiedsvisie wordt het als volgt omschreven: ‘Het publieke erf (...) zien we als een vaste bouwsteen die aan het begin moet aangelegd worden zodat het Binnenland haar poortfunctie meteen kan verwezenlijken. (...) 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 (...) en gaat een relatie aan met het water. Er is ruimte voor een fietsenstalling, kanoverhuur en een ‘coöperatiecentrum’ dat ook een horecagelegenheid bevat.’



Referentiebeelden voor opstellen (Bron: Gebiedsvisie)



Visualisatie vanaf de Koedood (Bron: Gebiedsvisie)

4. Kavelpaspoort publieke erf

4.2 Opzet en programma

Erf

- Het publieke erf heeft vier onderscheidende zijdes:
- Noordzijde: een representatieve entree gekoppeld aan de parkeerlaan
 - Oostzijde: een logistieke zijde aan het doorgaande fietspad
 - Zuidzijde: een verblijfsgebied aan het landschap en de Koedood
 - Westzijde: een verblijfsgebied aan het erf, met een moes- en kruidentuin (van grond tot mond) en grenzend aan de natuurspeelplaats met een zonering van ‘droog en nat spelen’

Bebouwing

Op het erf wordt één groot, multifunctioneel gebouw gerealiseerd. Het gebouw is geïnspireerd door de beeldtaal van het landschap én iconisch in de Rotterdamse regio. Het gebouw is alzijdig en voegt zich naar de vier zijdes van het erf. Beeldbepalend zijn de entree aan de noordzijde, het venster op het landschap aan de zuidzijde en de verblijfskwaliteiten aan de westzijde.

Programma

- Het gebouw huisvest een divers programma:
- Coöperatiecentrum (kantoor voor Gebiedscoöperatie)
 - Informatiepunt (Balie van het Buijtenland)
 - Fietsverhuur en -stalling
 - Kanoverhuur en -stalling
 - Ongeprogrammeerde ruimte voor evenementen en activiteiten
 - 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

Ontsluiting

Het bezoekersparkeren vindt plaats op de parkeerlaan. Vanzelfsprekend is het erf toegankelijk voor expeditie en bijvoorbeeld mindervaliden-parkeren. Ook worden voldoende (oplaadbare) fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

De architectonische beeldkwaliteit vindt inspiratie in de agrarische volumes in het Buijtenland van Rhoon en de ‘kleurstaal’ van het landschap. Dit beeld wordt verrijkt met eigentijdse toevoegingen waardoor een iconisch gebouw wordt gerealiseerd. Mooi IJsselmonde (mooijjsselmonde.nl) en het beeldkwaliteitplan voor het Buijtenland van Rhoon geven inspiratie en richting. Het gebouw is volledig duurzaam, energieneutraal, circulair en natuurinclusief.



Het publieke erf is het meest zuidelijke erf, gelegen aan het water (de Blauwe Verbinding) en met uitzicht op het Buijtenland van Rhoon

4. Kavelpaspoort publieke erf

4.4 Proefverkaveling



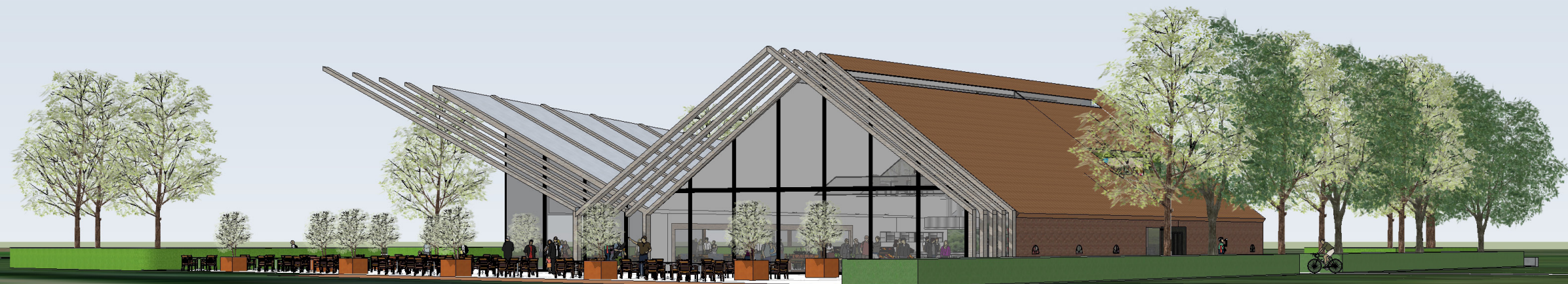
4. Kavelpaspoort publieke erf

4.4 Proefverkaveling



4. Kavelpaspoort publieke erf

4.4 Proefverkaveling



4. Kavelpaspoort publieke erf

4.4 Proefverkaveling



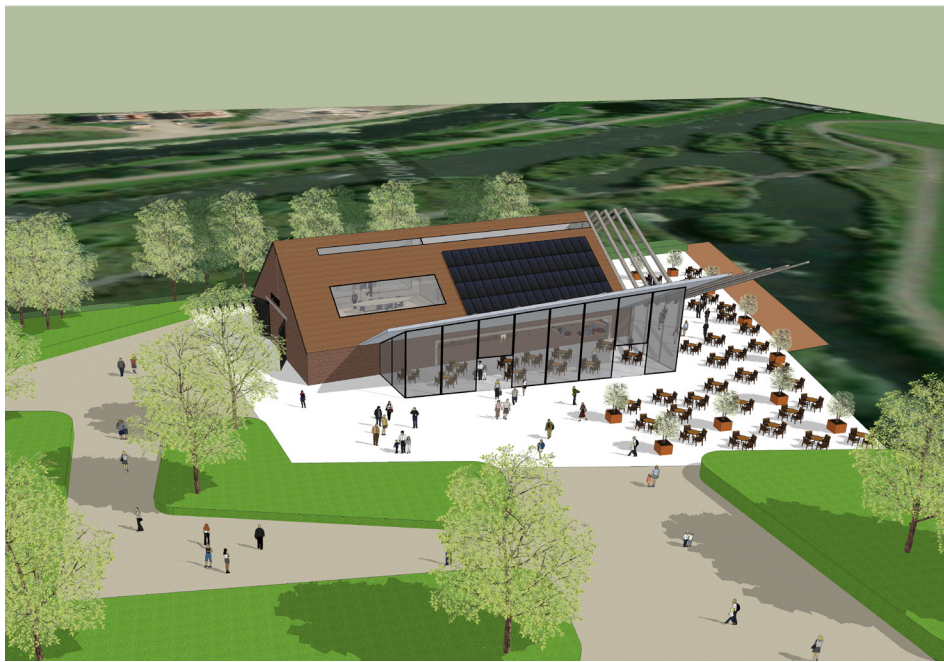
De sfeer van het Buitenland van Rhooen is herkenbaar in de entree



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



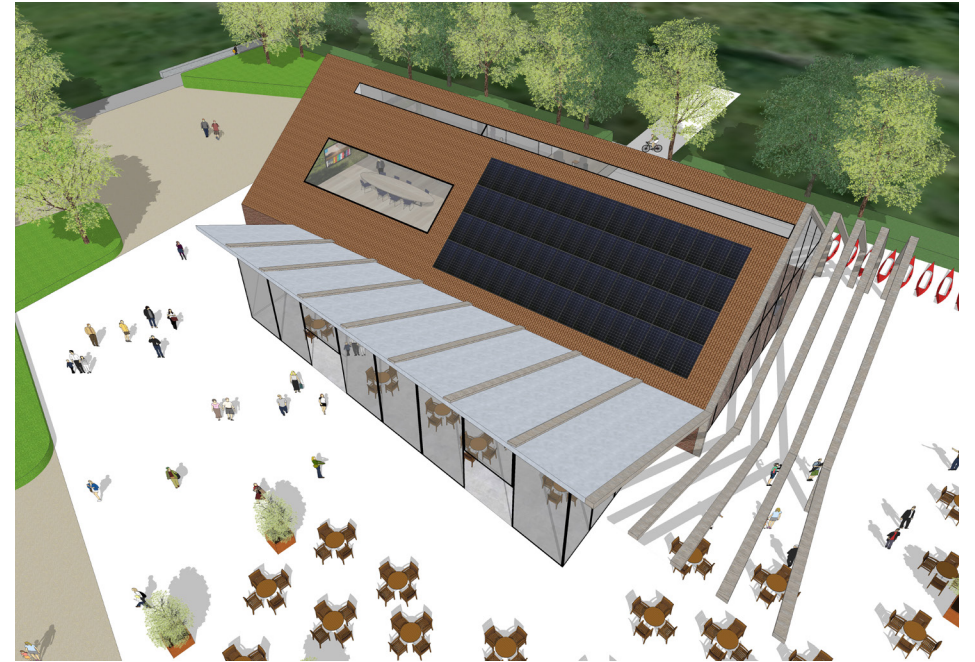
Aan de zuidzijde openen het gebouw en het erf zich naar de Koedood en het landschap



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

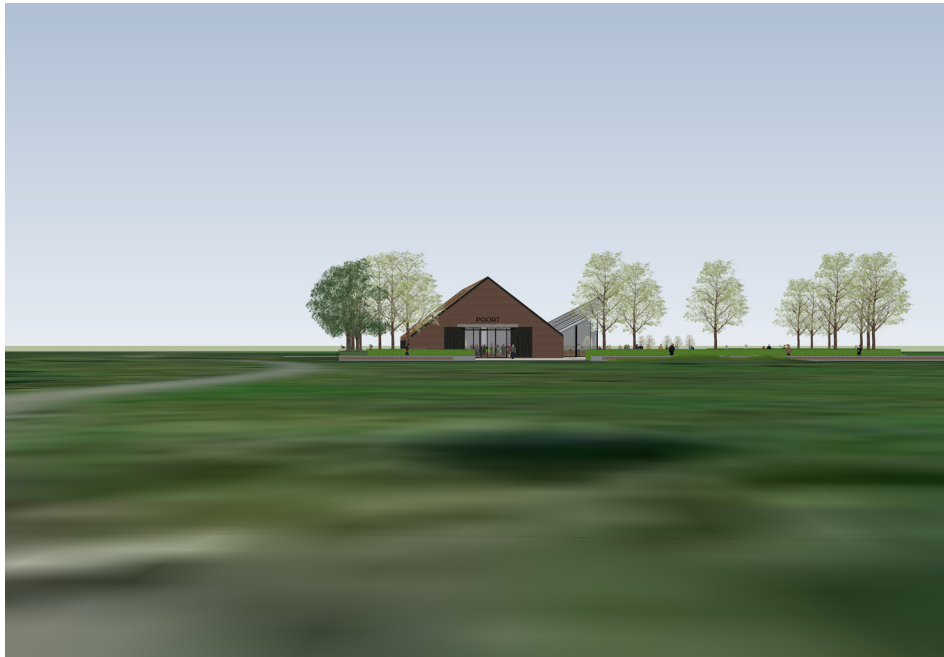
Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Poort van Buitenland
Status/Onderdeel: Voorlopig ontwerp

Opdrachtgever: Gemeente Albrandswaard
Datum: 10 december 2021

4. Kavelpaspoort publieke erf

4.4 Proefverkaveling



Vanaf de parkeerlaan presenteert het gebouw zich als een agrarisch volume met een eigentijdse toevoeging



De entree nodigt uit tot een bezoek



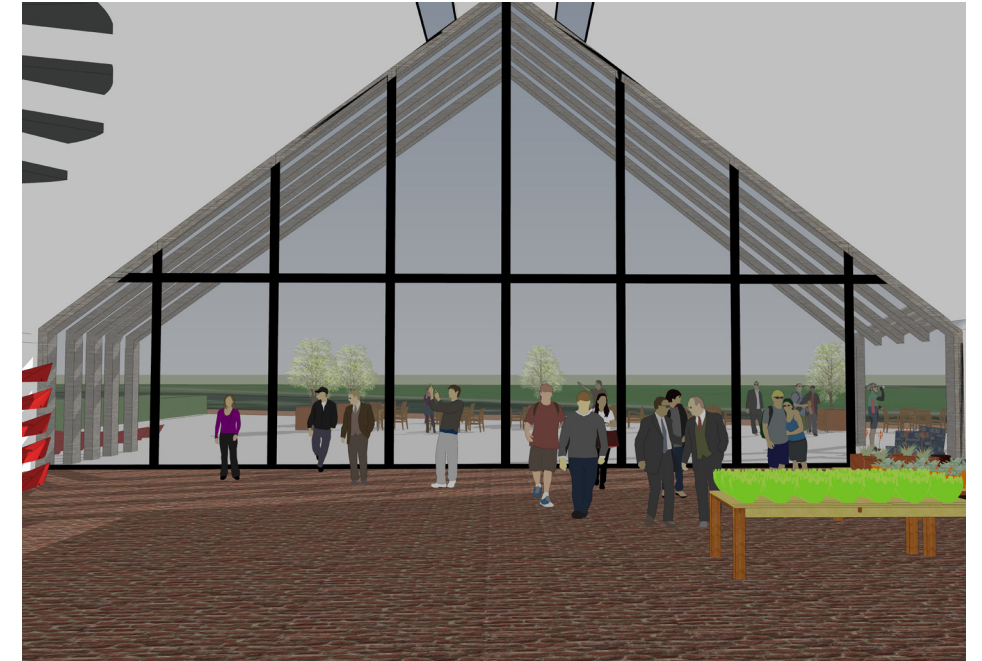
Het gebouw biedt doorzicht richting het landschap



Direct naast de entree komt de balie van het Buitenland, met een front office en een back office



Op de verdieping worden vergader- en werkruimtes aangeboden



Aan de zuidzijde opent zich het landschap via één glazen front

4. Kavelpaspoort publieke erf

4.5 Referentiebeelden



Het Buitenland van Rhooon 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)



Natuurinclusieve maatregelen zoals nestelgelegenheid voor de huismus

5. Kavelpaspoort erven 2 en 3

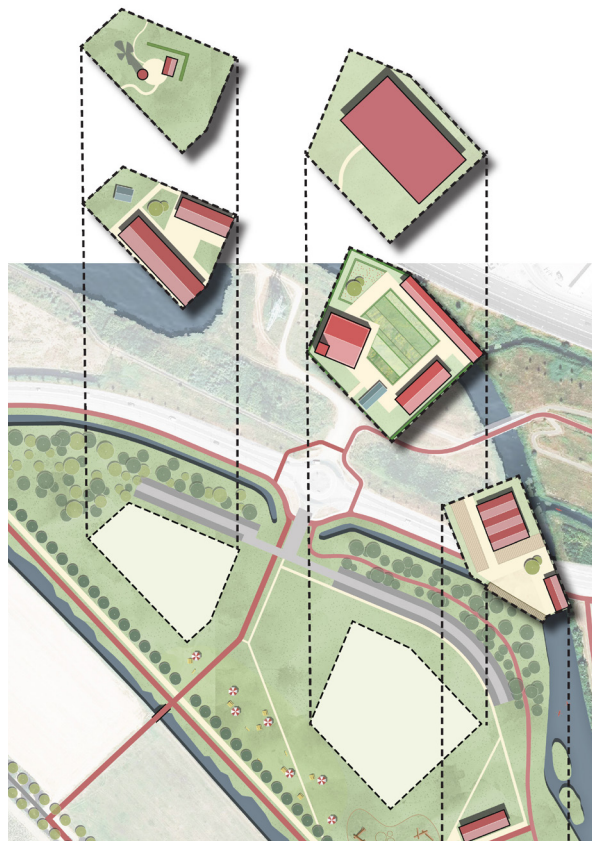
5.1 Inleiding

Voor de erven 2 en 3 is het programma nog niet scherp. De Gebiedsvisie concludeert terecht: 'Welke invulling dit zal zijn hangt af van de interesse van de markt (...)'.

Wel worden diverse programma's geopperd in de Gebiedsvisie:

- een 'ambachten-atelier', met als referentie de Fenix Food Factory
- de reconstructie van de Molen 't Hert
- een Hostel en Leertuin, bijvoorbeeld met uitkijkpunt
- een museum

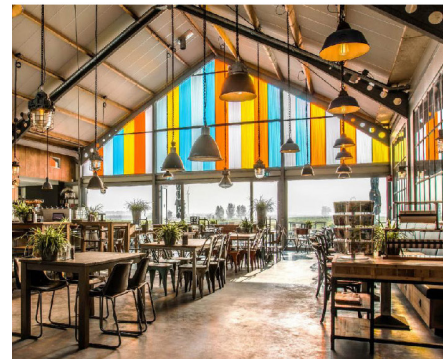
Het voorstel is om zo snel mogelijk met de markt in contact te komen. Het Buitenland van Rhoon is ondertussen een krachtige merknaam aan het worden. Het profiel van het Buitenland is klip en klaar. Het kavelpaspoort voor de erven bevat een spectrum aan mogelijkheden. Tevens wordt aangegeven welke invullingen nadrukkelijk niet binnen dit spectrum passen.



Erven 2 en 3 in Gebiedsvisie



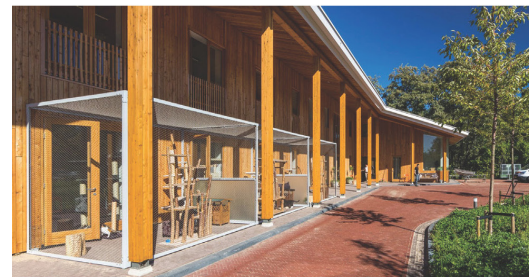
Hal 5, Leuven



Fenix Food Factory (bron: Gebiedsvisie)



Molen 't Hert (bron: Gebiedsvisie)



Hostel, leertuin en uitkijkpunt (bron: Gebiedsvisie)



Museum Voorlinden (bron: Gebiedsvisie)

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.2 Programma en opzet

Programma

De cruciale vraag aan (recreatie)ondernemers is om met een programma te komen dat een relatie aangaat met en iets toevoegt aan het Buitenland van Rhoon. Het initiatief wordt hierop beoordeeld, zowel qua beleving als qua bezoekersaantallen.

Het Buitenland van Rhoon staat voor een gezonde voedselproductie, landschaps- en natuurbeleving, en recreatieve activiteiten in de buitenlucht.

Onder deze ‘paraplu’ kan gedacht worden aan een breed spectrum aan recreatief programma:

- ambachten-atelier
- ‘agri food factory’
- reconstructie van de Molen ‘t Hert
- hostel en leertuin
- uitkijkpunt
- museum
- kunstwerkplaats of - kinderboerderij
- paardenbedrijf met paardenverhuur
- alpaca-farm
- educatieve tuin
- gedenkbos
- kleinschalig verblijfsrecreatie zoals een hotel
- et cetera

Bewoning is mogelijk in de vorm van een dienstwoning als het recreatieve programma en/of het vereiste toezicht hierom vraagt.

Niet gewenst is (recreatief) programma dat gericht is op:

- binnensport activiteiten zoals een sporthal of een schaatsbaan
- activiteiten die de rust van het landschap verstoren zoals karten, paintball, etc

Bovenstaande opsomming van gewenst en ongewenst programma tracht richting te geven en beoogt niet compleet te zijn.



Kinderboerderij



Paardenbedrijf met paardenverhuur



Educatieve tuin

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.2 Programma en opzet

Erven en bebouwing

De opzet van de erven 2 en 3 is eenvoudig. De hoekpunten grenzend aan de centrale parkstrook zijn representatief. Hier presenteert het erf en de bebouwing zich aan de bezoeker van de Poort. De functionele entree is vanaf de parkeerlaan. Aan de zuidwestzijde openen de erven zich naar het Buitenland van Rhoon.

Op het erf kan één groot, multifunctioneel gebouw gerealiseerd worden of meerdere bouwvolumes. Zie hiervoor ook de proefverkavelingen in paragraaf 5.4.

De gebouwen zijn geïnspireerd op de beeldtaal van het landschap, maar kunnen eigenwijs en eigentijds worden vormgegeven. Bij meerdere gebouwen wordt heel duidelijk gestreefd naar een erf-ensemble, waarbij het erf een duidelijke zichtrelatie aangaat met het Buitenland van Rhoon.

Ontsluiting

Het bezoekersparkeren vindt plaats op de parkeerlaan. Vanzelfsprekend is het erf toegankelijk voor expeditie en bijvoorbeeld mindervaliden-parkeren. Ook worden voldoende (oplaadbare) fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

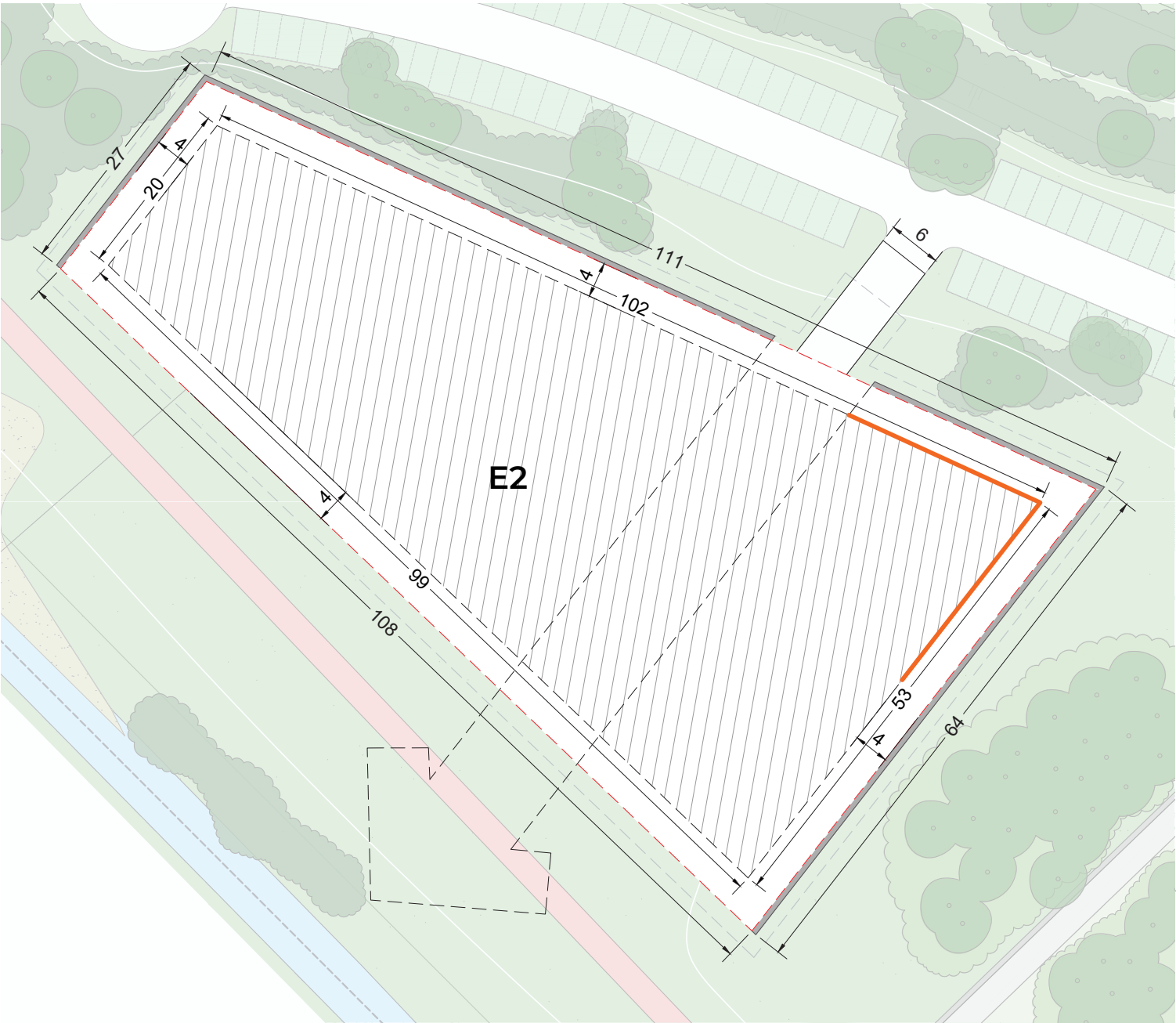
Mooi IJsselmonde (mooijsselmonde.nl) en het beeldkwaliteitplan voor het Buitenland van Rhoon geven inspiratie en richting aan de architectuur. Aanvullend zijn de gebouwen volledig duurzaam, energieneutraal, circulair en natuurinclusief.

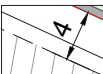
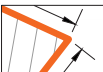


Erven 2 en 3

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.3 Plattegrond en ruimtelijke randvoorwaarden - erf 2



-  Kavel, (4.800 m2)
-  Bebouwing en of erfinrichting ten minste 4 meter uit kavelgrens
-  Bouwvlak voor bebouwing en erfinrichting (3.625 m2)
Maximaal te bebouwen oppervlak 70%
-  Representatieve zijde, d.m.v. architectuur en of terreininrichting
-  Zichtlijn richting Buitenland van Rhooen behouden d.m.v. opening in bebouwing, transparante gevel en of het weglaten van bebouwing, positionering gekoppeld aan entree, grootte is indicatief
-  Inrit, positionering kan worden afgestemd op indeling kavel

Kwalitatieve randvoorwaarden De randvoorwaarden zijn bewust kwalitatief geformuleerd en niet kwantitatief. Dit past in de werkwijze van Mooi IJsselmonde én het beeldkwaliteitplan voor het Buitenland van Rhooen. Het doel van deze documenten is om initiatiefnemers te inspireren en in gesprek met de gemeente tot een passende invulling te komen.

Bebouwingspercentage Het bouwvlak wordt niet geheel bebouwd, maar bijvoorbeeld voor max. 70%.

Landschappelijk bouwvolume Om de relatie met het Buitenland van Rhooen te versterken wordt landschappelijke bebouwing nagestreefd. Dit wordt gekenmerkt door eenvoudige, heldere volumes met zadeldak en terughoudendheid in kleurgebruik en detaillering. De goothoogte is laag (één laag met kap).

Hoogte-accent Denkbaar is dat een puntsgewijs hoogteaccent wordt ingepast op het erf (zoals een molen, een uitkijktoren of een silo).

Oriëntatie gebouw De kaprichting van de bouwvolumes is haaks op of evenwijdig aan de kavelgrens.

Beeldkwaliteit Voor de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Buitenland van Rhooen en Mooi IJsselmonde (mooijsselmonde.nl)

Energieneutraal en natuurinclusief De gebouwen zijn energieneutraal en circulair. In de detaillering worden elementen ingepast die bijdragen aan de biodiversiteit (natuurinclusief bouwen).

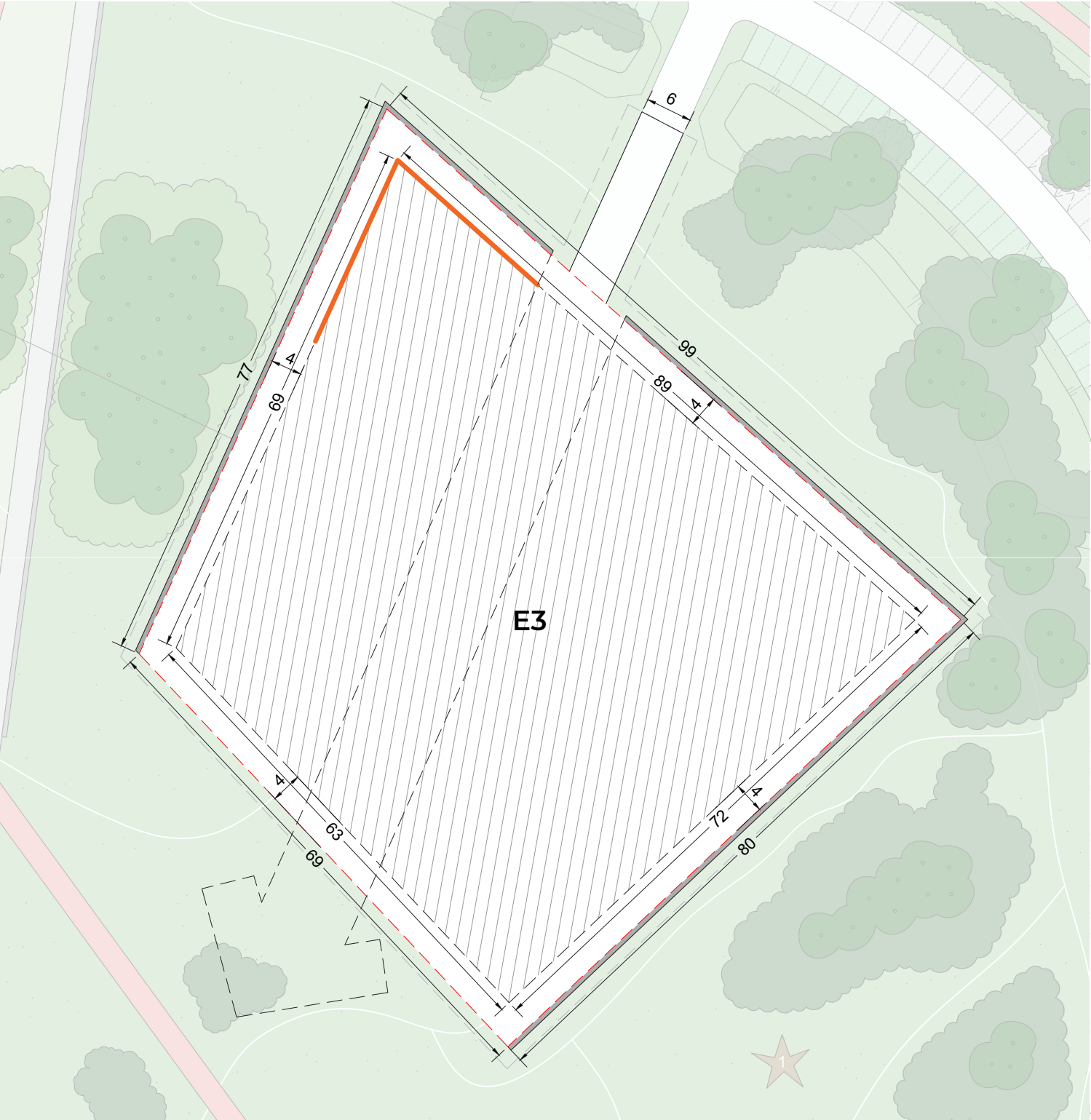
Hekwerken Het erf is openbaar toegankelijk; hoge hekwerken zijn op voorhand niet toegestaan.

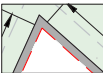
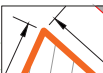
Inkadering erf Het publieke erf wordt middels een strakke inkadering (= erfgrrens) ingepast in het (natuur) landschap. Deze inkadering is gelijk voor de drie erven en wordt voorgeschreven.

Nutsvoorzieningen Nutsvoorzieningen (zoals trafo, afvalcontainers, opslag, etc) worden bij voorkeur inpandig ingepast. Als dat niet mogelijk is worden ze zorgvuldig mee ontworpen in de erfinrichting.

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.3 Plattegrond en ruimtelijke randvoorwaarden - erf 3



-  Kavel, (6.400 m2)
-  Bebouwing en of erfinrichting ten minste 4 meter uit kavelgrens
-  Bouwvlak voor bebouwing en erfinrichting (5.160 m2)
Maximaal te bebouwen oppervlak 70%
-  Representatieve zijde, d.m.v. architectuur en of terreininrichting
-  Zichtlijn richting Buitenland van Rhon behouden d.m.v. opening in bebouwing, transparante gevel en of het weglaten van bebouwing, positionering gekoppeld aan entree, grootte is indicatief
-  Inrit, positionering kan worden afgestemd op indeling kavel

Kwalitatieve randvoorwaarden De randvoorwaarden zijn bewust kwalitatief geformuleerd en niet kwantitatief. Dit past in de werkwijze van Mooi IJsselmonde én het beeldkwaliteitplan voor het Buitenland van Rhon. Het doel van deze documenten is om initiatiefnemers te inspireren en in gesprek met de gemeente tot een passende invulling te komen.

Bebouwingspercentage Het bouwvlak wordt niet geheel bebouwd, maar bijvoorbeeld voor max. 70%.

Landschappelijk bouwvolume Om de relatie met het Buitenland van Rhon te versterken wordt landschappelijke bebouwing nagestreefd. Dit wordt gekenmerkt door eenvoudige, heldere volumes met zadeldak en terughoudendheid in kleurgebruik en detaillering. De goothoogte is laag (één laag met kap).

Hoogte-accent Denkbaar is dat een puntsgewijs hoogteaccent wordt ingepast op het erf (zoals een molen, een uitkijktoren of een silo).

Oriëntatie gebouw De kaprichting van de bouwvolumes zijn haaks op of evenwijdig aan de kavelgrens.

Beeldkwaliteit Voor de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Buitenland van Rhon en Mooi IJsselmonde (mooijssselmonde.nl)

Energieneutraal en natuurinclusief De gebouwen zijn energieneutraal en circulair. In de detaillering worden elementen ingepast die bijdragen aan de biodiversiteit (natuurinclusief bouwen).

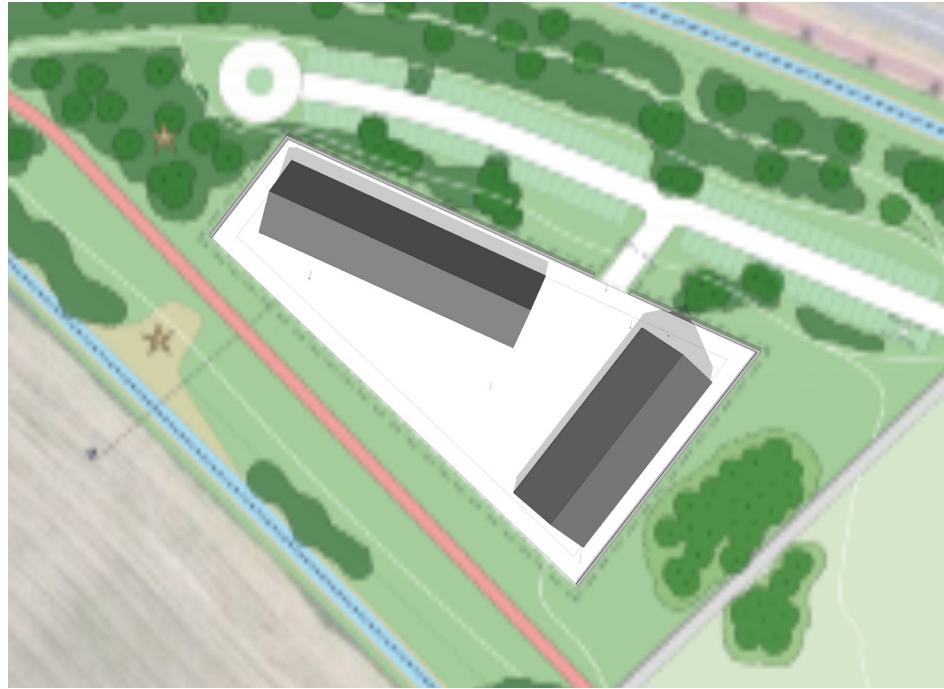
Hekwerken Het erf is openbaar toegankelijk; hoge hekwerken zijn op voorhand niet toegestaan.

Inkadering erf Het publieke erf wordt middels een strakke inkadering (= erfgrs) ingepast in het (natuur) landschap. Deze inkadering is gelijk voor de drie erven en wordt voorgeschreven.

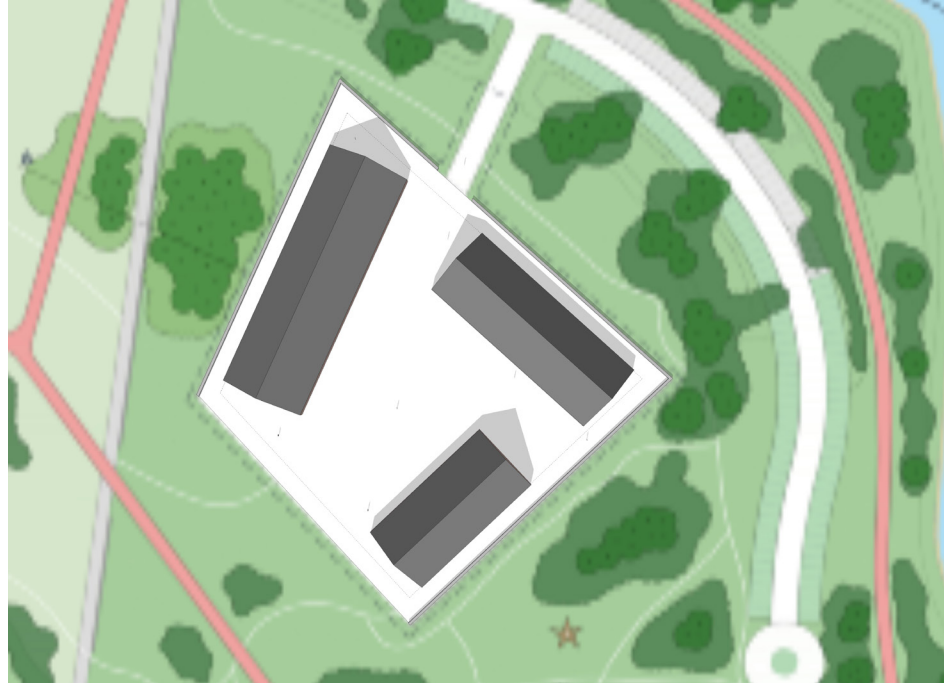
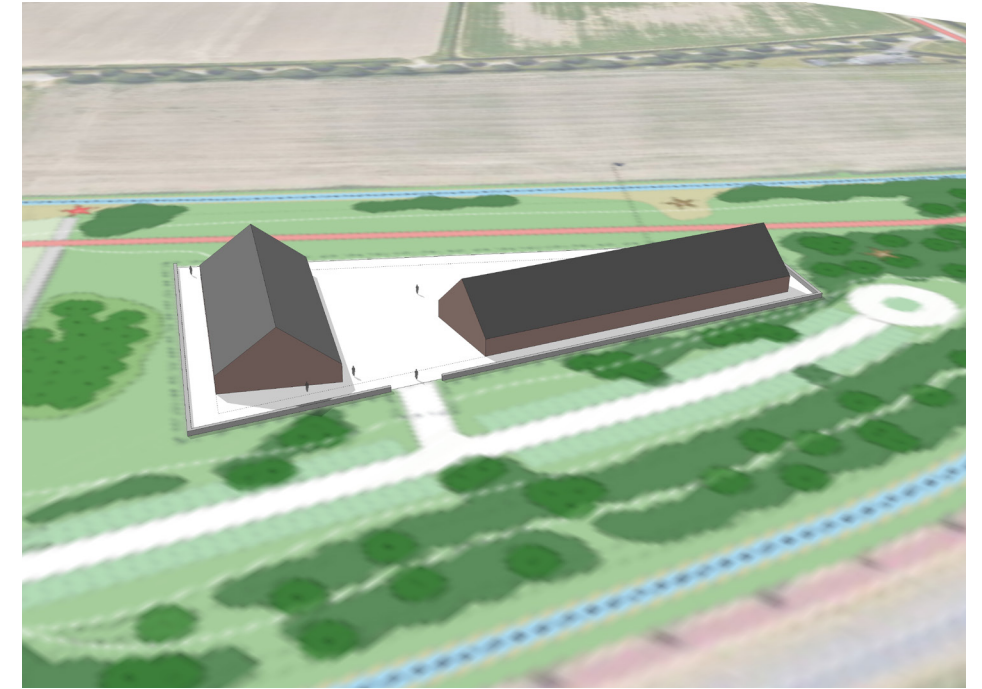
Nutsvoorzieningen Nutsvoorzieningen (zoals trafo, afvalcontainers, opslag, etc) worden bij voorkeur inpandig ingepast. Als dat niet mogelijk is worden ze zorgvuldig mee ontworpen in de erfinrichting.

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

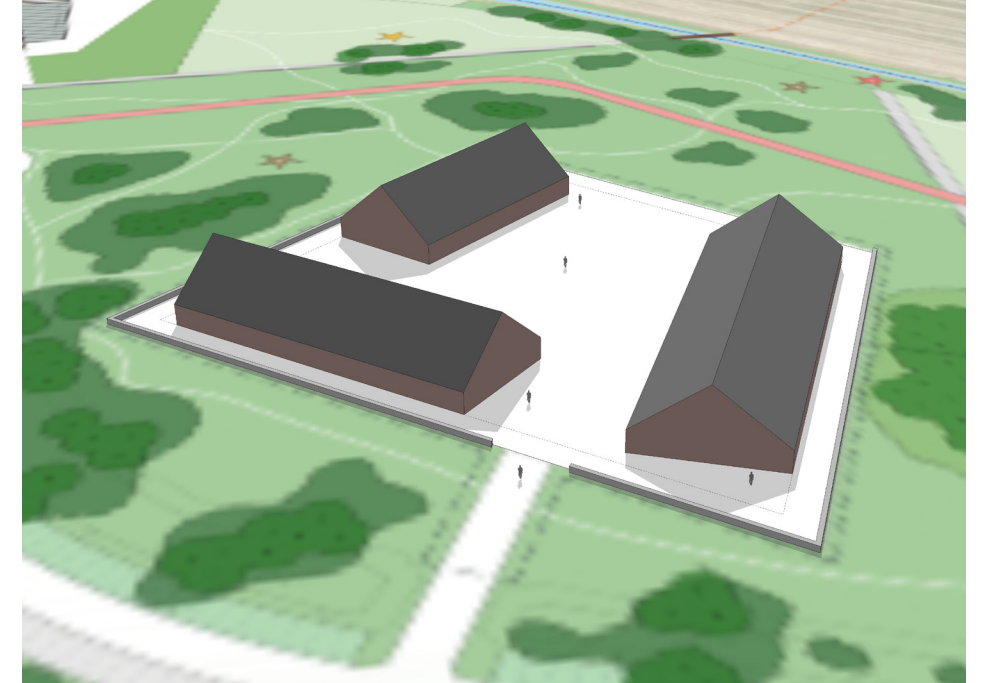
5.4 Proefverkaveling - 1



Proefverkaveling erf 2, model 1, losse agrarische volumes, erf ensemble

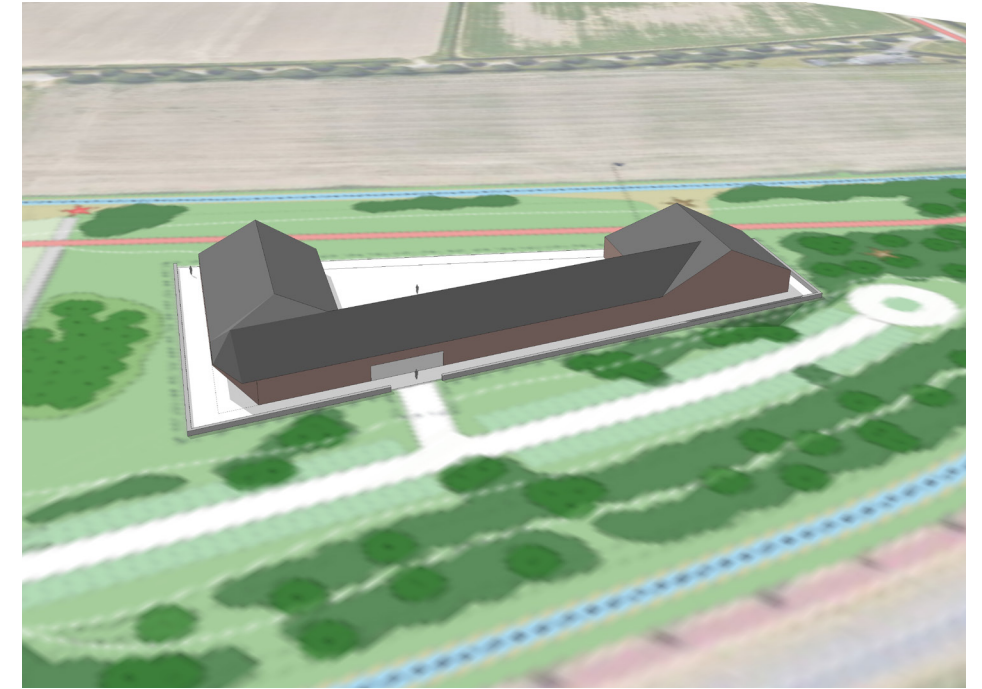
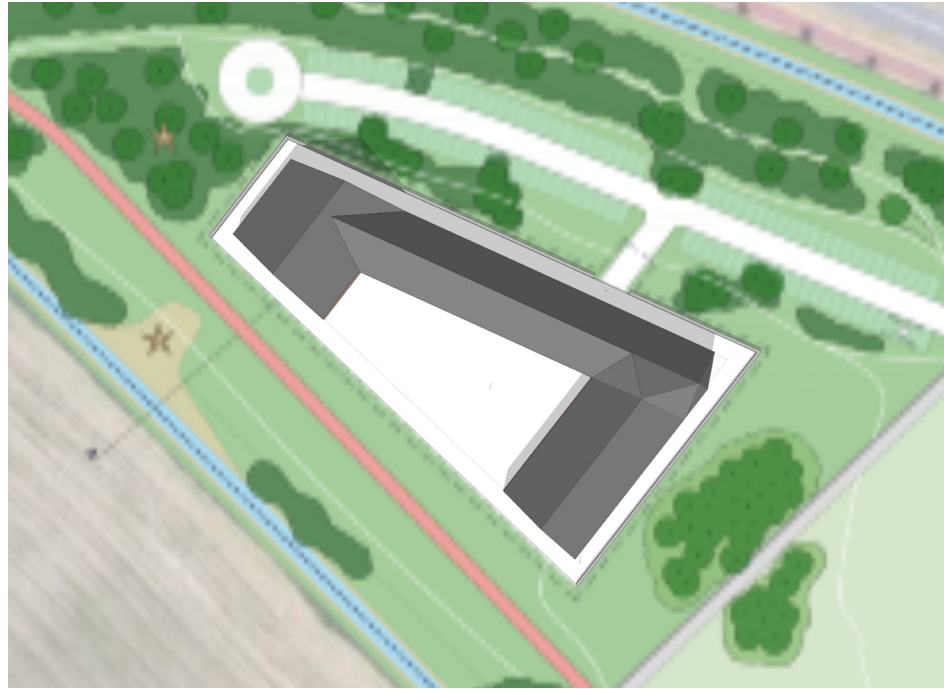


Proefverkaveling erf 3, model 1, losse agrarische volumes, erf ensemble

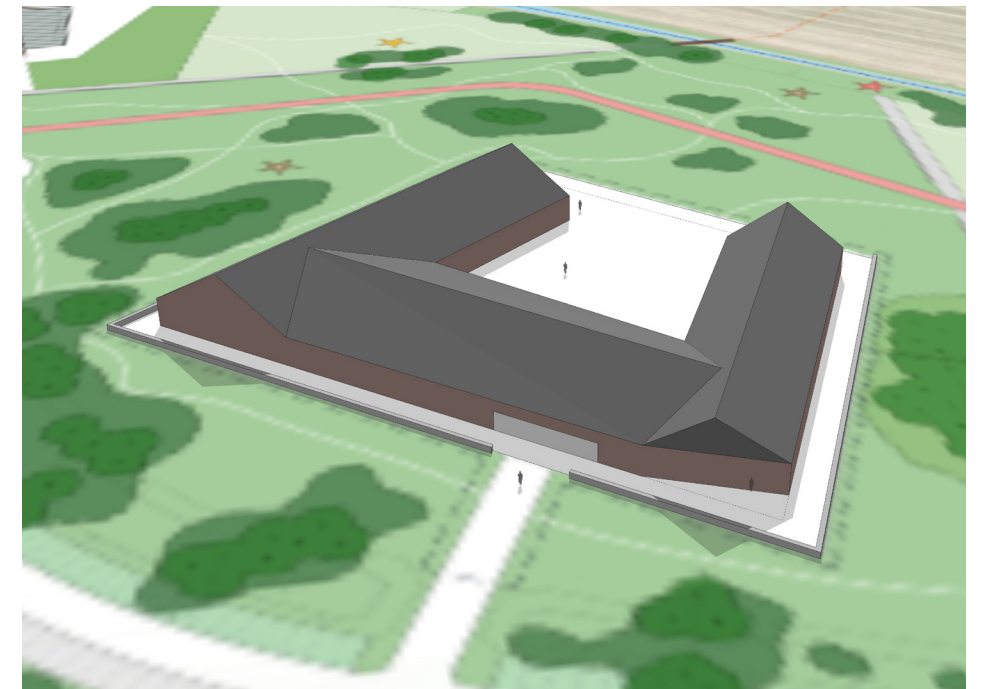
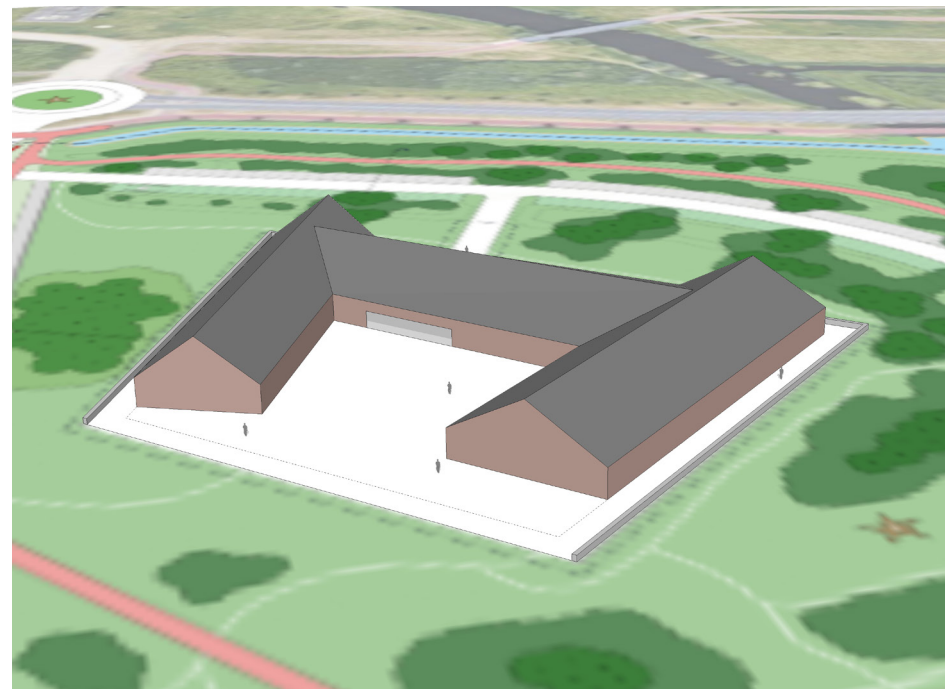
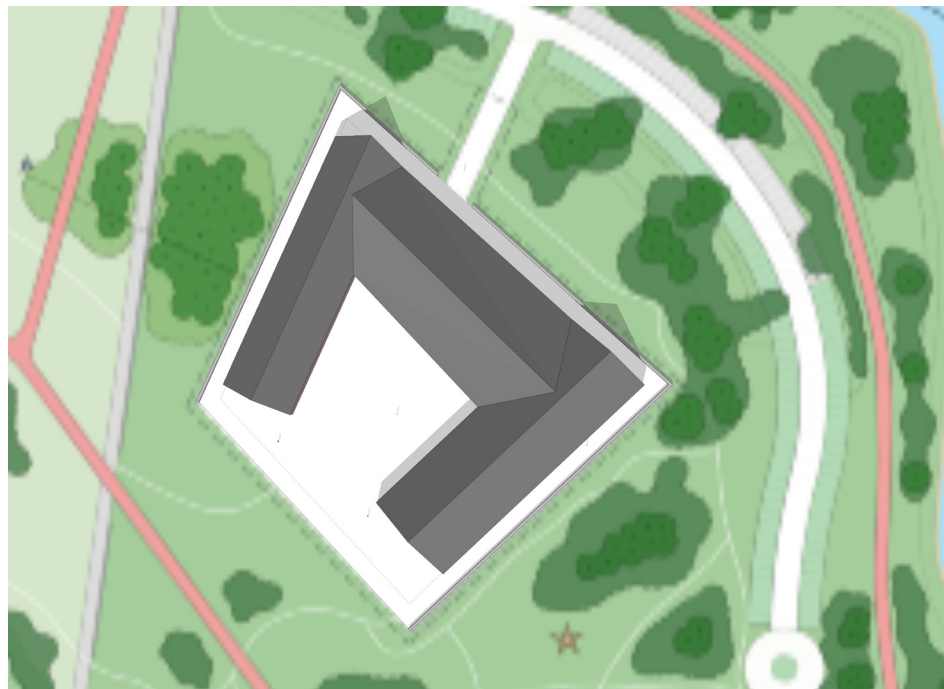


5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.4 Proefverkaveling - 2



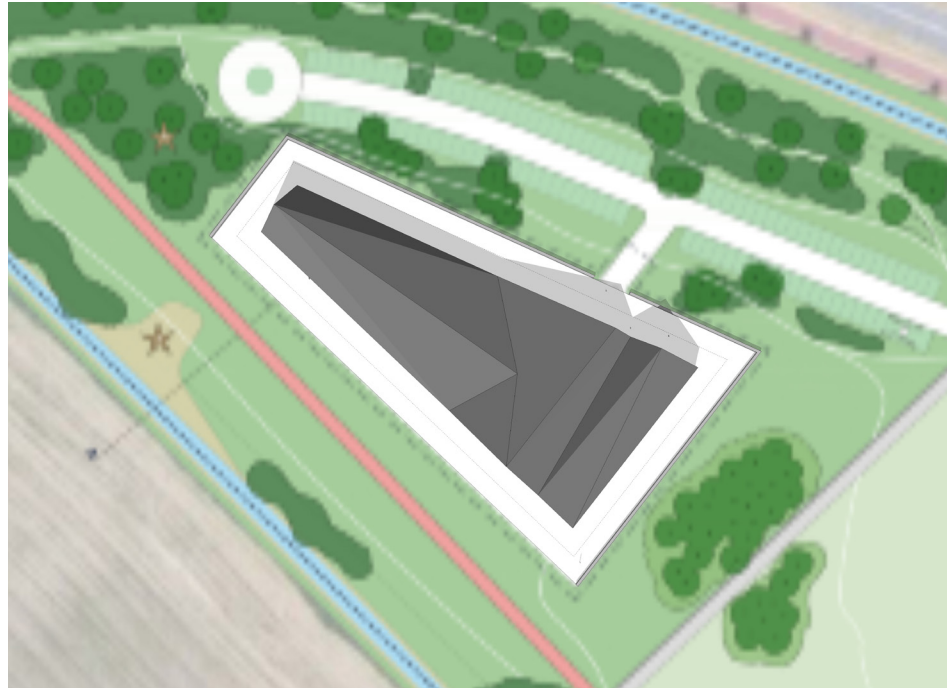
Proefverkaveling erf 2, model 2, aaneengesloten volume met centrale open ruimte, bebouwingspercentage bouwvlak is 70%



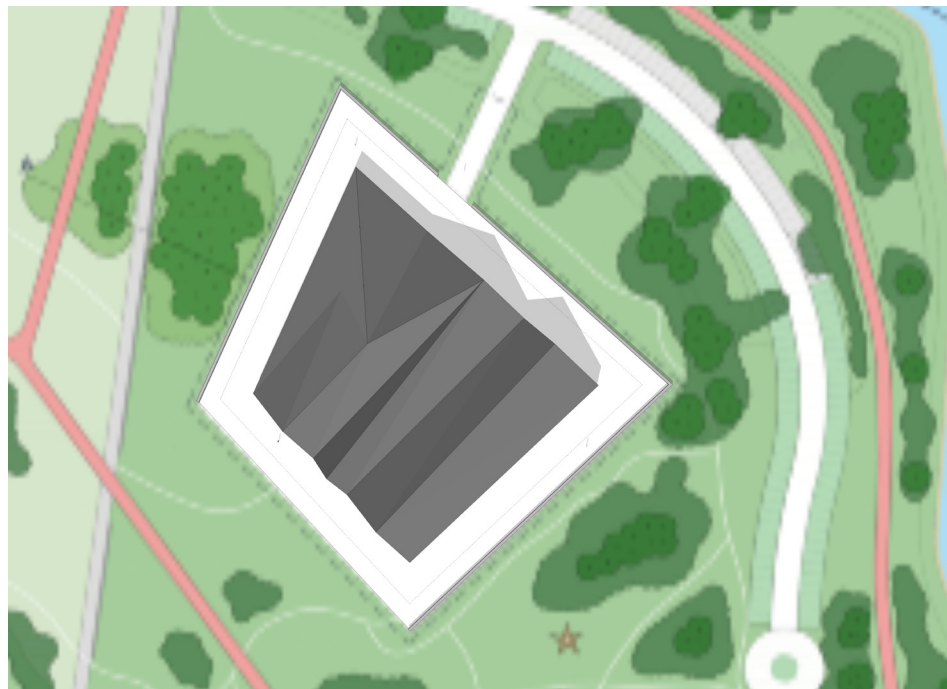
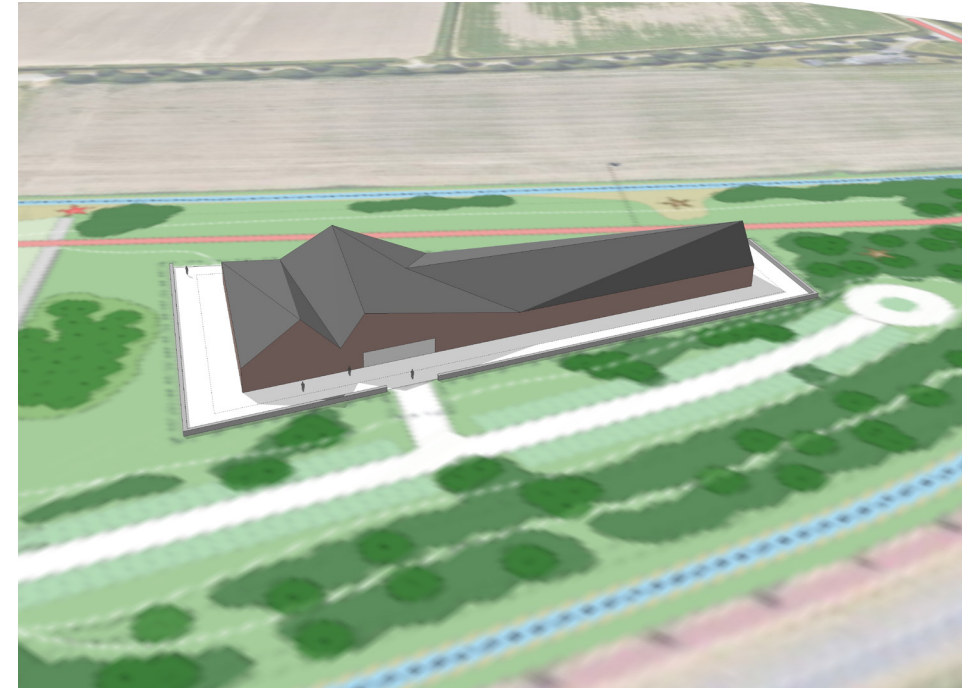
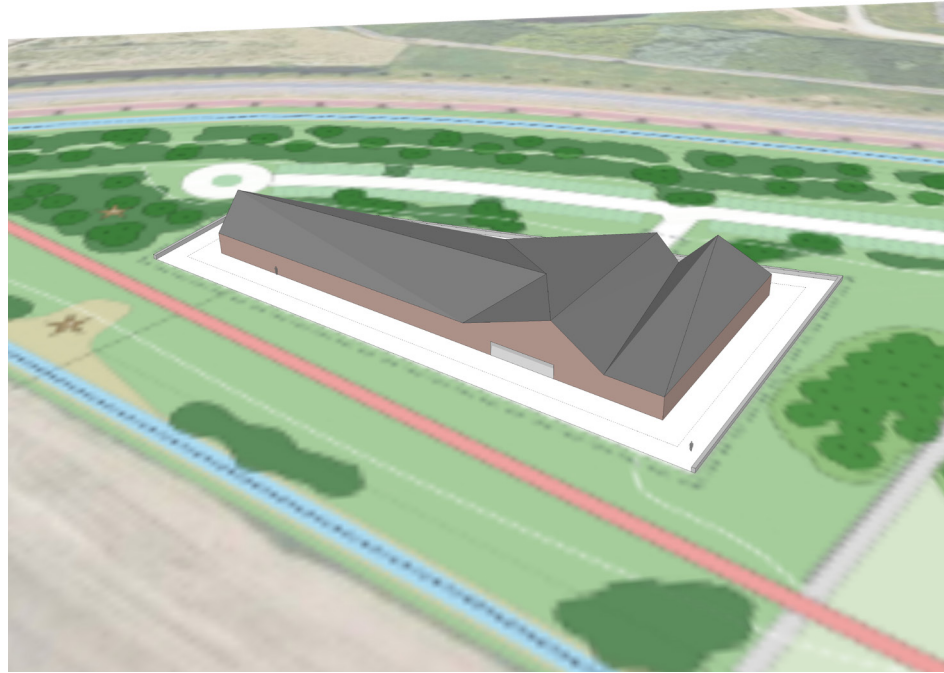
Proefverkaveling erf 3, model 2, aaneengesloten volume met centrale open ruimte, bebouwingspercentage bouwvlak is 70%

5. Kavelpaspoorten erven 2 en 3

5.4 Proefverkaveling - 3



Proefverkaveling erf 2, model 3, groot aaneengesloten volume, maximale bebouwing, bebouwingspercentage bouwvlak is 70%



Proefverkaveling erf 3, model 3, groot aaneengesloten volume, maximale bebouwing, bebouwingspercentage bouwvlak is 70%

