

Gemeenteraad Albrandswaard  
p/a Afdeling Griffie  
Stationsstraat 4  
3161 KP Rhoon

Betreft: informatiebrief recreatievoorziening Graaf van Portland  
Datum: 20 december 2021

Geacht raadslid,

Als bewoner ben ik nu ruim vier jaar bezig met het initiatief *Graaf van Portland* : een recreatievoorziening langs de Koedood in het Buitenland van Rhoon. Op mijn perceel dat al generaties in de familie zit wil ik iets opzetten voor de toekomst van het gebied en dat van mijn dochter en zoon.

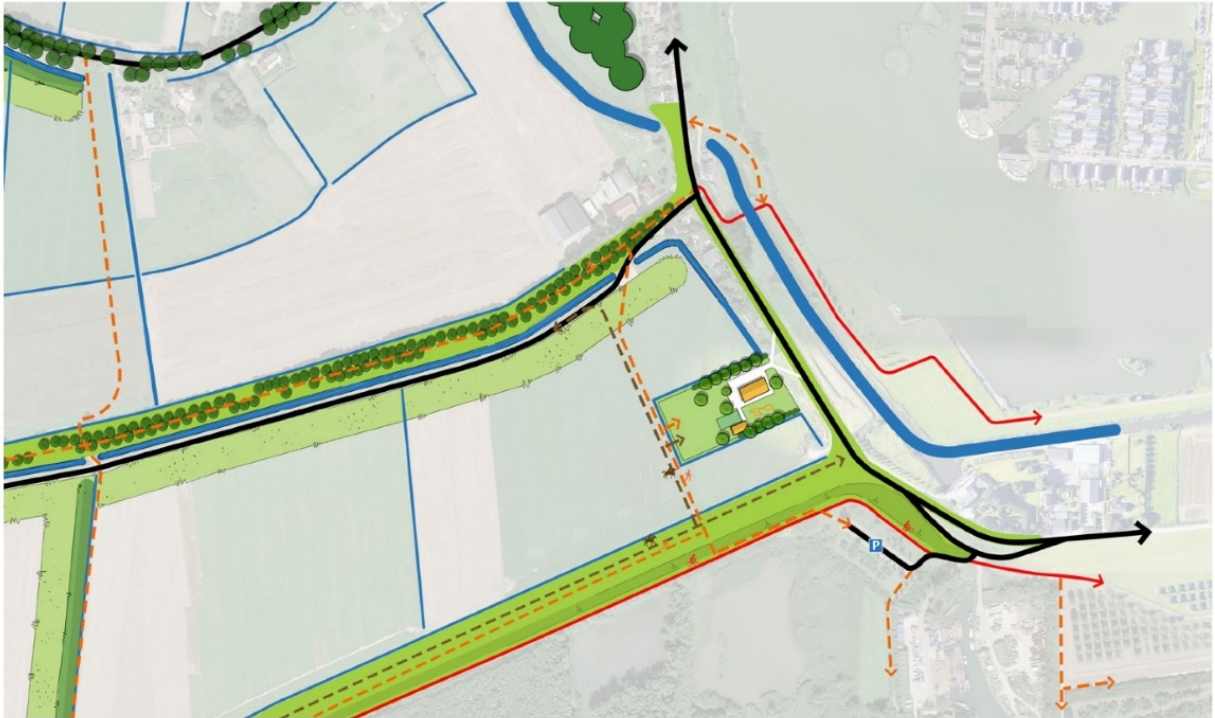
In 2018 is de recreatievoorziening opgenomen in het streefbeeld voor het Buitenland van Rhoon. In juni 2020 heeft de raad ingestemd met de startovereenkomst van het marktinitiatief. Gezien het feit dat de gebiedscoöperatie mijn initiatief als een positieve impuls voor het gebied en de doelstellingen van het Buitenland van Rhoon beschouwt, heb ik besloten om mijn initiatief integraal onderdeel te laten zijn van het nieuwe bestemmingsplan. Om dit planologisch mogelijk te maken is er een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld en zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van stikstof, flora & fauna, veiligheid, explosieven en bodem. Deze stukken zijn opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan.

Aanleiding voor deze informatiebrief is tweeledig. Ten eerste vindt er binnenkort besluitvorming plaats over het ontwerpbestemmingsplan. Ik vind het als initiatiefnemer belangrijk dat de raad goed en duidelijk geïnformeerd wordt over de laatste stand van zaken. Een aantal fracties heb ik in 2019 persoonlijk gesproken maar ik kan me voorstellen dat eea niet meer zo scherp op het netvlies staat. Ten tweede zijn er vanuit de omgeving zorgen over mogelijk overlast dat gepaard kan gaan met de komst van een recreatievoorziening. Met deze brief wil ik aangeven welke aanpassingen er gedaan zijn en worden om het plan zo goed mogelijk in te passen met respect voor de omgeving.

Wat betreft de stand van zaken:

- De *Graaf van Portland* komt langs de Koedood in de Portlandpolder, de locatie, positionering, erfinrichting en grootte bouwvlakken zijn ongewijzigd gebleven(zie kaartje 1). Het ontwerp is geïnspireerd op andere historische erven en boerderijen uit de omgeving.
- De *Graaf van Portland* wordt aangesloten op het netwerk van struipaden (zie kaartje1) zodat bezoekers te voet het gebied kunnen verkennen en hier de auto laten staan.

#### 4. Landschappelijke inpassing



Peter Verkade  
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Coel van Putveld, Rhoon  
Status: Landschappelijke inpassing in Samenlevend

Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland  
Datum: 30 juni 2021

kaartje 1

- De polder waarin de recreatievoorziening komt te staan zal gebruikt worden voor natuurinclusieve landbouw. Het erf ligt temidden van het akkerbouwlandschap (Zie kaartje 2). Oftewel de akkers aan weerszijden van het erf doen mee in de agrarische bedrijfsvoering. Daarmee wordt het erf daadwerkelijk onderdeel van het unieke landschap van Buitenland van Rhoon.



kaartje 2

- Het bestemmingsplan maakt een hoofdgebouw en een bijgebouw mogelijk. Het hoofdgebouw is qua grootte te vergelijken met de Vlakkenburg, iets kleiner, en bestemd voor horeca, winkeltje voor streekproducten, infopunt en B&B. Het bijgebouw is bestemd voor opslag van fietsen, kano's, materiaal.
- Op het terrein is parkeergelegenheid voor 42 auto's en een heleboel fietsen.
- De openingstijden van *Graaf van Portland* zijn seizoensafhankelijk; in de winter van 10 – 21 uur en in de zomer van 10 – 22 uur. Er is plek voor 75 gasten in het paviljoen. Bij mooi weer kunnen op het terras ca. 75 gasten terecht.
- In de kap van het paviljoen is ruimte voor een zaal met maximaal 50 gasten
- Door de compacte opzet van het erf blijven de belangrijkste zichtlijnen behouden tussen de Koedood en de uitgestrekte Portlandpolder (zie impressie)



Impressie vanaf Koedood

Begin 2019 heb ik de plannen aan de buurt gepresenteerd en afgelopen zomer heb ik meerdere bewoners op mijn erf uitgenodigd. Veel (import)-omwonenden maken zich zorgen over geluid-, licht- en parkeeroverlast met de komst van de *Graaf van Portland*. Ik begrijp die zorgen en we hebben dit najaar ook het plan op een aantal punten aangepast.

Welke aanpassingen hebben we gedaan en welke maatregelen gaan we in de toekomst nemen om het plan zo goed mogelijk in te passen met respect voor de omgeving?

- Om ervoor te zorgen dat de recreatie-activiteiten het stiltegebied niet onevenredig storen zijn er beperkingen en restricties opgesteld: de openingstijden zijn beperkt, het terras heeft een beperkte grootte en er zal geen versterkte muziek buiten worden afgespeeld.
- Het terras zal s'winters om 18 uur dicht gaan en s'zomers om 21 uur. Dus als het donker is geen geluiden meer van pratende gasten buiten. Het paviljoen en het dijklichaam vormen tevens een geluidsbarrière richting woonwijk. Het hoofdgebouw ligt lager achter de dijk en zo'n 30 meter van de weg af.
- Het terras krijgt geen buitenverlichting. Verlichting buiten is laag en vleermuisvriendelijk.
- Het organiseren van evenementen is niet mogelijk. Dit was ik overigens nooit van plan, maar stond abusievelijk in het voorontwerp.
- Het aantal parkeerplaatsen is uitgebreid zodat er voldoende parkeercapaciteit is op piekmomenten. Een deel van het parkeren vindt plaats op grastegels zodat het parkeren het 'groene karakter' van deze plek zo min mogelijk verstoort.

- Auto's rijden niet loodrecht de dijk op maar schuin zodat koplampen niet richting overkant Gaatkensplas schijnen
- Het bijgebouw ligt binnen de gevarezone van een gasleiding. De planregels verbieden daar enige vorm van verblijf en/of activiteiten.
- Door de omzoming van het erf met akkerranden, houtkanten, struiken en bomen komen er meer geschikte verblijfsplaatsen en nestmogelijkheden voor vogels en andere dieren. Op dit moment heeft het stuk grond weinig natuurwaarde (zie onderzoek flora & fauna) en vormt het – door het relatief kleine oppervlak – geen onderdeel van het essentieel foerageergebied.
- In het ontwerp van hoofd- en bijgebouw worden nestmogelijkheden voor vleermuizen en gierzwaluwen opgenomen.

Bovenstaande maatregelen zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Onderbouwing en in de planregels behorende bij het bestemmingsplan waarmee het plan voldoet aan de eisen van de provincie met betrekking tot het stiltegebied.

Ik hoop met deze informatiebrief een aantal zaken te hebben verduidelijkt. Mochten er nog dingen onduidelijk zijn dan ben ik uiteraard bereikbaar voor opheldering.

Met vriendelijke groet,

x

x

x

x

x