

# Expertmeeting

## De Johannahoeve in Landelijk Capelle

15 JUNI 2018

PROVINCIE ZUID-HOLLAND \_ ERFGOEDHUIS ZUID-HOLLAND \_ GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL

# Achtergrond- informatie

## **Landelijk Capelle**

Midden in Capelle aan den IJssel, tussen de Abram van Rijckevorselweg en de Bermweg, ligt Landelijk Capelle: een landelijk gebied dat wordt gekenmerkt door historische boerderijen en een structuur van smalle en langgerekte kavels die door sloten van elkaar zijn gescheiden.

## **De Johannahoeve**

Door Landelijk Capelle loopt de eeuwenoude 's-Gravenweg. Langs deze weg liggen diverse monumentale boerderijen, waaronder de 'Johannahoeve' ('s-Gravenweg 347). Deze boerderij bestaat uit een voorhuis (gemeentelijk monument), een zeshoekig middengedeelte (vormgegeven als hooiberg) en een recenter achterdeel. Het bouwwerk bevindt zich op een ruime kavel die is verbonden met een tweede kavel (een groot grasveld).

## **Leegstand en brand**

In de boerderij was veertig jaar lang het restaurant Johannahoeve gevestigd. Deze horecalegeningheid ging echter begin 2018 failliet. Sindsdien stond het gebouw leeg. Op 20 juni 2018, slechts enkele dagen na de expertmeeting, is er brand uitgebroken in de boerderij. Het monumentale voorhuis is hierbij verloren gegaan.

# Insteek van de expertmeeting



Tijdens de expertmeeting genereerden herbestemmingsexperts samen met betrokkenen ideeën voor een geschikte en in het gebied passende functie voor de boerderij de Johannahoeve en het bijbehorende terrein.

De deelnemers gingen in groepen aan de slag om vanuit verschillende invalshoeken na te denken over het toekomstige gebruik van het gebouw en het terrein:

- De eerste groep onderzocht welke functies er kunnen worden gerealiseerd.
- Bij de tweede groep lag de focus op het ontwikkelen van recreatieve functies in en bij het gebouw.
- De derde groep concentreerde zich op de infrastructuur in de omgeving.

Veel ideeën in dit verslag zijn – ondanks dat het monumentale voorhuis enkele dagen na de expertmeeting is afgebrand – nog steeds bruikbaar, omdat ze op het terrein kunnen worden gerealiseerd. Ook kan het verslag dienen als inspiratiebron voor de toekomstige herontwikkeling van andere monumentale boerderijen in Landelijk Capelle.

# Deelnemers

**Andjela Kraljevic** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Kirsten van Adrichem** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Bram Holleman** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Roelant ten Kate** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Jannes van der Heide** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Gijsje Jacobs Gemeente** \_ Capelle aan den IJssel  
**Eveline Berghout** \_ Gemeente Capelle aan den IJssel  
**Hanneke Nuijten** \_ Provincie Zuid-Holland  
**Irma Camijn** \_ Historische Vereniging Capelle aan den IJssel  
**Martijn Verhagen** \_ Architect  
**Rinse Tjeerdsma** \_ Architect  
**Antony Marcelis** \_ Landschapsarchitect  
**Richard van Bladel** \_ Vastgoedontwikkelaar  
**Gerben van Dijk** \_ Voorzitter H-team  
**Onno Helleman** \_ Erfgoedhuis Zuid-Holland  
**Mauro Smit** \_ Erfgoedhuis Zuid-Holland  
**Manon Dekker** \_ Erfgoedhuis Zuid-Holland  
**Justa van Bergen** \_ Just Justa fotografie



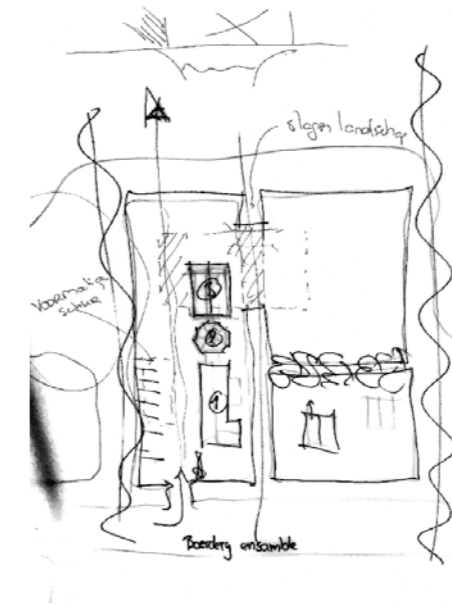
In de boerderij en op het bijbehorende terrein kunnen verschillende functies worden gerealiseerd, zoals:

- Een overnachtingsgelegenheid in de vorm van een hotel\* (zie hieronder voor het uitgewerkte idee 'LODGES ON THE FARM').
- Een horecafunctie (inclusief zalen).
- Een galerie of een beeldentuin.
- Een zorgfunctie; voor dementerenden of in de vorm van beschermd wonen met een horecagelegenheid in het voorhuis.
- Een accommodatie voor de scouting.
- Een atelier of werkplaats op het gebied van 'maakindustrie'.
- Een kinderboerderij.
- Een kinderdagverblijf.
- Een woonfunctie.
- Een kanoverhuur.

Een nieuwe functie kan in het monumentale voorhuis van de boerderij worden ondergebracht. Dit gedeelte biedt - helemaal als de zolderverdieping wordt geopend - voldoende ruimte. Het is daarom niet noodzakelijk om de rest van het pand te behouden; het middelste en achterste deel zijn niet monumentaal en kunnen worden afgebroken. Op de plek van de gesloopte gedeeltes kunnen vervolgens nieuwe bouwvolumes worden opgetrokken. Het verdient de voorkeur om deze in het verlengde van de assen in het landschap te plaatsen.



Het is ook mogelijk om een nieuw bouwvolume te realiseren op de huidige locatie van de parkeerplaats (de zuidwesthoek van het terrein). Hier stond vroeger - volgens een oude kaart - al een bouwwerk (mogelijk een schuur). Het parkeerterrein kan worden verplaatst naar de naastgelegen kavel (het ruime grasveld), waar auto's uit het zicht kunnen worden geparkeerd.



# Lodges on the farm \*



Het terrein bij de boerderij biedt - als het middelste en achterste gedeelte van het bouwwerk worden gesloopt - voldoende ruimte voor het plaatsen van luxe lodges voor welgestelde toeristen. Het creëren van 20 à 25 lodges levert 40 à 50 slaapplekken op. Voor Capelle aan den IJssel is dit van toegevoegde waarde, aangezien er momenteel relatief weinig overnachtingsmogelijkheden zijn.

De nabijheid van de golfbaan kan helpen bij het aantrekken van gasten. Er kunnen bijvoorbeeld golfarrangementen (overnachtingen in combinatie met toegang tot de golfbaan) worden aangeboden.

De (structurele) inkomsten die de lodges genereren, kunnen bijdragen aan de instandhouding van het monumentale voorhuis van de boerderij. Hier kan eventueel - als aanvulling op de lodges - een horecafunctie worden gerealiseerd.



## Business Canvas Model

Lodges on the farm				
<b>Strategische partners</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatiefnemer</li> <li>• Exploitant</li> <li>• Gemeente</li> <li>• Omwonenden</li> <li>• Omliggende functies</li> </ul>	<b>Kernactiviteiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logies</li> <li>• Horeca</li> </ul> <b>Mensen &amp; Middelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>	<b>Waardepropositie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uniek</li> <li>• Rust</li> <li>• Groep</li> <li>• Golf?</li> </ul>	<b>Klantrelaties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul> <b>Kanalen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reisbureaus</li> <li>• Airbnb</li> <li>• Bedrijven (voor bedrijfsuitjes)</li> </ul>	<b>Klantsegmenten</b> <p>Voorhuis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recreant</li> <li>• Passant</li> </ul> <p>Achterterrein (= exclusiever):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rijkere toerist</li> <li>• Zakenmensen</li> </ul>
<b>Kostenstructuur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>			<b>Inkomstenstromen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logies (exclusiviteit)</li> <li>• Horeca (het voorhuis is de etalage)</li> </ul>	





## 2. Recreatie

De boerderij en het bijbehorende terrein zijn ook geschikt voor het realiseren van kleinschalige functies op het gebied van recreatie, zoals:

- Een horecafunctie in de vorm van een eetcafé of een theetuin.
- Een fietsverhuur met oplaadpunten voor elektrische fietsen. Zo wordt de boerderij een startpunt voor fietsroutes.
- Een overnachtingsgelegenheid in de vorm van een Bed and Breakfast, een jeugdherberg, een kampeerboerderij of een natuurcamping. De boerderij en het bijbehorende terrein vormen hiervoor een aantrekkelijke locatie vanwege de aanwezigheid van het vele groen in combinatie met de nabijheid van Rotterdam.
- Een plaats voor teambuildingsactiviteiten, heidagen, workshops of cursussen.
- Een alles-in-1 trouwlocatie waar zowel de ceremonie als het feest kunnen plaatsvinden.
- Een biologische of ambachtelijke winkel.
- Een locatie voor kinderen in de vorm van een speeltuin, een educatief mini-natuurcentrum of een kindvriendelijke horecagelegenheid met een plek om te knutselen. Zo wordt het tevens een geschikte locatie voor kinderfeestjes, dagkampen of schoolexcursies.
- Een (openlucht)theater of mini-festivalterrein waar theatervoorstellingen, muziekkuitvoeringen of filmvoorstellingen kunnen plaatsvinden. Er kan ook een klein circus worden opgezet.

Aangezien de boerderij en het bijbehorende terrein veel ruimte bieden, kunnen meerdere kleinschalige functies met elkaar worden gecombineerd. De functies hoeven geen permanente plek te krijgen; er kan (per seizoen) worden afgewisseld. Door te variëren is het wellicht mogelijk om gedurende het hele jaar inkomsten te genereren.

'Veel ideeën die tijdens de expertmeeting zijn ontstaan, passen goed in Landelijk Capelle.' Eveline Berghout (gemeente Capelle aan den IJssel)



## Business Canvas Model

Landgoed de groene parel				
<b>Strategische partners</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente(s)</li> <li>• Provincie</li> <li>• SKVR (Muziekschool)</li> <li>• CVZI Charles Vermeer Zanginstituut</li> <li>• Jeugdtheaterhuis</li> <li>• Scouting</li> <li>• Golfbaan</li> <li>• Fietsersbond</li> <li>• VVV</li> <li>• Recreatieschap Hitland</li> <li>• Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard</li> </ul>	<b>Kernactiviteiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rust</li> <li>• Groen</li> <li>• Historie</li> <li>• Cultuur</li> <li>• Beleving</li> <li>• Horeca (inclusief de mogelijkheid om te overnachten)</li> </ul> <b>Mensen &amp; Middelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bode/Beheerder</li> <li>• Activiteiten-manager</li> <li>• Horeca uitbater</li> <li>• Hovenier</li> </ul>	<b>Waardepropositie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verblijfsplek</li> <li>• Startpunt voor beleving</li> <li>• Belevings-arrangementen</li> <li>• Inspiratie op locatie en educatie</li> <li>• Seizoensgebonden activiteiten</li> </ul>	<b>Klantrelaties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma scholen (structureel)</li> <li>• Service aanbod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiaal (fiets)</li> <li>- eten en drinken</li> </ul> </li> <li>• Horeca (= ingang en visitekaartje)</li> </ul> <b>Kanalen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociale media</li> <li>• Fietsersbond</li> <li>• Langs de weg</li> <li>• Via scholen</li> </ul>	<b>Klantsegmenten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagesmensen uit de regio</li> <li>• Rustzoekers</li> <li>• Groepen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kinderen</li> <li>- families</li> <li>- bedrijven</li> </ul> </li> </ul>
<b>Kostenstructuur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanschaf</li> <li>• Renovatie</li> <li>• Onderhoud</li> <li>• Personeel</li> <li>• Inkoop goederen</li> <li>• Promotie</li> <li><b>Totaal: € 100.000 (?)</b></li> </ul>		<b>Inkomstenstroming</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca</li> <li>• Arrangementen</li> <li>• Verhuur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiaal</li> <li>- ruimtes</li> </ul> </li> <li>• Toegang evenementen</li> <li>• Overnachtingen</li> <li><b>Totaal: € 180.000 (?)</b></li> </ul>		

# 3. Infrastructuur

A man with a beard is shown in profile, writing on a whiteboard with a black marker. The whiteboard has some faint, handwritten notes and diagrams, including the word 'Graven' and an arrow pointing to the right. The background is a plain white wall.

Wanneer in en bij de boerderij recreatieve functies worden gecreëerd, is het van belang om de infrastructuur in de omgeving aan te passen, zodat het een veiliger en aantrekkelijker verblijfsgebied wordt.

## **Verminderen autoverkeer**

Allereerst is het belangrijk om te zorgen dat er minder auto's in het gebied komen. Om dit te bereiken, kunnen verschillende maatregelen worden genomen:

- Zo is het mogelijk om het wegdek van de 's-Gravenweg een afwijkende kleur, zoals rood, geel of groen, te geven. Hierdoor krijgen automobilisten wellicht het gevoel dat de weg primair voor voetgangers en fietsers is bestemd.
- Een andere optie is om aan beiden zijden van de 's-Gravenweg voetgangers- en fietssuggestiestroken te realiseren. Het gevaar van dit soort suggestiestroken is echter dat voetgangers en fietsers denken een eigen plek op de weg te hebben, maar dat gemotoriseerd verkeer er eveneens gebruik van mag maken. Bovendien is de weg wellicht te smal voor deze maatregel.
- Ook kunnen in de 's-Gravenweg verkeersknippen worden aangebracht om doorgaand autoverkeer tegen te gaan.



**'Het was een waardevolle bijeenkomst die ons inspiratie heeft gegeven voor het realiseren van functies die goed aansluiten bij de omgeving.'** Roelant ten Kate (gemeente Capelle aan den IJssel)

### **Verminderen parkeeroverlast**

Tevens zal de parkeeroverlast langs de 's-Gravenweg, met name bij kinderboerderij Klaverweide ('s-Gravenweg 327), moeten worden aangepakt:

- Wellicht kunnen op het eigen terrein van de kinderboerderij parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Een andere mogelijkheid is om bezoekers van de kinderboerderij te stimuleren om de auto te parkeren op de bestaande parkeerterreinen bij de flatgebouwen aan de andere kant (ten zuiden) van de Abram van Rijckevorselweg. Om kinderen vanaf die parkeerplaatsen naar de kinderboerderij te vervoeren, kunnen bolderkarren (met muntslot) ter beschikking worden gesteld.
- Het is ook een optie om enkele 'insteekwegen' (doodlopende zijwegen) vanaf de Abram van Rijckevorselweg in de richting van de 's-Gravenweg te creëren. Hiernaast kunnen parkeerterreinen - eventueel met een overkapping in de vorm van een schuur - worden gerealiseerd.

Bovenstaande oplossingen kunnen worden gecombineerd met een parkeerverbod langs de 's-Gravenweg.



**'In het gebied zijn al diverse recreatieve functies aanwezig (zoals pannenkoekenrestaurants, een kinderboerderij en een speelbos). Verblijfsrecreatie is er echter nog niet. Dit kan - vrij eenvoudig - bij de boerderij de Johannahoeve worden gerealiseerd door de naastgelegen kavel (het grasveld) in te richten als een natuurcamping.'** Mauro Smit (Erfgoedhuis Zuid-Holland)

### **Recreatieve routes**

In de omgeving van de boerderij de Johannahoeve kunnen ook diverse recreatieve routes worden gecreëerd. Dit trekt meer recreanten naar het gebied en mogelijk ook naar de boerderij.

Zo is er de mogelijkheid om diverse vaarroutes uit te zetten. Deze kunnen worden afgelegd met fluisterbootjes (met de naam 'Goboat'; afgeleid van 'Gobike') en kano's (met wieltjes). Voor kano's is het wel van belang om goede overdraagpunten te creëren.

Er kunnen ook wandelroutes, met een lengte van minstens enkele kilometers, worden gerealiseerd. Hiervoor zullen wandelpaden in combinatie met voetgangersbruggen moeten worden aangelegd. Voor het informeren van wandelaars over de historie van het gebied, kan een mobiele app worden ontwikkeld.

De 's-Gravenweg, die dwars door Landelijk Capelle loopt, is geschikt als recreatieve fietsroute. Hiervoor zal de weg wel veiliger en aantrekkelijker moeten worden gemaakt (zie de al genoemde suggesties bij 'verminderen autoverkeer' en 'verminderen parkeeroverlast').

# Conclusie



Tijdens de expertmeeting zijn veel ideeën voor het toekomstige gebruik van de boerderij de Johannahoeve en het bijhorende terrein ontstaan.

## Funcities

Zo kunnen er verschillende (recreatieve) funcities worden gerealiseerd, zoals:

- Een horecafunctie, bijvoorbeeld in de vorm van een eetcafé of een theetuin.
- Een galerie of een beeldentuin.
- Een atelier of werkplaats op het gebied van 'maakindustrie'.
- Een overnachtingsgelegenheid in de vorm van een hotel (luxe lodges), een Bed and Breakfast, een jeugdherberg, een kampeerboerderij of een natuurcamping.
- Een trouwlocatie.
- Een fiets- of kanoverhuur.
- Een biologische of ambachtelijke winkel.
- Een zorgfunctie; voor dementerenden of in de vorm van beschermd wonen met een horecagelegenheid in het voorhuis.
- Een plaats voor teambuildingsactiviteiten, heidagen, workshops of cursussen.
- Een accommodatie voor de scouting.
- Een plek voor kinderen, bijvoorbeeld een speeltuin, een educatief mini-natuurcentrum of kindvriendelijke horeca.
- Een kinderdagverblijf.
- Een kinderboerderij.
- Een (openlucht)theater of mini-festivalterrein waar theatervoorstellingen, muziekkuitvoeringen



- of filmvoorstellingen kunnen plaatsvinden.
- Een woonfunctie.

Aangezien de boerderij en het bijbehorende terrein veel ruimte bieden, is het mogelijk om meerdere functies met elkaar te combineren. De functies hoeven geen permanente plek te krijgen; er kan (per seizoen) worden afgewisseld. Ook is het niet noodzakelijk om alle bebouwing te behouden; het middelste en achterste deel van de boerderij zijn niet monumentaal en kunnen daarom worden afgebroken.

#### **Infrastructuur**

Aansluitend op de herontwikkeling van de boerderij en het bijbehorende terrein, kunnen in de omgeving diverse recreatieve wandel-, fiets- en vaarroutes worden gerealiseerd. Dit trekt meer recreanten naar het gebied en mogelijk ook naar de nieuwe functie(s) in en bij de boerderij. Hiervoor is het echter wel van belang om de 's-Gravenweg veiliger en aantrekkelijker te maken.

# HERBESTEMMING ZH



ERFGOEDHUIS-ZH

HERBESTEMMING IN ZUID-HOLLAND  
ERFGOEDHUIS-ZH



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

