PALMBOUT
Urban Landscapes.

Concept

Gebiedsvisie

“Poort Buijtenland van Rhoon”

december 2019

PALMBOUT
Urban Landscapes.

Concept

Gebiedsvisie
“Poort Buijtenland van Rhoon”

december 2019

Inhoud

	Voorwoord	00
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 Buijtenland beleven	24
	2.3 Ontwerpmotieven	34
	2.4 Gebiedsvisie	36
	2.5 Binnenland stapsgewijs laten groeien	38
	Stap 1: De publieke knoop	39
	Stap 2: Tweede erf erbij	46
	Stap 3: Derde erf erbij	50
03.	Planproces	58
	3.1 Naar een gedragen gebiedsvisie	60
	3.2 Ontwerpatelier 1	60
	3.3 Bewonersavond 1	61
	3.4 Ontwerpatelier 2	62
	3.4 Ontwerpatelier 3	63
	3.5 Bewonersavond 2	63
	Medewerkers	66
	Colofon	66

Voorwoord

In deze rapportage presenteren we de conceptuele hoofdlijnen voor de gebiedsvisie van de “Poort Buijtenland 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 Locatie Binnenland

Wat vooraf ging

Het Buijtenland 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 én voor ondernemers.

In 2006 heeft het Rijk de Planologische Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB PMR) vastgesteld, waarin staat dat in het Buijtenland van Rhoon hoogwaardige natuur en recreatie met agrarisch medegebruik ontwikkeld moeten worden. 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 Buijtenland 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 Buijtenland 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 Buijtenland van Rhoon. Dit streefbeeld is opgesteld met inwoners, (agrarische) ondernemers, natuurorganisaties en deskundigen.

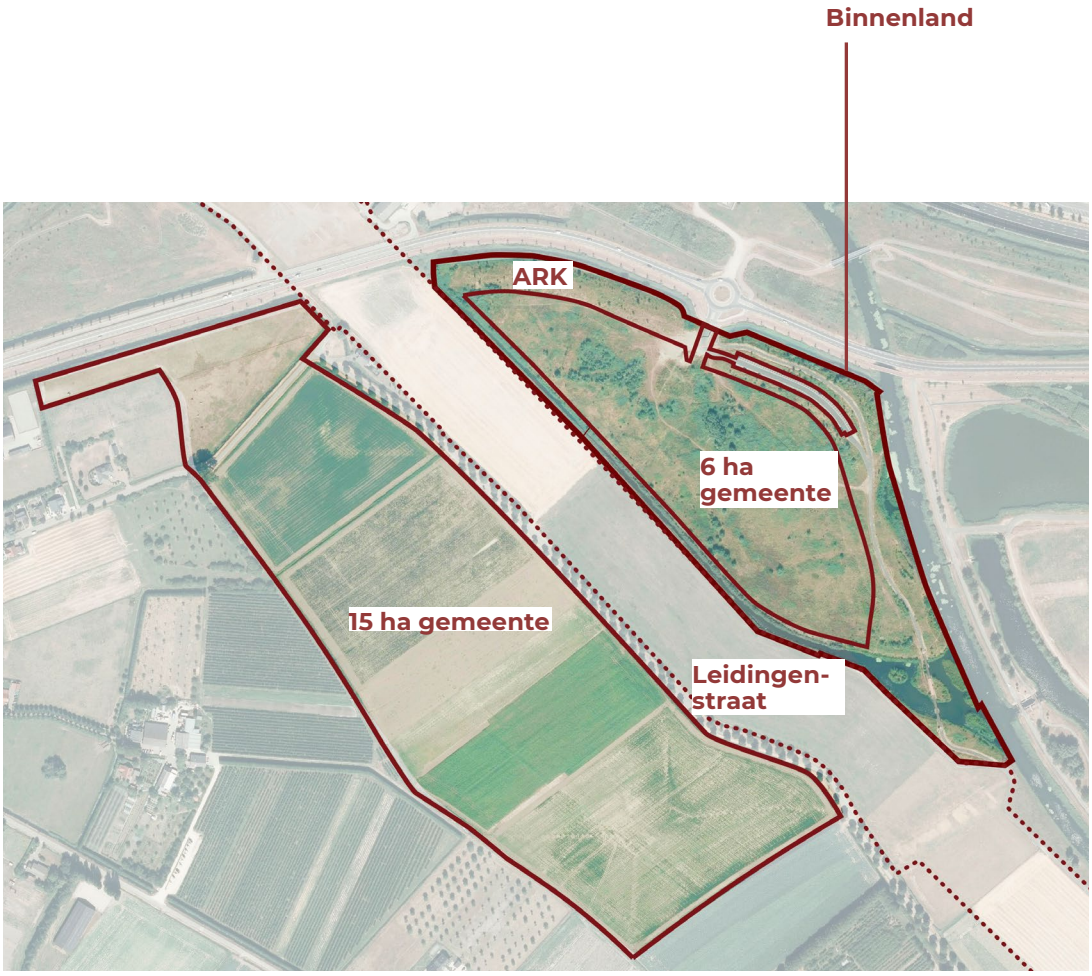
Plangebied

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 Buijtenland 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 Buijtenland.

Binnenland bestaat uit een uitgeefbare kern (ca. 6 ha) met daaromheen een groene klimaatbuffer van stichting ARK (ca. 5 ha).

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 Buijtenland 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.


Binnenland
ARK
6 ha
gemeente
15 ha gemeente
Leidingen-
straat

1.2 Opgave

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 Buijtenland van Rhoon. Het Binnenland zou kunnen gaan functioneren als entree voor het recreatiegebied Buijtenland van Rhoon in aansluiting op de Rhoonse Baan en de Groene Verbinding over de A-15.

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 Buijtenland van Rhoon. 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 in elk stadium het gebied aantrekkelijk blijft voor recreanten om te bezoeken.

Vergelijking van de programma's voor de locatie Binnenland

Programma plan Omnia 2014	Programma plan IM-RO 2016	Bestuursovereenkomst (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.

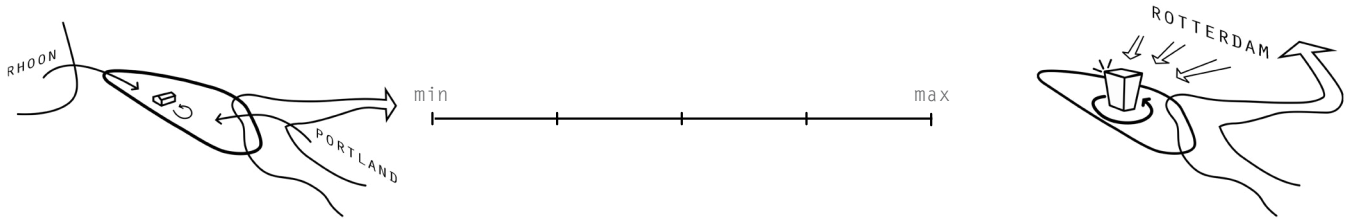
Plan Omnia:

Plan IM-RO:

1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Binnen de opgave om te komen tot een gedragen ontwerp zijn nog een aantal belangrijke keuzes te maken. Keuzes die gaan over bepalende onderwerpen zoals bv. 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.

Bezoekersintensiteit

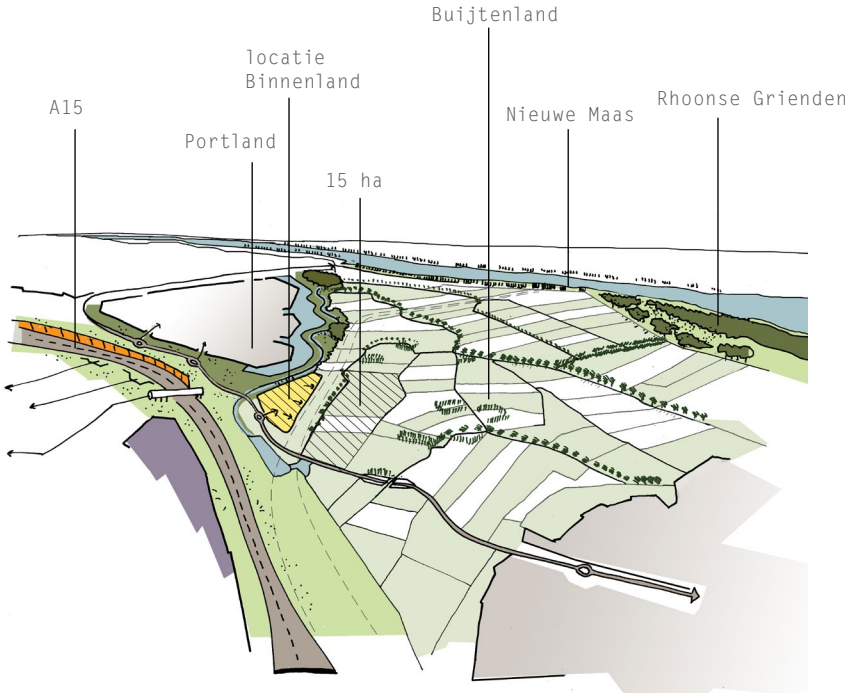


Lokaal of regionaal

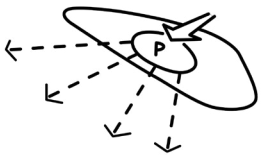
Een voor de hand liggende vraag is welke bezoekers het Binnenland moet aantrekken. Zijn deze enkel lokaal (afkomstig van Rhoon en Portland) of zijn deze ook regionaal? Aangezien in het Streefbeeld het bezoekersaantal 600.000 als streefdoel wordt genoemd en de provincie recreatieve ambities heeft voor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

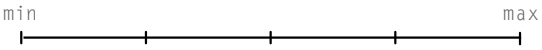
Sleutelpositie

Als we de positie van het Buijtenland 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 Buijtenland te verliezen.



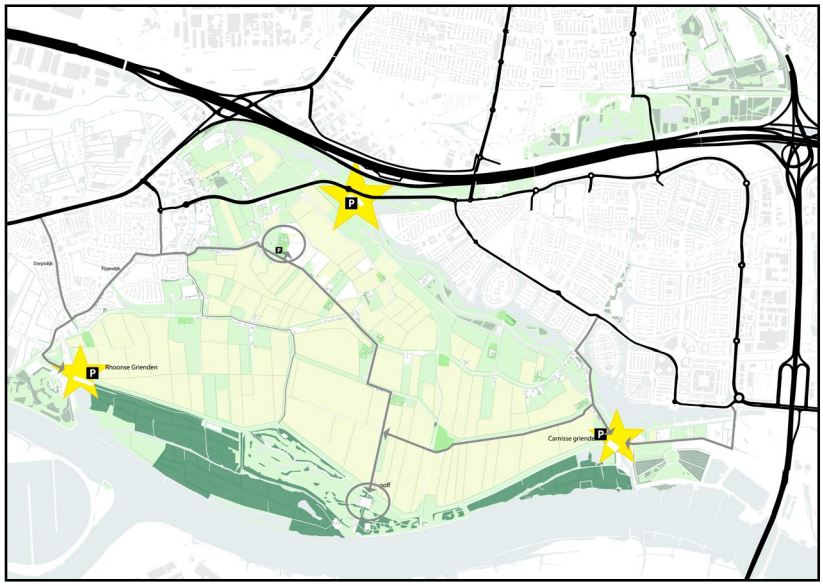
Netwerk





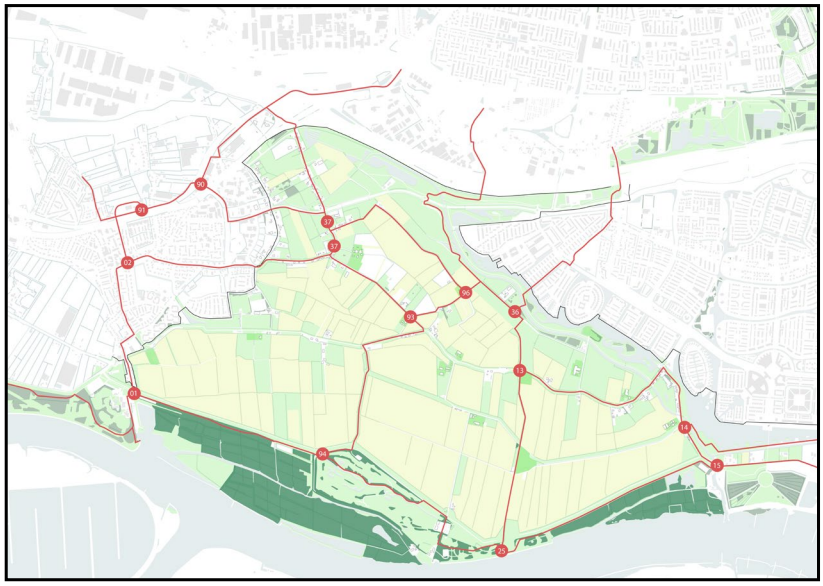
Auto

Het Binnenland wordt in het Streefbeeld beschouwd als één van de drie poorten van het Buijtenland. 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 Buijtenland. Er worden echter wel voldoende parkeerplaatsen voorzien en alternatieve vervoersmiddelen aangereikt zoals de fiets, bolderkar, kano, ...



Fiets en wandelaar

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 Buijtenland en een kaart van het netwerk toont aan dat het Buijtenland 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.

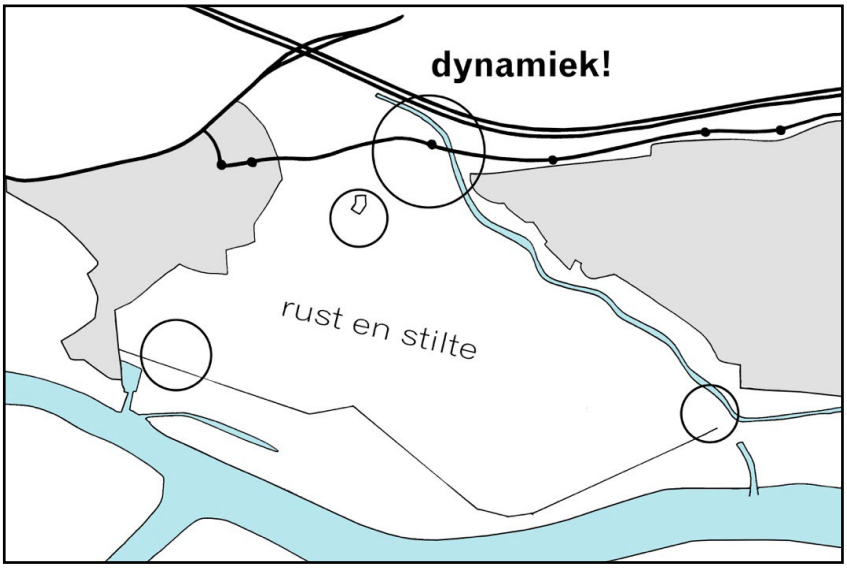


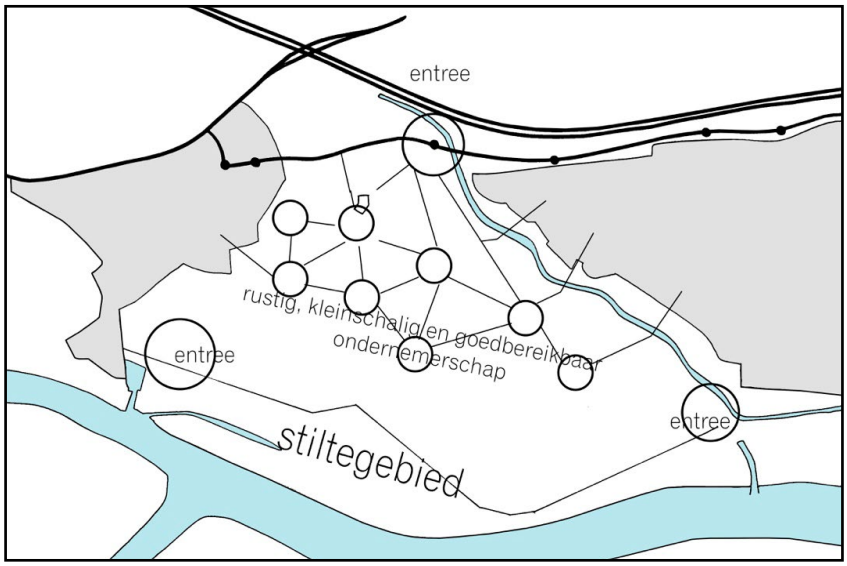
Balans zoeken

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 Buijtenland vanwege bestemmingscriteria bereikbaarheid. Je kan dan het Binnenland intensief opladen met programma en rust en zacht programma voorzien in het Buijtenland.

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

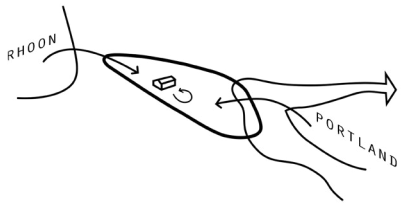
Het is dan ook belangrijk dat het Binnenland daadwerkelijk wordt geïnterpreteerd als poort naar het Buijtenland. Het Binnenland kan op deze manier als uithangbord dienen voor het Buijtenland en de bezoeker informeren wat er allemaal te beleven valt.

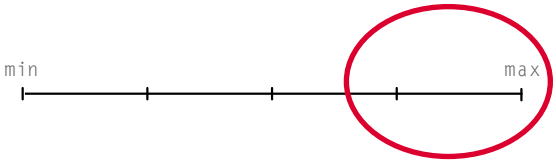




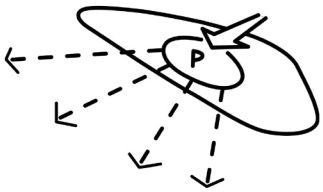
Uitgangspunten

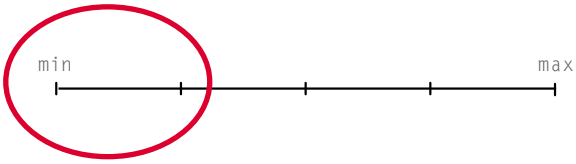
Bezoekersintensiteit

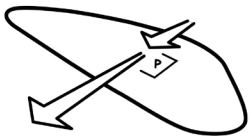




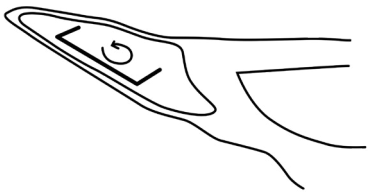
Het voorkeursscenario gaat uit van regionaal ambitieniveau wat betreft de bezoekersintensiteit.

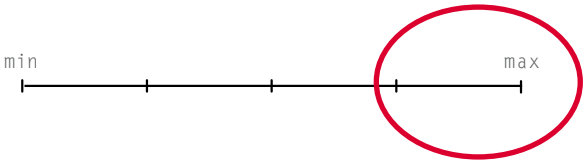


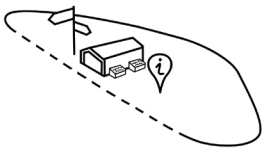




Het voorkeursscenario gaat uit van het afvangen van de auto in het entreegebied.





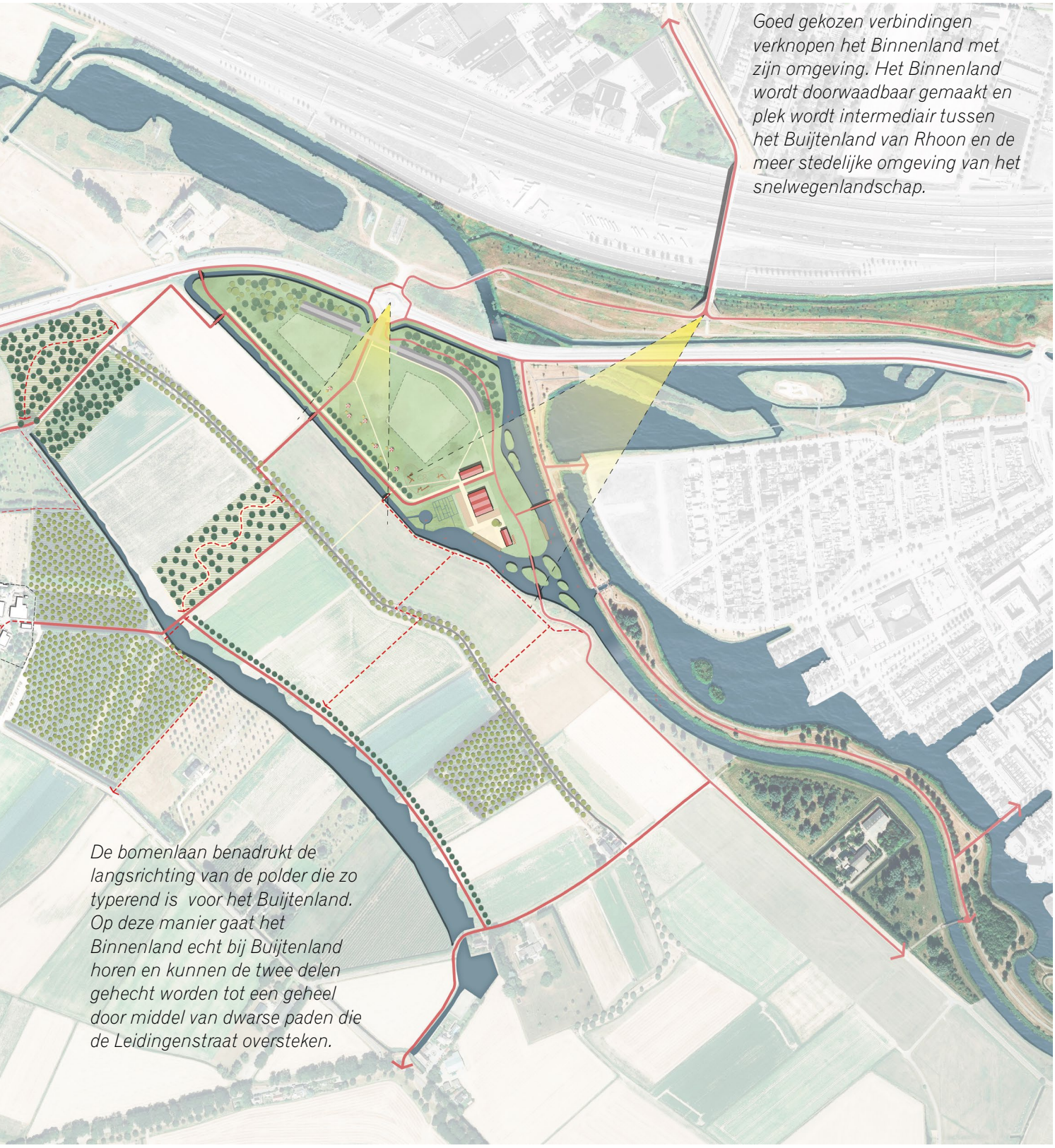


Het voorkeursscenario gaat uit van het vervullen van de functie van het entreegebied als uithangsbord voor het Buijtenland.

02. Ontwerp

2.1 Een raamwerk van verbindingen

De voorgestelde gebiedsvisie is vertaald in een ruimtelijk raamwerk. In dit ruimtelijk raamwerk is het onderscheid tussen openbaar gebied en uitgeefbare ruimte en de grenzen tussen beiden 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 Buijtenland op een soepele en logische wijze verloopt. In hoofdstuk 2.2 wordt dit verder toegelicht.


Goed gekozen verbindingen verknopen het Binnenland met zijn omgeving. Het Binnenland wordt doorwaadbaar gemaakt en plek wordt intermediair tussen het Buijtenland van Rhoon en de meer stedelijke omgeving van het snelwegenlandschap.
De bomenlaan benadrukt de langsrichting van de polder die zo typerend is voor het Buijtenland. Op deze manier gaat het Binnenland echt bij Buijtenland horen en kunnen de twee delen gehecht worden tot een geheel door middel van dwarse paden die de Leidingenstraat oversteken.

2.2 Buijtenland beleven

De overgang van Binnenland naar Buijtenland 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 Buijtenland moet uitnodigend zijn om vanaf het Binnenland een wandeling te starten. Daarom worden er in en rond het Binnenland vijf nieuwe belevenissen geïntroduceerd.

Deze zaken worden hieronder toegelicht.

Versterken van de ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de landschappelijke structuur van de noordzijde van het Buijtenland is de ligging van de oude riviertje Koedood, de opstrekkende 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 Buijtenland 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 Buijtenland. 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 Buijtenland 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 noten 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 Buijtenland in trekken is dat belangrijk.

Introduceren van vijf nieuwe belevenissen

Er worden vijf nieuwe belevenissen aan het landschap toegevoegd die op de volgende pagina's worden beschreven en verbeeld.

5
1
2
3
4
P

2.2 Buijtenland beleven

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.

Belevenis 2: Fietsen langs bloemrijke akkerranden

De natuurfunctie van het Buijtenland 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 té open is, wat teveel ganzen aan zou kunnen trekken. 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 Buijtenland. Langs het pad worden fruitbomen gepland, om aan te sluiten bij het agrarische karakter.

Belevenis 4: Struinen door de leegte

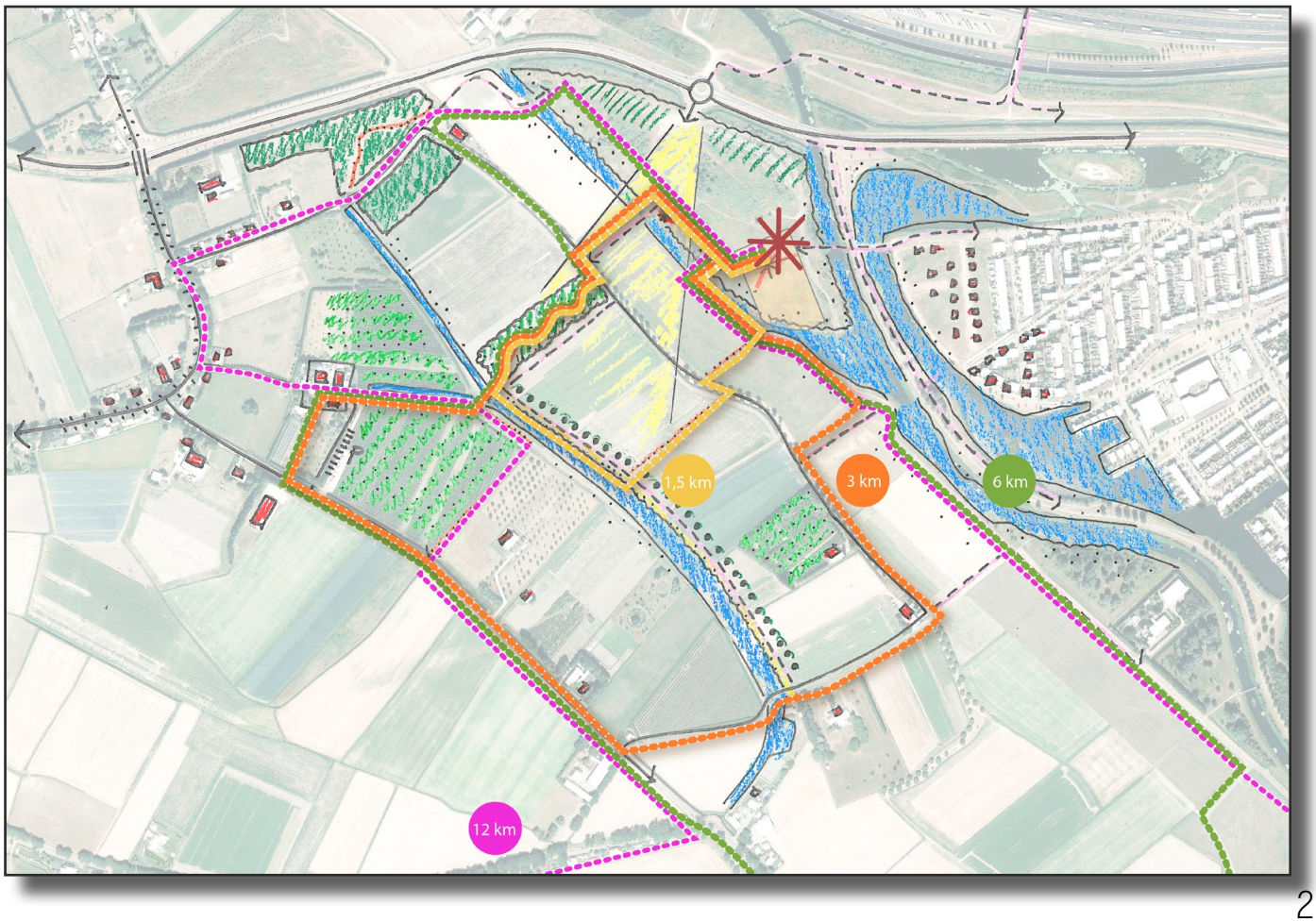
Een belangrijk kenmerk van de polders bij Rhoon is de openheid dankzij het agrarisch gebruik. Hoe kan dat nou beter beleefd worden dan dwars door een korenveld heen te kunnen lopen? Het pad is smal en onverhard en de wandelaar is te gast. Hier maakt hij van dichtbij kennis met agrarische gewassen, zonder ze te beschadigen. 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.

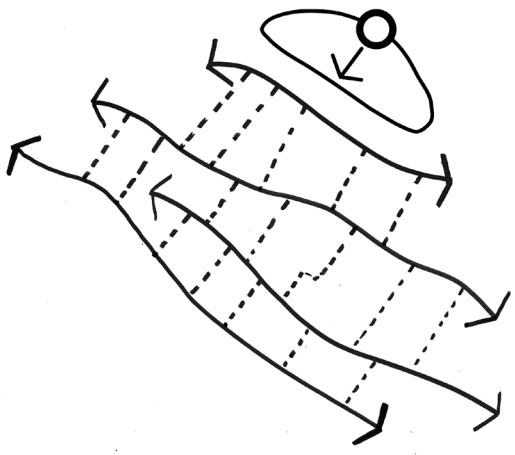
Wandelrondjes in het Buijtenland

Zoals eerder vermeld zal het Binnenland functioneren als informatiepunt voor de bezoekers van het Buijtenland. 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

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

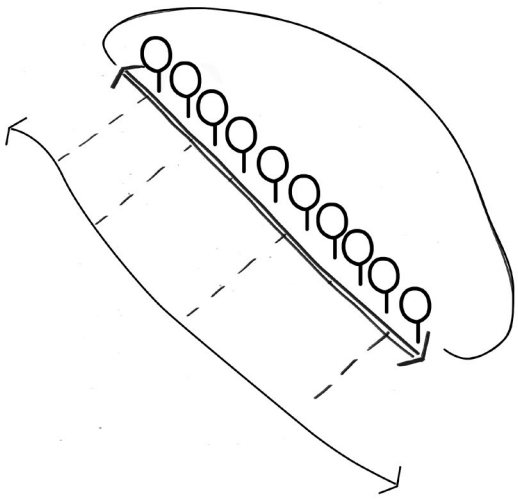


Langs versus dwars

Het Buijtenland 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 Buijtenland. Het Binnenland lijkt op het eerste zicht niet mee te doen aan deze structuur van langslijnen. Dit is deels door het rondpunt gelegen in het midden van het gebied waardoor de dwarse entree aannemelijk lijkt, en deels door de Rhoonse baan die het gebied langs de noordzijde begrenst.

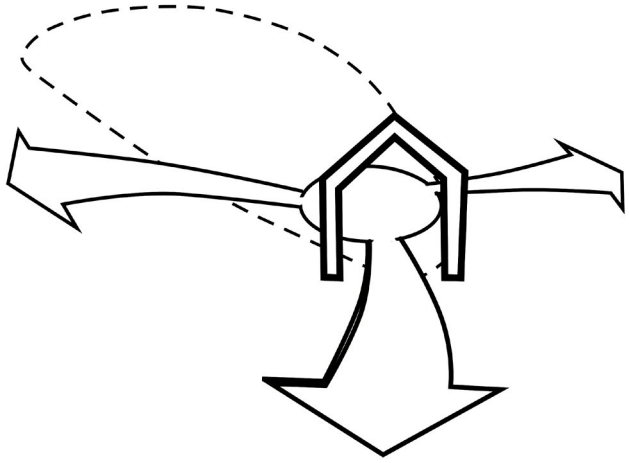
Bomenlaan

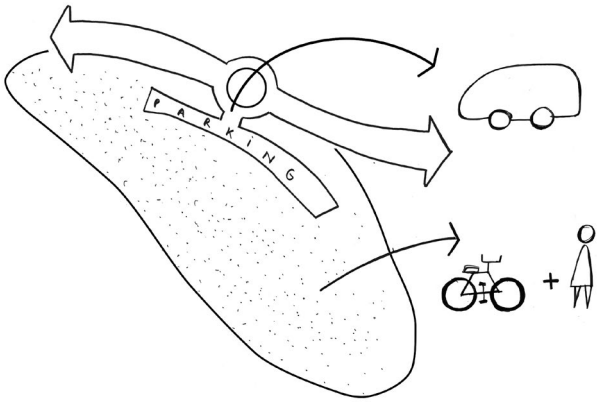
Een hoofdmotief van het voorgestelde raamwerk is de langse bomenlaan. Deze bomenlaan benadrukt de oost-west richting die zo typerend is voor het Buijtenland en zoekt verbindingen met de omgeving. Dwarse paden steken de Leidingenstraat over en verbinden de bomenlaan met de Achterweg.



Verknoping van routes

In de oksel van het gebied, waar de Koedood in twee splitst en waar zowel het Buijtenland en Portland als heel nabij worden waargenomen, ligt de publieke knoop. Deze knoop dient als ultieme poort naar het Buijtenland en verknoopt verschillende werelden samen.



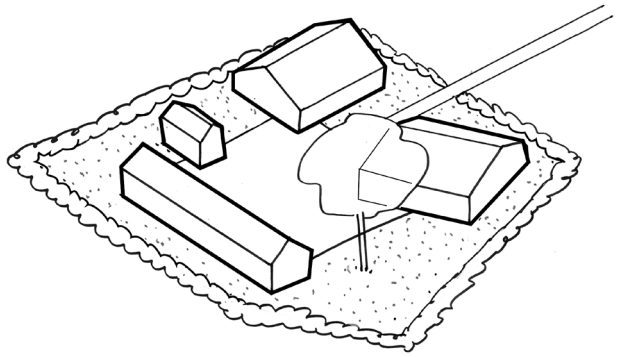


Autovrij

Het Binnenland functioneert als transferium voor het Buijtenland 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 Buijtenland op een geleidelijke wijze. Het Binnenland voorziet in alternatieve vervoerswijzen zoals fietsverhuur, kanoverhuur, step, bolderkar, ...

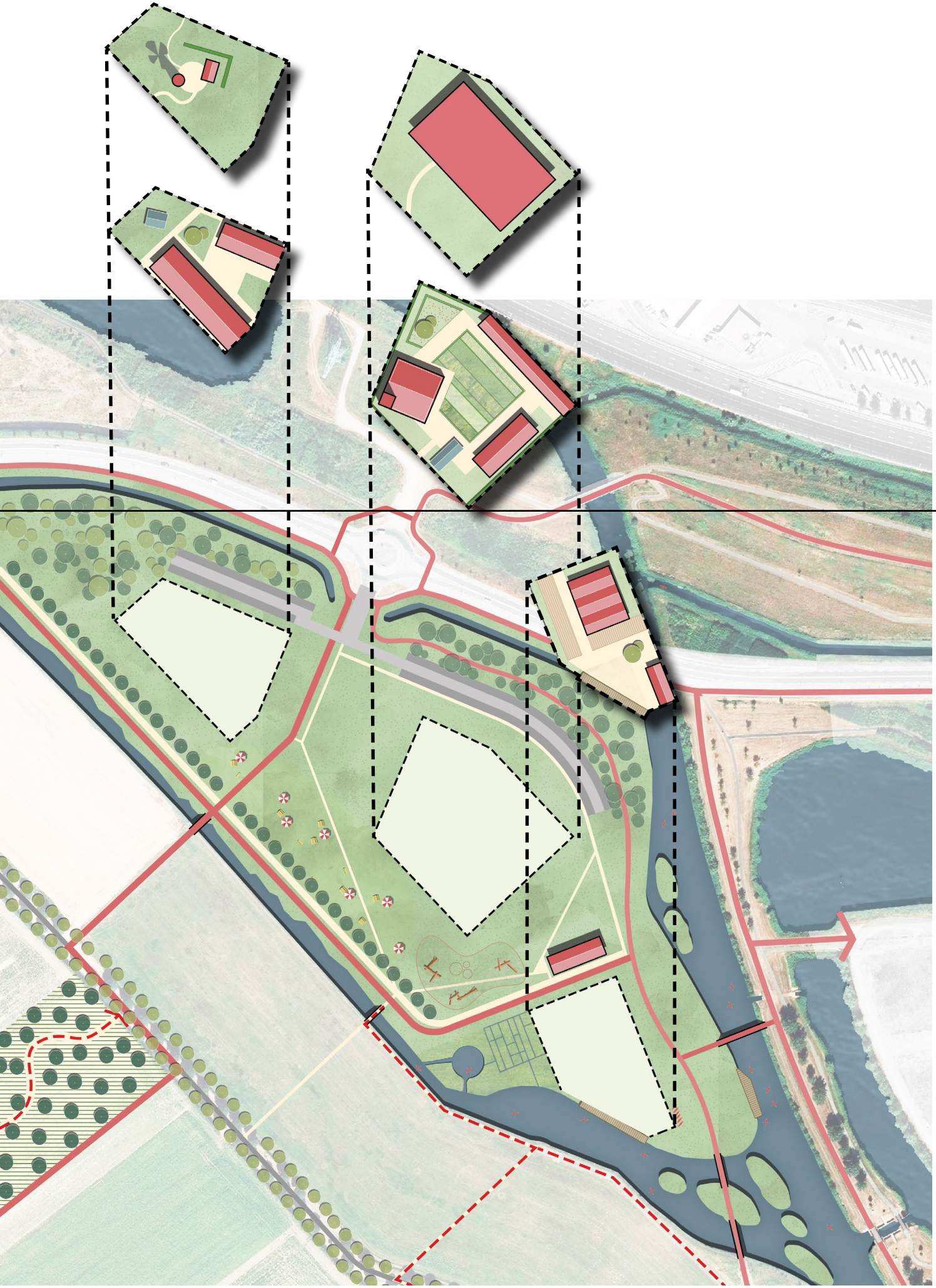
Typologie van de erven

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 wordt 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.



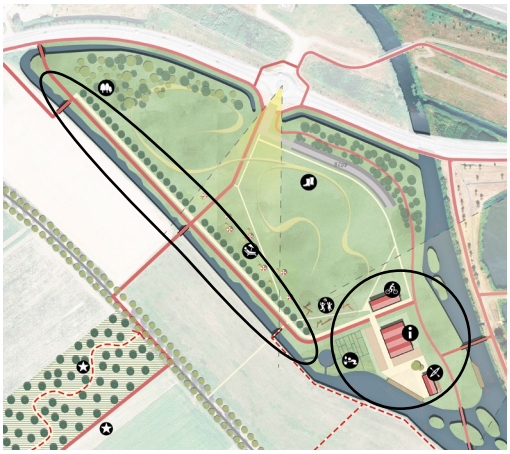
2.5 Binnenland stapsgewijs laten groeien

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 Buijtenland vervult.

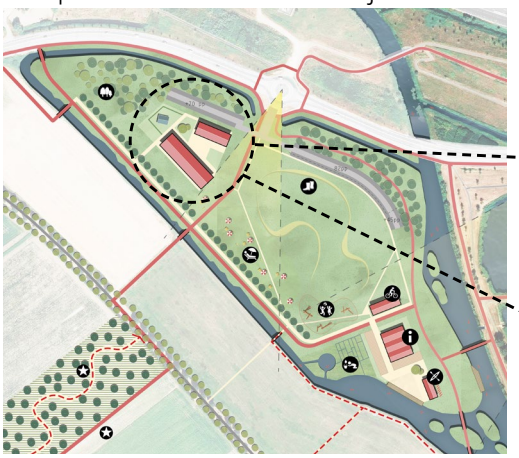
Het erf als mogelijke opzet

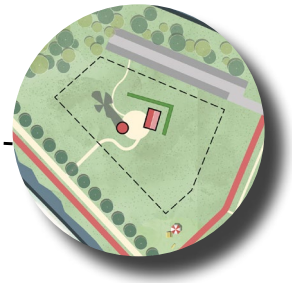
Erven zijn typerend voor het Buijtenland en ze zijn in verschillende hoedanigheden terug te vinden. Een erf is dan ook een passende typologie voor het Buijtenland en kan verschillende dynamieken huisvesten; een erf op zichzelf of geopend naar de dijk of straat waar deze aan ligt. Een erf met een haag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

Stap 1: De publieke knoop

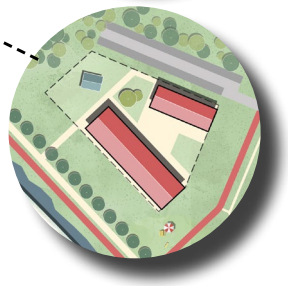


Stap 2: Tweede erf erbij



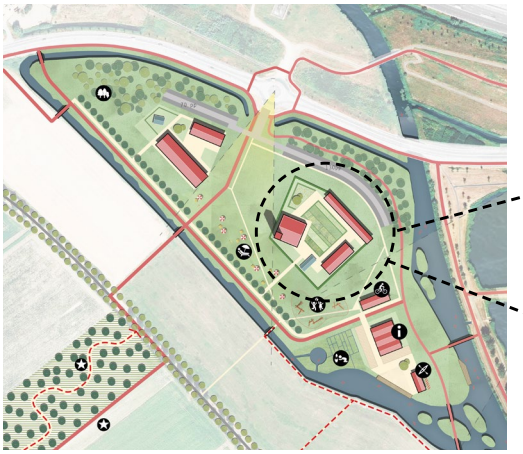


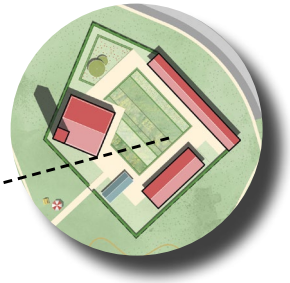
Variant Molen



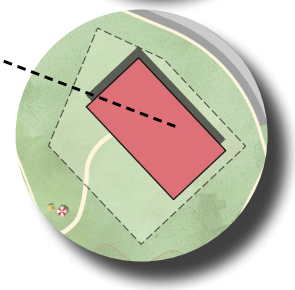
Variant MAAKatelier

Stap 3: Derde erf erbij





Variant Hostel & LEERtuin



Variant Museum

Stap 1: De publieke knoop

In de eerste stap moet gefocust worden op het vervullen van de poortfunctie naar het Buijtenland. 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.

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. 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 verbindingen. Een nieuwe brug verbindt Portland met het Binnenland, De groene verbinding wordt doorgetrokken over het Buijtenland en de bomenlaan - of ook wel het Podium genoemd - zorgt voor een logische verbinding die aansluit op het netwerk van het Buijtenland.

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.

82pp

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 Buijtenland. 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.

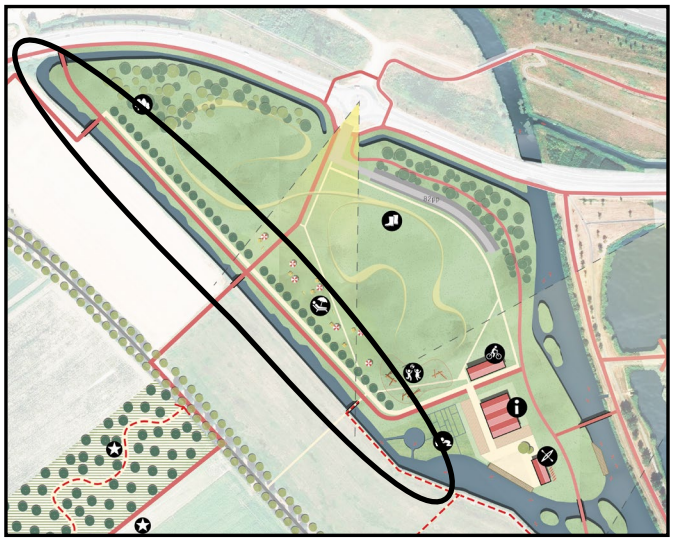
Op deze pagina worden referenties gesuggereerd voor de open ruimte beleving van het Binnenland, zoals een waterspeeltuin, boomstammenspeeltuin en natuureducatieve activiteiten. Op de rechter pagina wordt de sfeer van het Buijtenland van Rhoon opgeroepen met agrarische, recreatieve en natuuractiviteiten.

Waterspeeltuin Biesboschmuseum, Werkendam

Natuurspeeltuin Beverbos, Bernisse

Veldlessen van ARK Natuurontwikkeling

Ligweide in het Euromastpark, Rotterdam



Aardbeien plukken (De Buytenhof)

Kippencaravan van de Vossenburg (Buijtenland van Rhoon)

Uitzicht Essendijk(Buijtenland van Rhoon)

Hooi trekken bij de Vossenburg (Buijtenland van Rhoon)

Het publieke erf

Het publieke erf bestaat uit 3 gebouwen; de fietsenverhuur (en stalling), het Coöperatiecentrum en de kanoverhuur. Het Coöperatiecentrum dient als uithangbord voor al de activiteiten die gaande zijn in het Buijtenland van Rhoon. 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 Buijtenland van Rhoon. 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 bolderkar, de step, ...

Phillips Fruittuin, Eindhoven

Intratuin, Elst

Zorgboerderij, landwinkel en speeltuin De Mikkelhorst, Haren

FIETS
RESTAURANT
INFO
KANO

Stap 2: Invulling van het tweede erf

Naarmate de poort naar het Buijtenland 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 Buijtenland. Wij stellen alvast twee varianten voor, voortkomend uit verschillende ontwerpateliers met belanghebbenden en bewonersavonden.

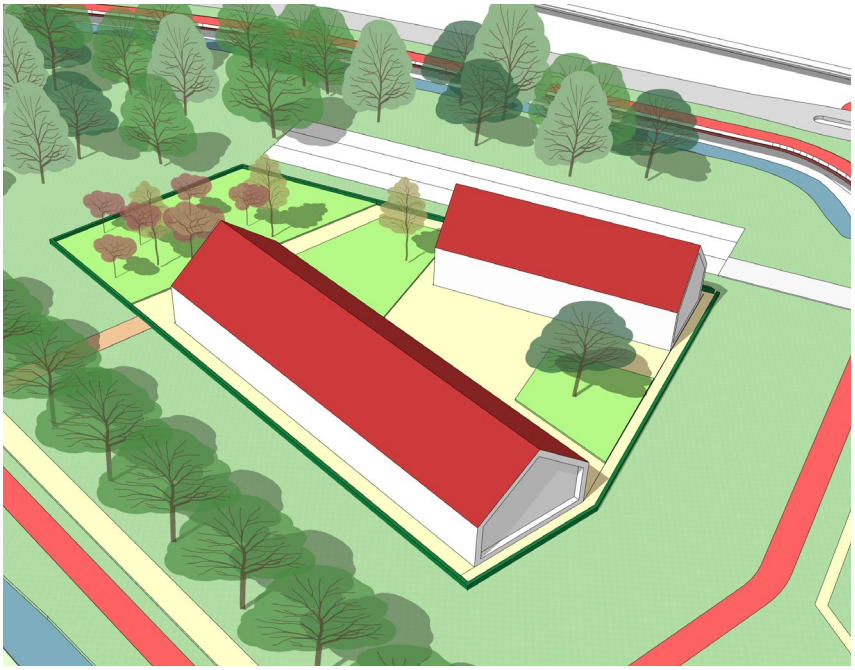
Een eerste voorstel is een foodfactory, een atelier voor de vele ambachten die denkbaar zijn bij het cultuurhistorische landschap van het Buijtenland. Hier leer je hoe de grondstoffen die geproduceerd worden in het Buijtenland bewerkt worden tot eindproducten. Zoals een ambachtelijke bakker, kaasboer 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 zo'n maakatelier.

Een tweede voorstel is kleinschaliger in zijn opzet. Zoals ook wordt aangehaald in het Streefbeeld van het Buijtenland kan de historische graanmolen 't Hert die in de 20ste eeuw werd afgebroken, gereconstrueerd worden op het Binnenland. Een museum over de verschillende molens in Rhoon kunnen hier aan gekoppeld worden. 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. Verder onderzoek is nodig om te weten of dit mogelijk is.

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.

+70 pp
82pp
+45pp

MAAKatelier



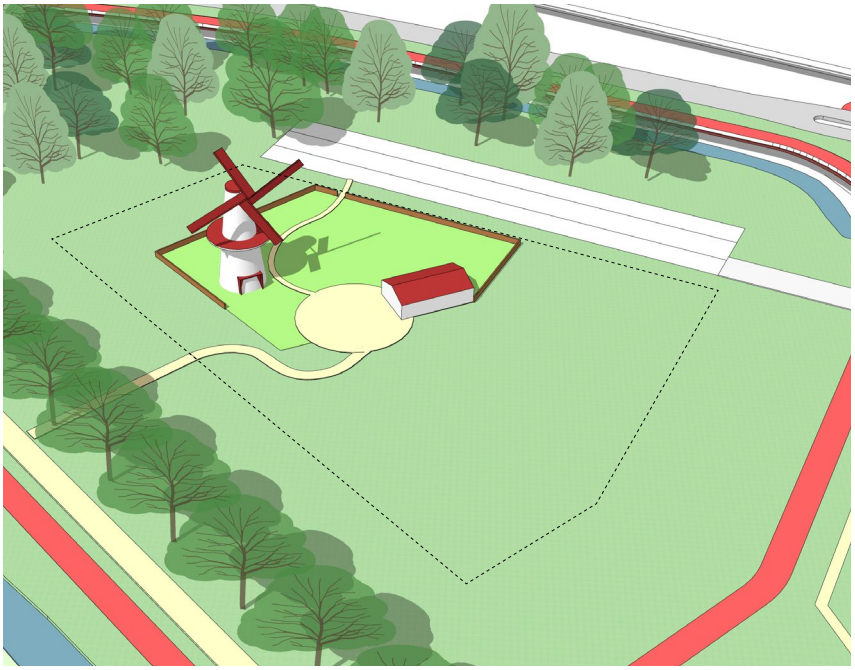
Het erf is opgebouwd uit een grote hal en een kleine hal die in langse richting gepositioneerd zijn aan de bomenlaan. De ruimte tussen de twee ateliers kan benut worden als buitenplaats.

Hal 5, Leuven

Streekstation Linielanding, Nieuwegein

Fenix Food Factory, Rotterdam

Molen ‘t Hert



Een andere optie is de reconstructie van de Molen ‘t Hert. Deze molen werd gebouwd ten noorden van Rhoon in 1849, maar werd afgebroken in 1971 omdat hij scheef stond. De 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. 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 Buijtenlandse molens.

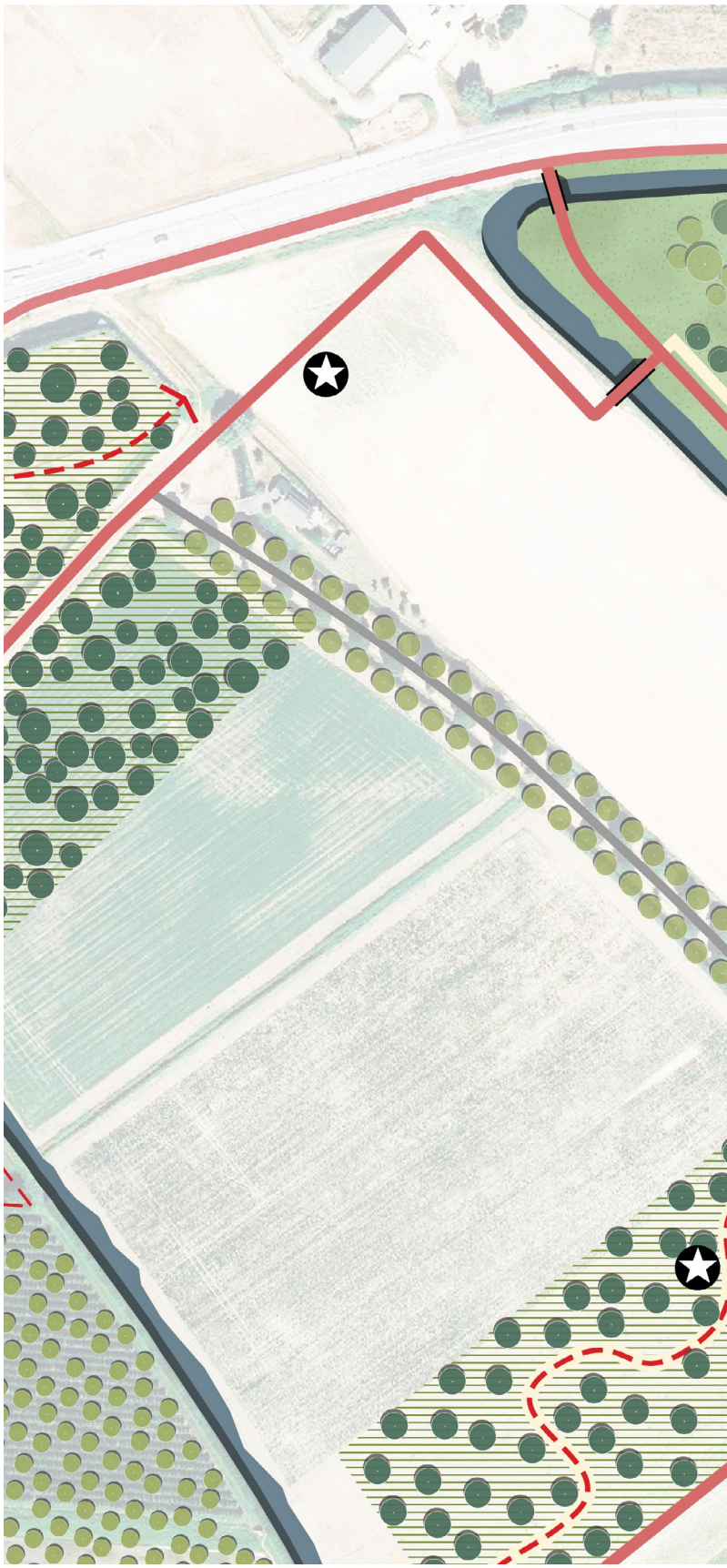
Stap 3: Invulling van het derde erf

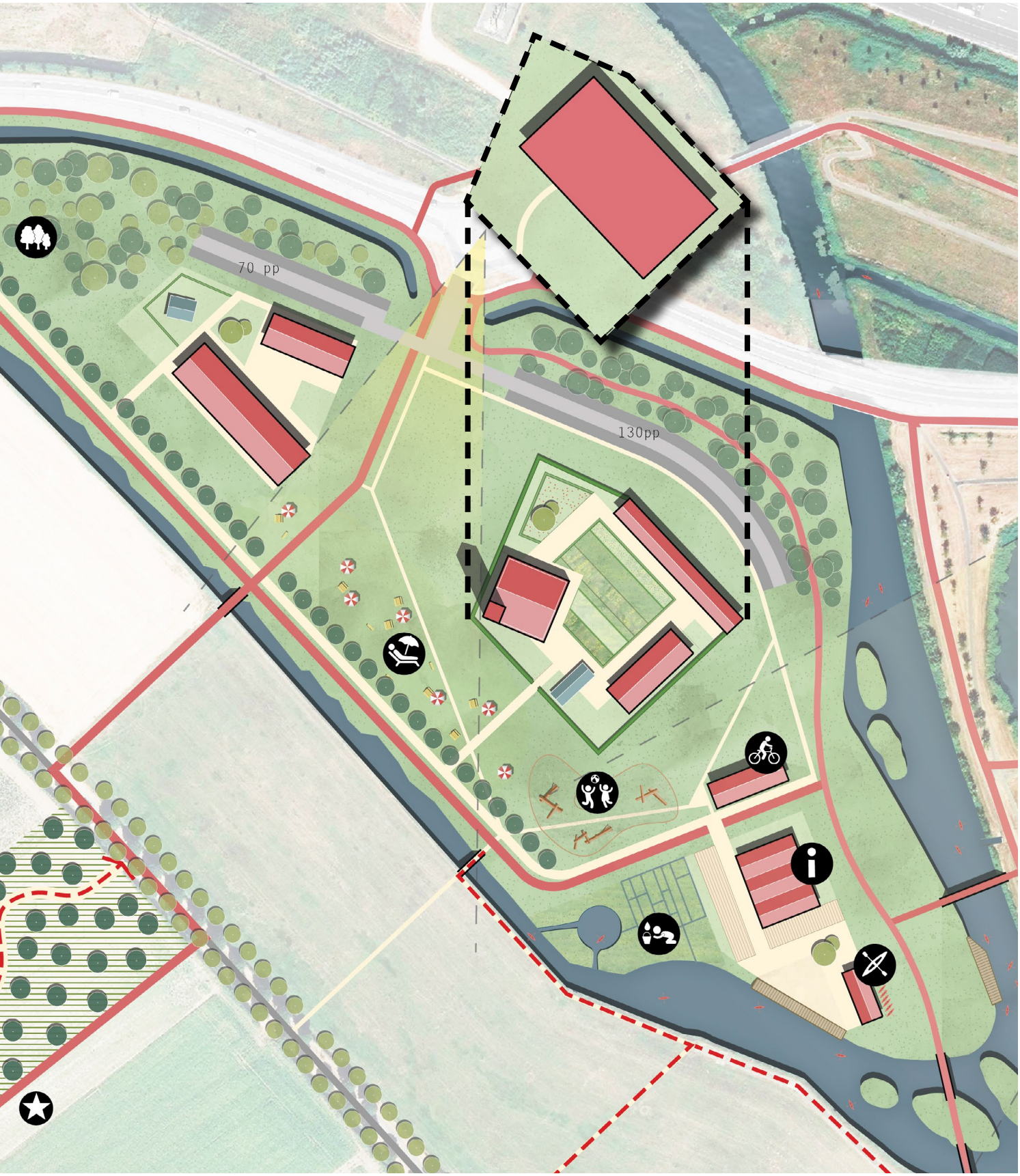
Als laatste stap kan gekeken worden naar de invulling van het derde erf. Ook hier is een flexibele ontwikkeling op basis van markt-interesse en poortfunctie het uitgangspunt.

Een eerste variant is een erf dat bestaat uit een hostel en een LEERtuin. Een hostel lijkt voor de hand liggend programma als verblijfsplaats 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 verblijfscapaciteit 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 veelvuldigheid 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.

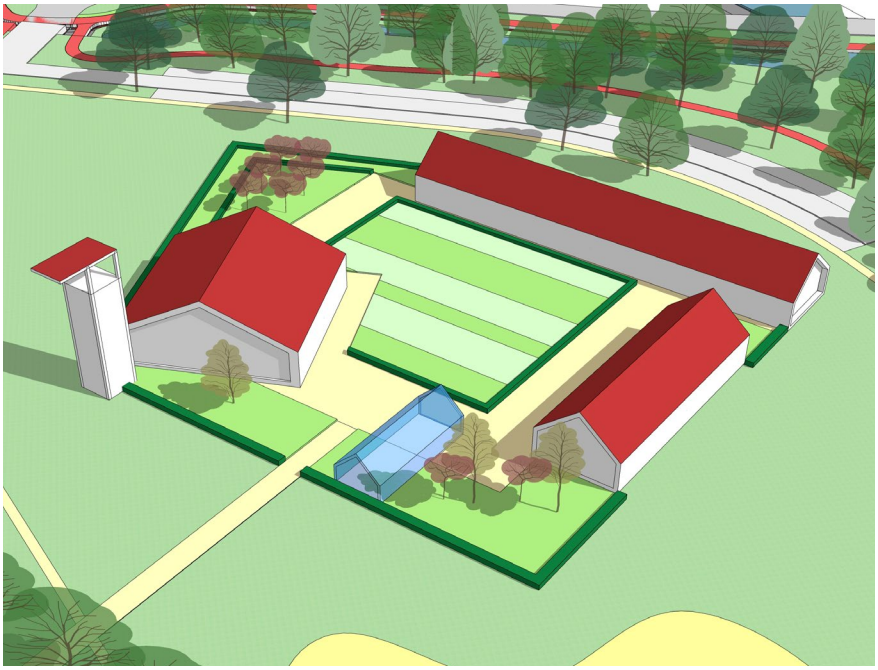
Belangrijk bij de invulling van dit derde erf is dat de open ruimte beleving van het Binnenland behouden blijft. Dit kan door de voetprint van het erf beperkt te houden en na te denken over de natuurontwikkelnig van de open ruimte.




70 pp
130pp

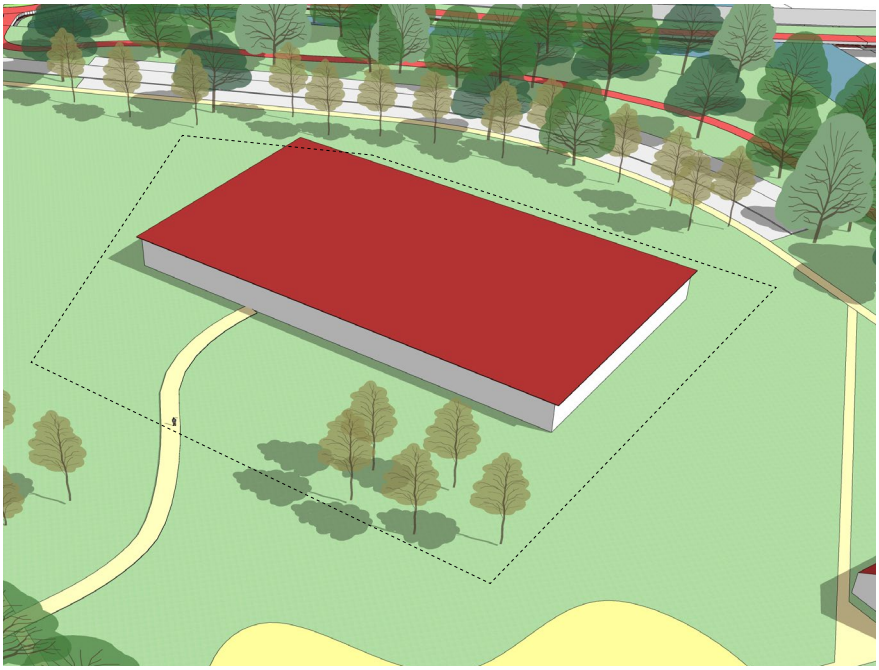
Stap 3: Invulling van het derde erf

Hostel & LEERtuin

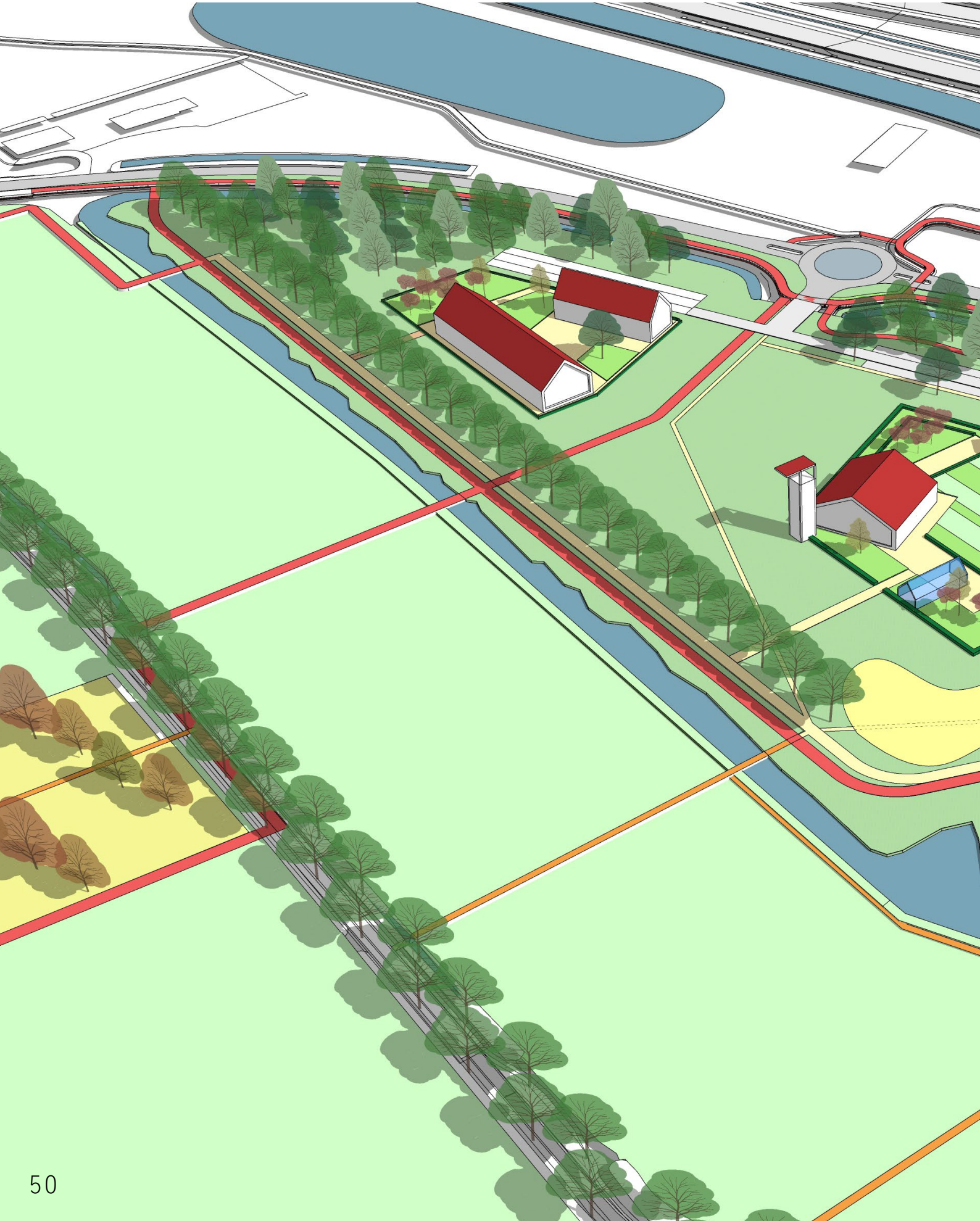


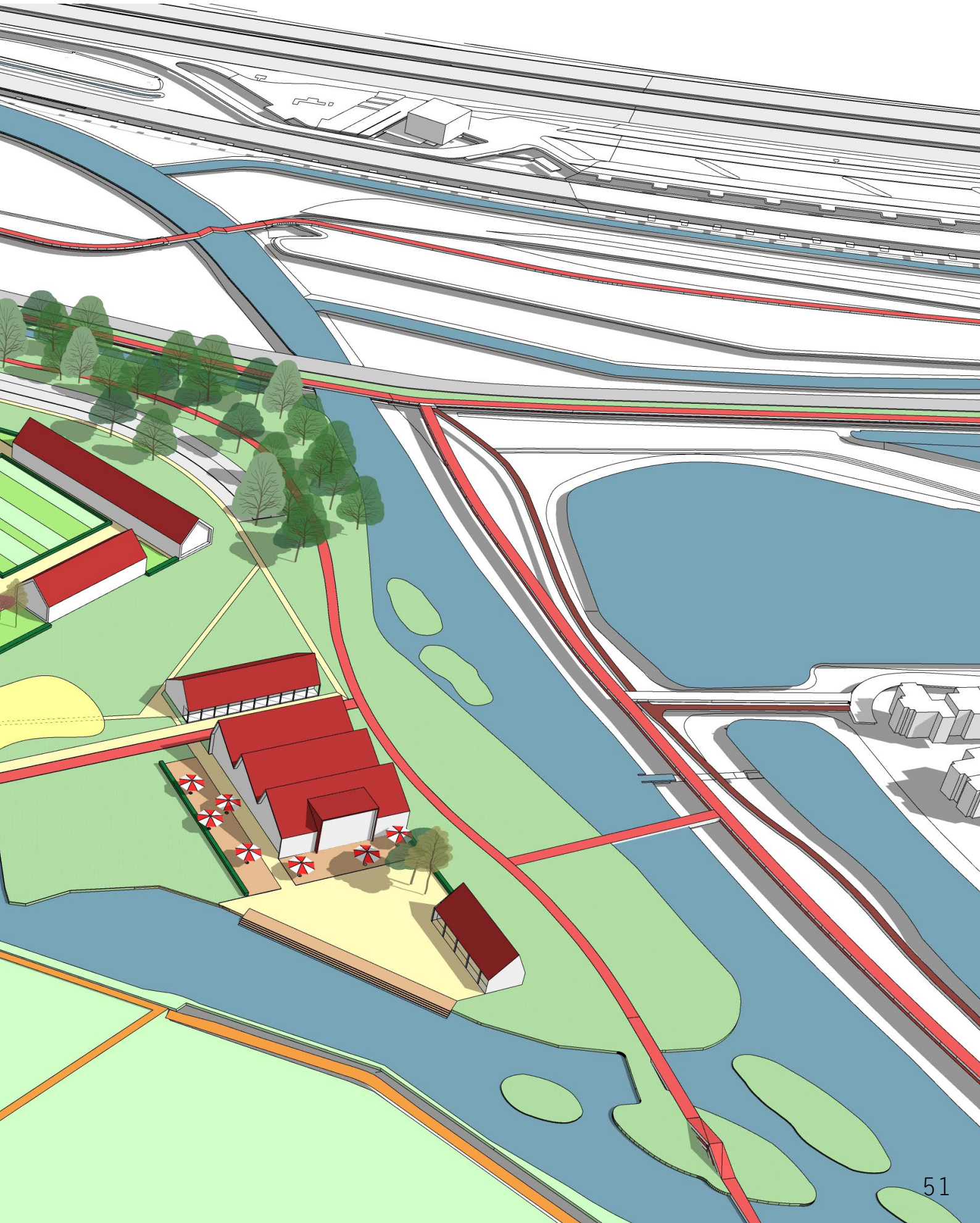
Dit erf krijgt een speelse opstelling dat op verschillende manieren kijkt naar haar omgeving. Een uitkijktoren kijkt uit over het Buijtenland en het centrale vierkante gebouw vormt de spil van diverse activiteiten. Zowel verblijven als leren zijn de kernwoorden voor dit erf, aangezien het de functie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

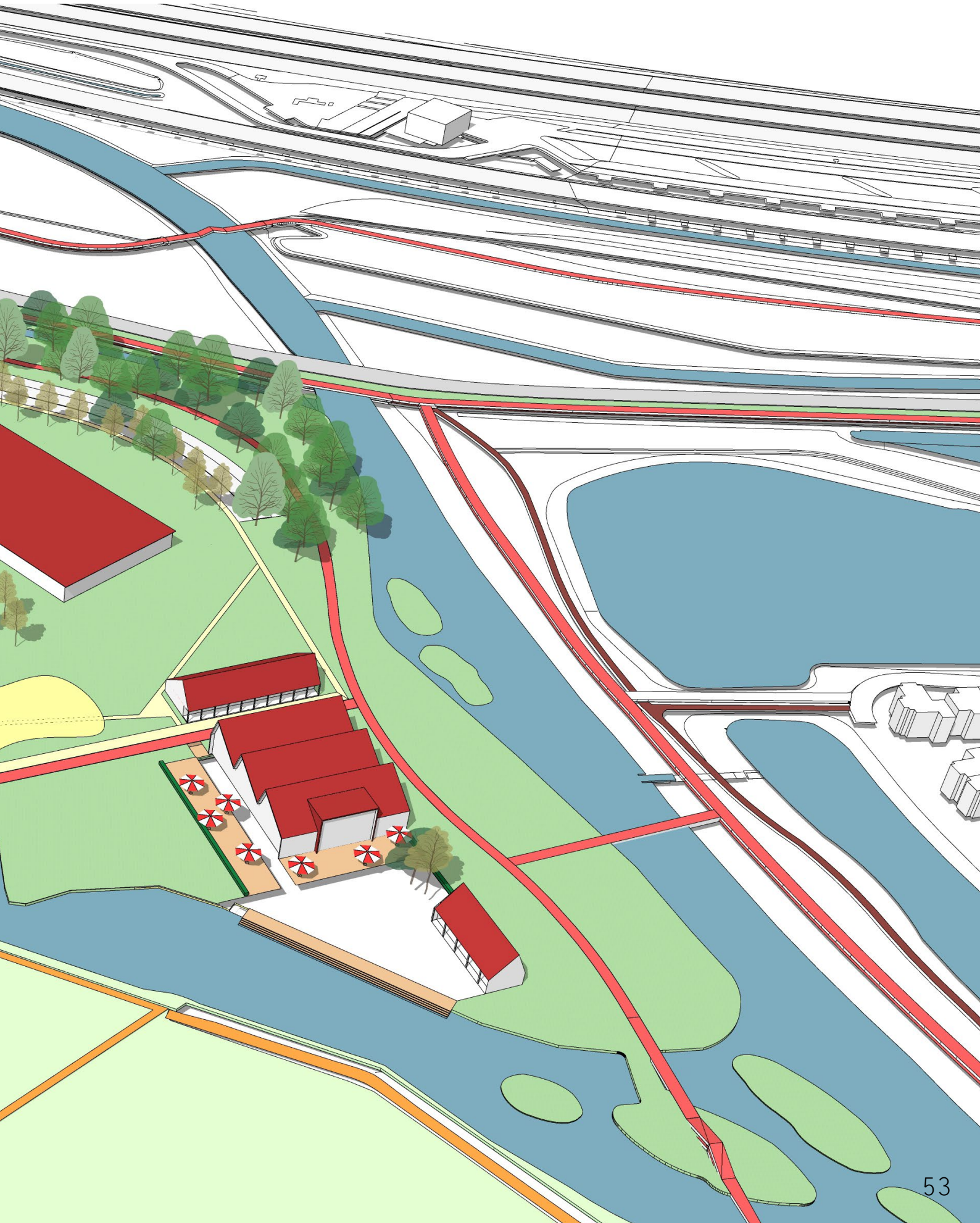
Museum



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







03. Planproces

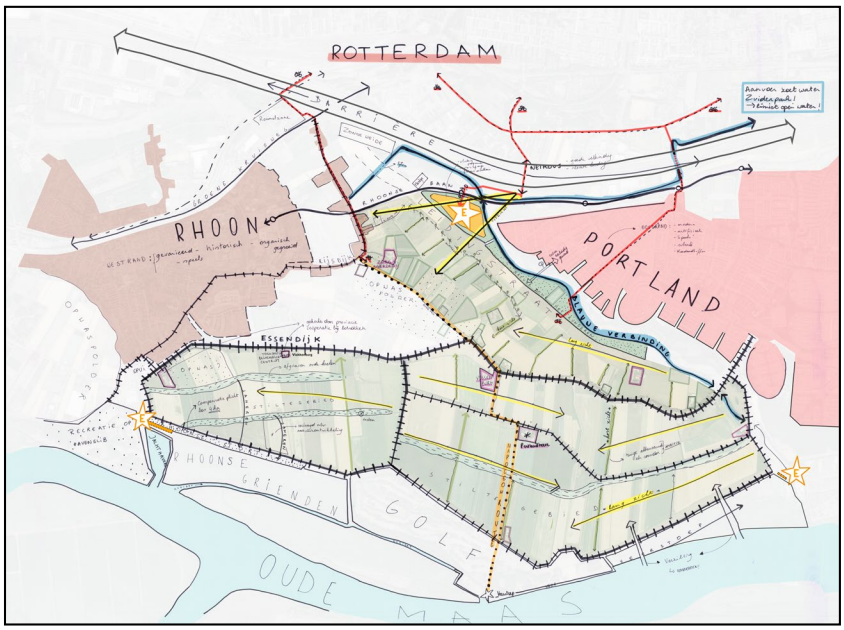
3.1 Naar een gedragen gebiedsvisie

3.1 Naar een gedragen gebiedsvisie

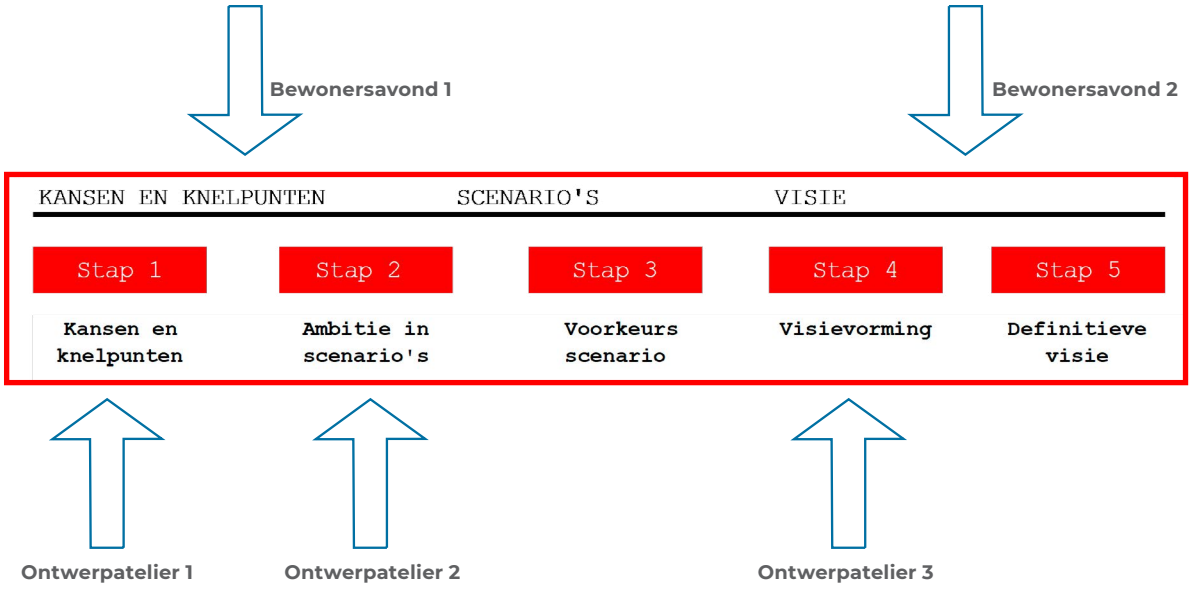
In de voorbije maanden werd een planproces doorlopen om tot een gedragen resultaat te komen. Dit planproces bestond uit bijeenkomsten met een kernteam, drie ontwerpateliers en twee bewonersavonden. Het kernteam was ruim opgezet en bestond uit projectverantwoordelijken van de gemeente, van de provincie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

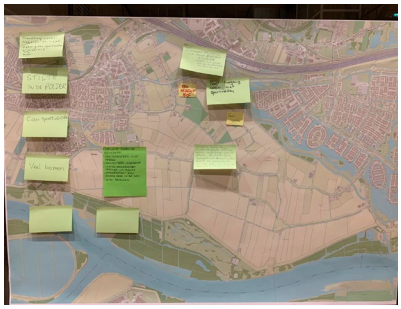
3.2 Ontwerpatelier 1

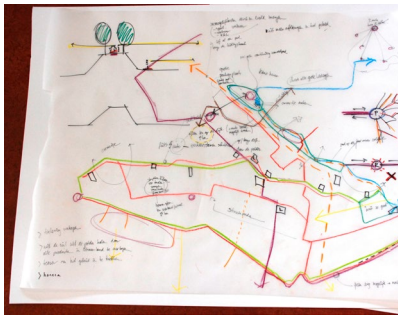


We startten met het ophalen van informatie en het opstellen van een grondige analyse van het gebied Binnenland en zijn omgeving. In het 1e ontwerpatelier werd nadere informatie vergaard. Deze veelheid aan input werd grafisch verzameld op één kaart. Het resultaat is een staalkaart aan mogelijke ingrediënten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



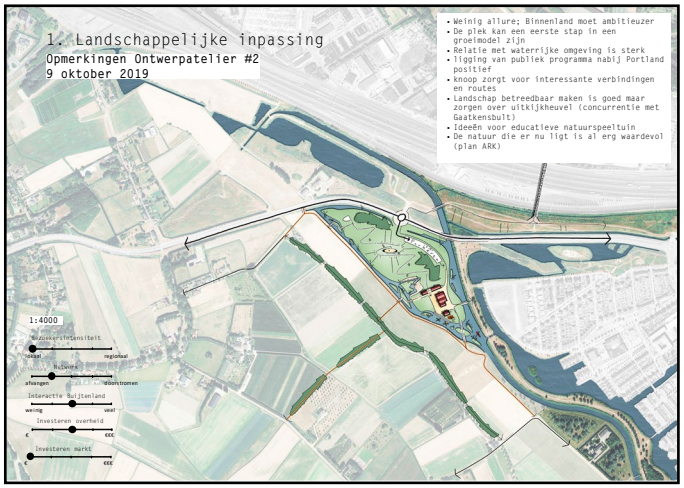
3.3 Bewonersavond 1

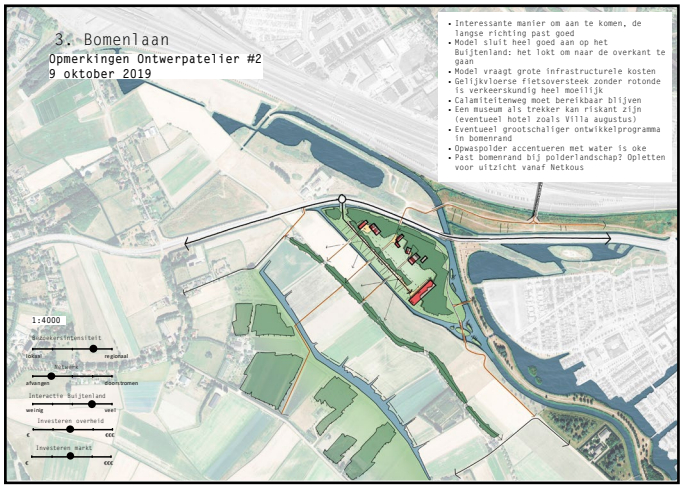


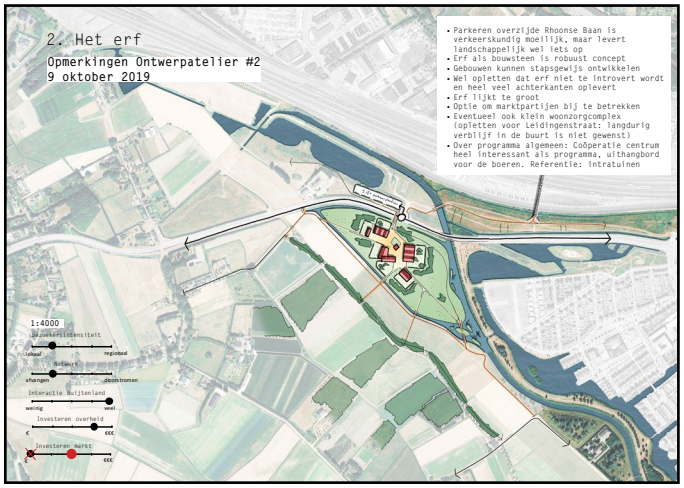


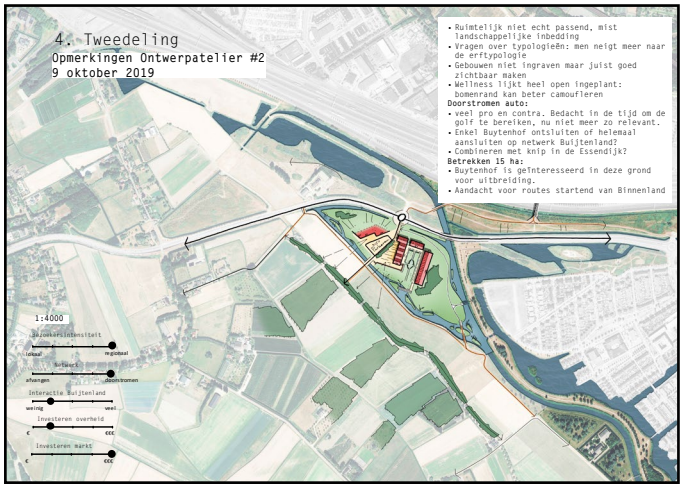
De eerste bewonersavond diende voornamelijk om met een open mindset bijkomende informatie op te halen en te luisteren naar de wensen van de bewoners. Ook deze resultaten werden opgetekend op een grote kaart. Met post-its konden de bewoners opmerkingen en wensen achterlaten.

3.4 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

3.5 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.

3.6 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

IN OPDRACHT VAN
gemeente Albrandswaard

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