

JOHANNAPOLDER

Beeldkwaliteitplan

25-07-2014





OUDE MAAS

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Albrandswaard

Contact persoon

Rik van Niejenhuis

Tel. 010 5061756

r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl

Ontwerpteam:

Jeroen Leemans

Wietske Wolf-Lutz

HKB stedenbouwkundigen

Tel. 061 5074913

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	PLAN OP HOOFDLIJNEN	7
2.1	Aanleiding	
2.2	Ambitie	
2.3	Visie	
2.4	Ambitieniveau welstandstoetsing	
3.	BEELDKWALITEITSEISEN	13
3.1	Leesbaar en herkenbaar maken landschappelijke kwaliteiten	
3.2	Entreegebied	
3.2.1	<i>'Groene Loper'</i>	
3.2.2	<i>Positionering van gebouwen en uitstraling langs de 'Groene Loper'</i>	
3.2.3	<i>Parkeerplaatsen</i>	
3.2.4	<i>Toeristisch overstap punt (TOP)</i>	
3.3	Jachthaven	
3.4	Actief kerngebied	
3.5	Recreatieve schil	
3.5.1	<i>Multifunctioneel parkeerterrein</i>	
3.5.2	<i>Klimbos</i>	
3.6	Kopgebied Oude Maas	
3.7	Struingebied	
3.8	Materiaal en reclame	
4.	KAVELPASPOORTEN	37





1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de Johannapolder, tussen de jachthaven van Rhoon en het terrein van Delta in de gemeente Albrandswaard.

De Johannapolder is een buitendijkse polder, en is in de Structuurvisie van de gemeente Albrandswaard en in het schapsplan van Natuur en recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) benoemd als regionaal recreatieknooppunt. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om te kunnen dienen als toetsingskader voor (toekomstige) bouwplannen en ontwikkelingen. Er zijn regels opgenomen die moeten zorgen dat de Johannapolder zich enerzijds kan ontwikkelen tot een sterke recreatieve en toeristische kern van voorzieningen, maar anderzijds een groene en natuurlijke uitstraling blijft houden.

Aan de basis van dit beeldkwaliteitplan ligt het ambitiedocument, wat door de gemeente is opgesteld, in samenspraak met het NRIJ en met inbreng van de ondernemers.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het plan en de ambitie van de gemeente Albrandswaard voor dit gebied op hoofdlijnen weergegeven. Hoofdstuk drie beschrijft de gewenste beeldkwaliteit gevolgd door de kavelpaspoorten in hoofdstuk 4.



2. PLAN OP HOOFDLIJNEN

2.1 Aanleiding

Door de sluiting van het voormalige buitenzwembad (2006) zijn de buitenbassins, bijgebouwen en het grote parkeerterrein niet langer in gebruik. De dichte beplanting en omheinde terreinen maken het de bezoeker van Johannapolder onmogelijk om bij de entree de Oude Maas en de jachthaven van Rhoon te beleven. Daarbij maken de verschillende parkeervelden, toegangen, hoogteverschillen en profielen het niet gemakkelijk voor de bezoeker om zich te oriënteren. De onderlinge samenhang tussen de verschillende functies in het gebied is beperkt en de verbindende en recreatieve potentie van de ligging langs de Oude Maas en de nabijheid van de Rhoonse Grienden wordt onvoldoende benut.

Het gebied maakt een enigszins verwaarloosde en weinig uitnodigende indruk. Een kwalitatieve landschappelijke samenhang ontbreekt en er is een grote variatie in materiaalgebruik, wat zorgt voor de rommelige en achterstallige uitstraling van dit gebied.

Op dit moment is het voortbestaan van het binnenzwembad onzeker en baart de onderhoudsstaat van het jongerencentrum zorgen. Beide gebouwen komen volgens NRIJ binnen 5 jaar in aanmerking voor sloop en herontwikkeling. Een andere aanleiding om een gezamenlijke visie op dit gebied te ontwikkelen is dat het NRIJ zich oriënteert op het genereren van inkomsten (verdienvermogen) door het ruimtelijke kader te verruimen en meer financieel dragende functies in het gebied toe te staan om de beheerslasten van recreatieterreinen

ook in de toekomst te kunnen blijven bekostigen. Vanuit de gemeenteraad is echter aangegeven dat de groene uitstraling van het gebied erg belangrijk is en dat terughoudend zal moeten worden omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Gemeente en NRIJ verwachten dat het gebied potentie heeft om zich te ontwikkelen tot een recreatieve hotspot, waarin ook andere typen functies voor bredere doelgroepen goed kunnen gedijen. Ook bij de ondernemers in het gebied bestaat de behoefte om het gebied nieuwe impulsen te geven die aansluiten bij de hedendaagse en toekomstige vraag van de moderne recreant.

Om dit gebied de uitstraling van een recreatieknooppunt te geven is het van belang dat er een samenhangend beeld ontstaat, waarin de bezoeker zich goed kan oriënteren en de landschappelijke kwaliteiten tot hun recht komen. Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen waarbinnen landschappelijke en recreatieve kwaliteiten versterkt kunnen worden met een nieuw ruimtelijk en functioneel programma.

2.2 Ambitie

DE JOHANNAPOLDER WORDT DÉ RECREATIEPOORT VAN ALBRANDSWAARD

Outdoor recreatiecluster

Bij de jachthaven van Rhoon ontwikkelt zich een outdoor recreatiecluster in een stevige groene setting. Naast de bestaande functies als Abel/Pitch&Putt, Gamerensport, scouting, jongerencentrum en wandelvereniging is er ruimte voor (nieuwe) activiteiten als triatlon, biatlon, schietsport, boogschieten, fietsen (fietsverhuur), wielrennen, mountainbiken, klimmen, hutten bouwen en survival. Het recreatie knooppunt functioneert als verbinding tussen de Oude Maas, Polder Albrandswaard, de Rhoonse grienden, de jachthaven, de kern Rhoon en het toekomstige Buitenland van Rhoon. Johannapolder heeft ook een regionale functie als onderdeel van routenetwerken tussen IJsselmonde en Oud-Beijerland en Spijkenisse.

Kwaliteitsimpuls

Om het gebied als zodanig op de kaart te zetten is een kwaliteitsimpuls nodig. Daarbij gaat het allereerst om het opruimen, leesbaar, toegankelijk en beleefbaar maken van het gebied en het creëren van een samenhangend beeld. Dit start met het ontwikkelen van een duidelijke entree, duidelijke oriëntatie mogelijkheden en een goede routing en zonering. De groene uitstraling van de Johannapolder is het uitgangspunt bij de kwaliteitsimpuls van dit gebied. Dat komt tot uiting in de ambitie om de beleving van de natuur te verhogen door onder andere een natuurpad aan te

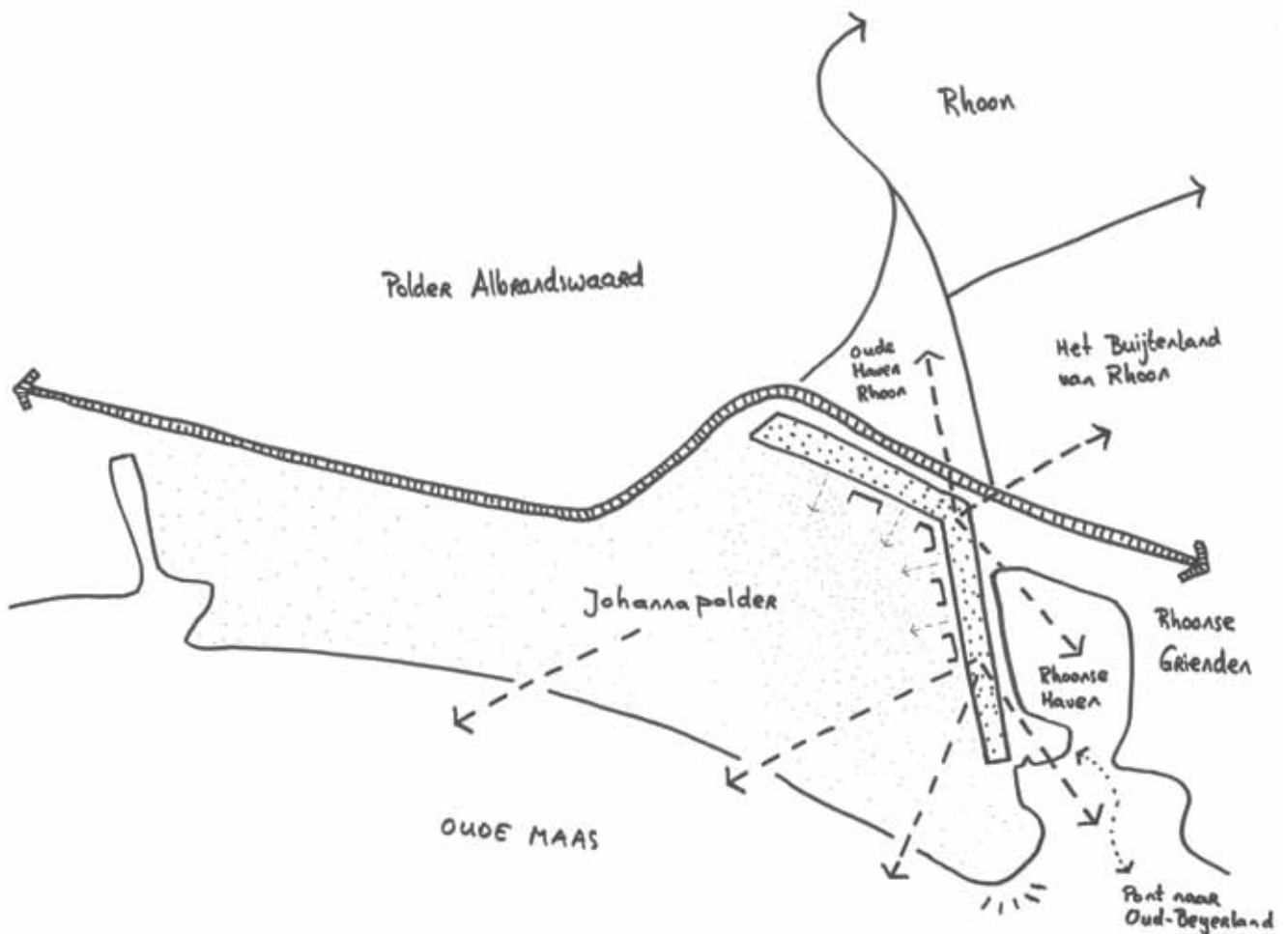
leggen, natuurlijke zitplaatsen te creëren langs de Oude Maas, minder hekwerken toe te passen en meer zichtlijnen op de Oude Maas te maken. Vanwege de waarde die NRIJ, gemeente en ook de gebruikers van de Johannapolder aan deze groene setting toekennen, is gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het toevoegen van bebouwing en anderzijds het behoud van het groene karakter van dit gebied.

Nieuwe bebouwing en functieverandering

In de structuurvisie van de gemeente is opgenomen dat bij sloop van de verouderde bebouwing - mits goed ingepast in het groen en openbaar toegankelijk - uitbreiding met horeca en kleinschalige verblijfsrecreatie denkbaar is. Met de genoemde ambities is het wenselijk om dit uitgangspunt ruimer te beschouwen en (met mate) ook nieuwe bebouwing toe te staan. Daarbij wordt gedacht aan een bed&breakfast of kleinschalig hotel, maar ook aan kleinere eenheden als tipi's, huifkarren, trekkershutten of arken in de haven. Ook wordt gedacht aan aanverwante en ondersteunende recreatieve functies (o.a. (fiets)verhuurpunt, mogelijk een kleinschalige outdoorwinkel of, kiosk, kleinschalige leisure). Deze nieuwe ontwikkelingen zullen bijdragen aan het versterken van het gebied als recreatieknooppunt. Daarbij past het toestaan van functieveranderingen en – menging, dit biedt ondernemers meer

ruimte om investeringen in het gebied te plegen en daarmee verdien capaciteit te creëren.

De ruimte voor nieuwe recreatieve functies zal opbrengsten genereren voor de nodige kwaliteitsslag van het totale gebied. Wel is er sprake van een spanningsgebied tussen ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheden om bebouwing toe te voegen.



schematische weergave van de hoofdlijnen van de visie

	langzaam verkeer groene looper laan bij de entree		primaire waterkering
	langzaam verkeer groene looper promenade		bestaande bebouwing en buitenbaden
	actief kerngebied		bebouwingvlak (nieuwe) bebouwing
	recreatieve schil		suggestie (nieuwe) bebouwing
	ruige natuur		hoofdontsluiting langzaam veerkeersroute bestaand
	parkachtig kopgebied		(half) verhard wandelpad semi openbaar
	bossages		voetpad
	parkeren - openbaar		pontje naar Oud-Beijerland
	winterstalling boten parkeren - privaat		markering belangrijk punt
	evenementen / parkeren		mobiel horecapunt
	te behouden solitaire bomen indien mogelijk		kleinschalige bebouwing ten behoeve van klimbos
	laanbeplanting/ accentueren dijk/ havendam		vista, zicht vrij maken
	Oude Maas/ jachthaven		groen amfiteater
	terugbrengen oude haven		



Visiekaart Johannapolder

2.3 Visie

De veranderingen die nodig zijn om verwoorde ambitie van gemeente en NRIJ te verwezenlijken zijn op hoofdlijnen:

- Het leesbaar en herkenbaar maken van de landschappelijke kwaliteiten. Het gaat dan om het benutten van de ligging aan de Oude Maas en het dijkenlandschap en ook van de aanwezige hoogteverschillen in het gebied.
- Het toevoegen van een 'Groene Loper'. Deze bundelt de verschillende paden voor langzaam verkeer, en alle functies in de polder worden vanaf deze looper ontsloten. Bezoekers van het gebied zullen zich beter kunnen oriënteren waardoor ze als vanzelf hun bestemming vinden of de gewenste route volgen, wat de verblijfskwaliteit van het gebied zal verhogen.
- Het uitbreiden van de jachthaven. De jachthaven wordt beter verbonden met de Johannapolder en daarmee wordt ook de historische verbinding met Rhoon weer beter herkenbaar. De 'Groene Loper' zorgt voor een ruimtelijke samenhang tussen de jachthaven en de andere functies in de Johannapolder.
- De openbare ruimte wordt afgestemd op het gebruik en op de gewenste uitstraling. Met een duidelijkere scheiding in verkeersstromen en door het opruimen van (infrastructurele) elementen die horen bij het voormalig buitenzwembadterrein ontstaat een heldere verkeersstructuur.

- Het slopen en vervangen van verouderde bebouwing, en toevoegen van nieuwe bebouwing ter versterking van de recreatieknoop. Het gaat dan om clustering van gebouwen langs de 'Groene Loper' en deze de uitstraling te geven van vrijstaande paviljoens in het groen.
- Het (her)gebruiken van het voormalig buitenzwembadterrein. Daarbij gaat het om een actief recreatieprogramma, waarbij het buitenzwembad een overkapping krijgt en bestaande bijgebouwen hergebruikt worden.

2.4 Ambitieniveau welstandstoetsing

De concentratie van de bebouwing, en ook van de bezoekers ligt in het entreegebied. Voor de uitstraling van het gebied als recreatieve poort van de Albrandswaard ligt op deze plek de nadruk. Voor het entreegebied is daarom een hoog ambitieniveau voor welstandstoetsing. Voor de achterliggende gebieden (waar niet of nauwelijks gebouwd wordt) geldt een lager ambitieniveau.



3. BEELDKWALITEITSEISEN

3.1 Leesbaar en herkenbaar maken landschappelijke kwaliteiten

Essentie van het beeld

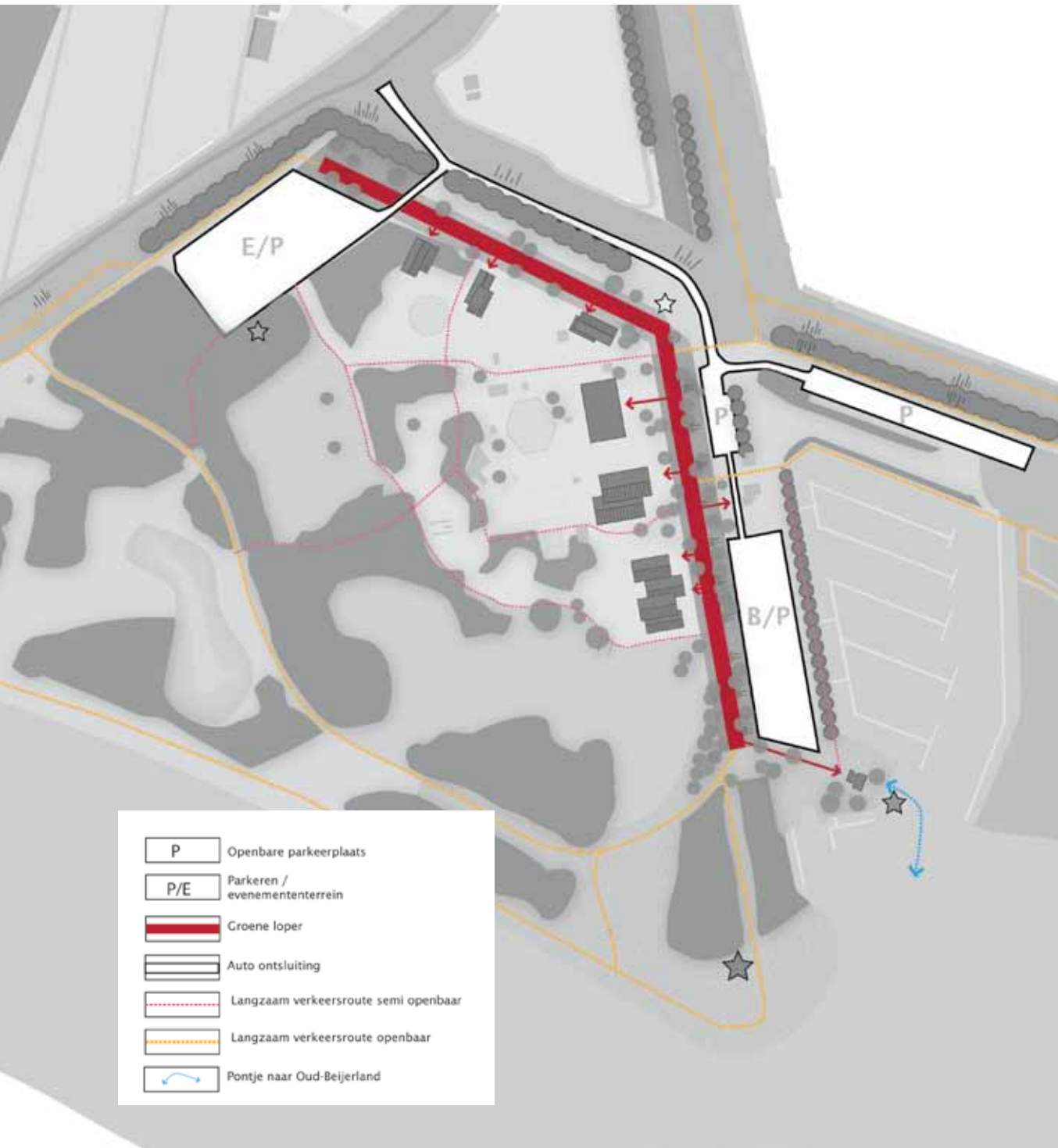
De Johannapolder is een hoog gelegen buitendijks terrein aan de Oude Maas. De ligging aan de Oude Maas is een belangrijke kwaliteit van het gebied en kan worden ervaren vanaf verschillende plekken in de polder. De dijken vormen een herkenbare structuur.

Ruimtelijke kenmerken

De herkenbare landschappelijke lijnen maken het makkelijker om je te oriënteren in het gebied maar ook daarbuiten. Vanaf de dijken zijn de polders het best te overzien, daarom zijn de dijken rondom de Johannapolder toegankelijk. De Oude Maas wordt meer dan alleen een aangenaam decor. Vanaf de jachthaven vertrekken kanoroutes naar de grienden.

Beeldkwaliteitseisen

- Langs de oude maas komt een duidelijk gemarkeerd wandelpad. Tijdens de natte periodes is dit pad niet altijd toegankelijk;
- Op enkele plaatsen worden natuurlijke zitplaatsen aangelegd;
- De Oude Maas wordt op enkele plaatsen zo ver als mogelijk bereikbaar gemaakt, bijvoorbeeld voor sportvisserij;
- Op enkele plaatsen wordt de onderbegroeiing verwijderd uit de boomopstanden, om doorzichten naar de Oude Maas te bevorderen;
- De lijnvormige boombeplanting is beeldbepalend voor de dijken. Onderbegroeiing die niet ondersteunend is aan dit beeld wordt verwijderd;
- De Albrandswardsedijk wordt toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer.



gewenste routes door het gebied

3.2 Entreegebied

Essentie van het beeld

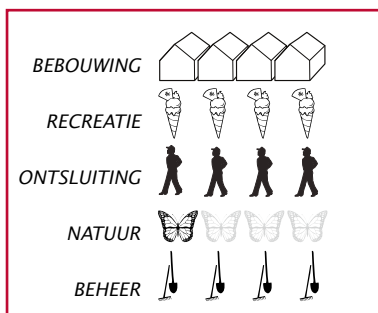
Het entreegebied vormt een duidelijk samenhangende ruimte waar iedereen (met alle soorten vervoermiddelen) makkelijk de weg kan vinden. Het langzaam verkeer is gebundeld en de parkeerplaatsen worden met elkaar verbonden. De beplanting is transparant en verzorgd, en bestaat voornamelijk uit gras en bomen.

Ruimtelijke kenmerken

Het entreegebied wordt gebruikt door alle bezoekers. Ongeacht de bestemming of activiteit, een bezoek aan de Johannapolder begint altijd in het entreegebied. De parkeerplaatsen zien er daarom verzorgd uit, en ze zijn logisch met elkaar verbonden. Voetgangers en fietsers vinden hun weg via de 'Groene Loper' vanwaar alle activiteiten in het gebied ontsloten worden.

Structuur

- Er is voor zowel voor de auto ontsluiting als voor het langzaam verkeer een duidelijke entree en route;
- Langzaam verkeer krijgt ruimtelijk voorrang;
- Een openbare speeltuin is wenselijk;
- Er wordt een streekeigen beplanting toegepast. Grote bomen worden zoveel mogelijk gespaard, maar onderbegroeiing wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat het beeld met grote solitaire bomen en gazon. Hagen die de ruimtelijke structuur versterken kunnen blijven staan;
- Het pad op de 'Groene Loper' is minimaal 4 meter breed en biedt voldoende ruimte voor zowel voetgangers als fietsers;





Voorbeeld van een mogelijk ontwerp van de groene loper. Vanaf de groene loper zijn het binnenterrein en de jachthaven goed zichtbaar



Doorsnede ter hoogte van 'Abel' in de huidige situatie



Doorsnede ter hoogte van 'Abel' met groene loper bij uitbreiding van de haven



Doorsnede ter hoogte van 'Abel' met groene loper zonder uitbreiding van de haven

3.2.1 'Groene Loper'

Essentie van het beeld

De 'Groene Loper' bundelt de verschillende paden voor langzaam verkeer en vormt daarmee de hoofdroute naar de verschillende activiteiten en faciliteiten die samenkomen in de Johannapolder. De 'Groene Loper' heeft het zelfde niveau als de bebouwing en ligt centraal in het ontvangstgebied.

Ruimtelijke kenmerken

De loper heeft een duidelijk herkenbare uitstraling met verschillende sferen tussen de twee uiteinden van de loper. Bij de entree verbindt de 'Groene Loper' als een laanstructuur het multifunctionele parkeerterrein aan de Albrandswardsedijk met het begin van het fietspad ter hoogte van het binnenbad. Vanaf het binnenbad naar de horeca heeft de 'Groene Loper' een promenade achtige uitstraling die de verbinding legt tussen de haven en de bebouwing. Het laatste deel begint vanaf het hoofdgebouw van de jachthaven, waar ook het pontje zal gaan aanmeren. Vanaf dit punt begint de parkachtige uitstraling naar de Oude Maas.

Beeldkwaliteitseisen

- Alle functies in de Johannapolder worden vanaf deze loper ontsloten;
- (Bestaande) grote bomen zijn onderdeel van deze zone;
- De hoeveelheid bebouwing wordt tot een minimum terug gebracht. Route- en reclameborden hebben een eenduidige uitstraling;
- De erfgrenzen langs de beide zijden van de 'Groene Loper' hebben (eventueel) lage hagen (hoogte 1,20m) en geen hekwerken;
- Vanaf de 'Groene Loper' zijn het binnenterrein en de jachthaven goed zichtbaar;
- Het profiel van de 'Groene Loper' is minimaal 20 meter breed, inclusief talud;
- Alle gebouwen hebben de voorkant en entree gericht op de 'Groene Loper'.
- De 'Groene Loper' is 's avonds verlicht;
- (Natuurlijke) zitelementen zijn onderdeel van de 'Groene Loper';



referentie voor de bebouwing

3.2.2 Positionering van gebouwen en uitstraling langs de 'Groene Loper'

Essentie van het beeld

Het wensbeeld bestaat uit gebouwen die als paviljoens in het groen staan. De gebouwen zijn geclusterd nabij de entree van de polder en richten zich op de 'Groene Loper'.

Ruimtelijke kenmerken

De Johannapolder is het startpunt van veel verschillende recreatievormen. De landschappelijke setting vormt de basis voor veel van de activiteiten. Het is daarom belangrijk dat de bebouwing de landschappelijke setting niet domineert, maar zich voegt naar het beeld. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Het landschap van de Johannapolder loopt zo ver mogelijk door tot aan de gebouwen, zo ontstaat een setting van paviljoens in het groen.

Beeldkwaliteitseisen

- Mits goed ingepast in het groen en publieks toegankelijk (niet alleen voor leden) is uitbreiding met horeca en kleinschalige (verblijfs)recreatie mogelijk. Bij voorkeur wordt daarbij eerst gekeken naar mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw bij gebouwen die hun functie verloren hebben;
- Nieuwe bebouwing en bijbehorende functies dragen bij aan de versterking van het gebied als recreatieknoop.
- De (nieuwe) gebouwen richten zich op de 'Groene Loper'. Het toevoegen van bebouwing is daarom alleen mogelijk langs de 'Groene Loper'. De bebouwing bij het klimbos en de eventuele overkapping van het openluchtzwembad vormen hierop een uitzondering. Daarnaast kunnen bijgebouwen een plek krijgen in het middengebied (zie 3.4).
- De gebouwen hebben de uitstraling van paviljoens in het groen;
- De ruimte tussen de bebouwing wordt zorgvuldig en groen ingericht zodat er vanaf de 'Groene Loper' zicht is op het middengebied en ook vanaf de groene loper het beeld van paviljoens bestaat;
- Het landschap loopt zoveel mogelijk door tot aan de gebouwen.

In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen per kavelsoort weergegeven.



referentie voor de parkeerplaatsen met halfverharding in de parkeervakken en een haag die de auto's uit het zicht haalt (er komen geen hagen op het multifunctioneel parkeerterrein)



Waar mogelijk wordt waterdoorlatende bestrating toegepast (ten behoeve van infiltratie)

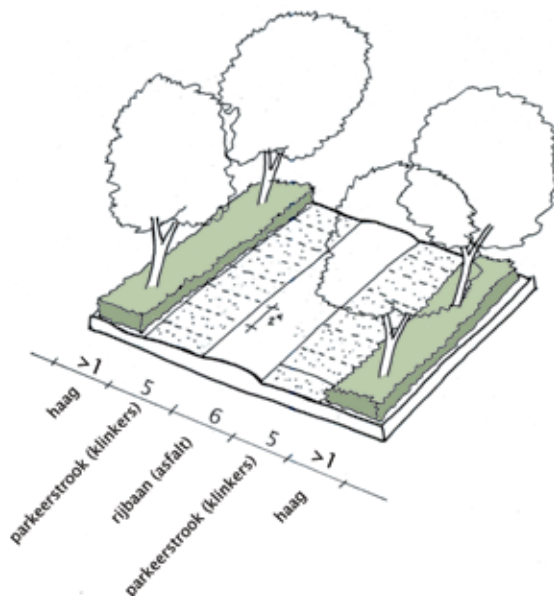
3.2.3 Parkeerplaatsen

Essentie van het beeld

Er is een duidelijke parkeerstructuur met voldoende parkeerplekken. Voor bezoekers is het duidelijk waar ze kunnen parkeren.

Ruimtelijke kenmerken

Veel bezoekers zullen met de auto naar de Johannapolder komen. Het is prettig dat er altijd plek is voor de auto, en dat de parkeerplaatsen logisch met elkaar verbonden zijn. Op de meeste plaatsen is het mogelijk om rond te rijden wat het zoeken naar een parkeerplaats makkelijk maakt. Doordat de parkeerplaatsen een eenduidige uitstraling hebben is er een samenhangend beeld in het entreegebied.



referentie voor de indeling van de parkeerplaatsen (er komen geen hagen op het multifunctioneel parkeerterrein)

Beeldkwaliteitseisen

- De parkeerplaatsen zijn openbaar, en mogen gebruikt worden door zowel de recreanten van het gebied als de bezoekers van de verschillende faciliteiten;
- De parkeerplaatsen en het multifunctioneel parkeerterrein hebben een goede aansluiting op de 'Groene Loper';
- Op de parkeerplaatsen wordt voldoende ruimte gereserveerd voor fietsparkeren;
- De parkeervakken bij haaks parkeren zijn minimaal 2,5 meter breed en 5,5 meter diep;
- De rijbaan tussen de parkeervakken is 6m breed;
- Parkeerterreinen worden omzoomd met (gemengde) hagen (m.u.v. multifunctioneel parkeerterrein);
- Waar mogelijk wordt waterdoorlatende bestrating toegepast (ten behoeve van infiltratie);
- Waar mogelijk wordt meer natuurlijke bestrating toegepast (zoals graskeien),



3.2.4 Toeristisch overstap punt (TOP)

Essentie van het beeld

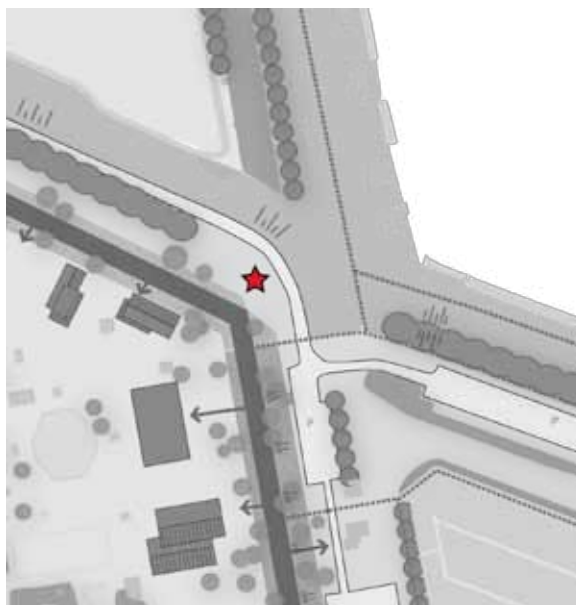
Het Toeristisch Overstap Punt is een informatief vertrekpunt naar wandel- en fietsroutes in de Johannapolder en de omliggende gebieden voor recreanten die nog niet met het gebied bekend zijn.

Ruimtelijke kenmerken

Een toeristisch overstappunt is een startpunt waar de bezoeker de auto kan achterlaten en vanaf daar te fietsen en te wandelen in de (landelijke) omgeving. Vanaf de TOP zijn er verschillende bewegwijzerde routes door het omliggende gebied. De ruimtelijke kenmerken van een TOP zijn uniform, deze bestaat uit een halm (symbool voor gras en wind), een vloerplaat van Cortenstaal, een informatieframe, fietsbeugel, zitmogelijkheid, soms een afvalbak en een wegwijzer. De locatie van de TOP is vanaf de parkeerplaats makkelijk te vinden en ligt op een plek waar verschillende routes samenkomen, en maakt onderdeel uit van de 'Groene Loper'.

Beeldkwaliteiteisen

- De locatie is onderdeel van de 'Groene Loper';
- De locatie ligt op een plek waar ook routes naar de omliggende gebieden beginnen;
- De routemarkeringen tonen samenhang met de andere wegwijzers en borden in de Johannapolder;
- De TOP is toegankelijk voor iedereen;



Gewenste locatie TOP



Uitsnede visiekaart met uitbreiding van de haven



Uitsnede visiekaart zonder uitbreiding van de haven

3.3 Jachthaven

Essentie van het beeld

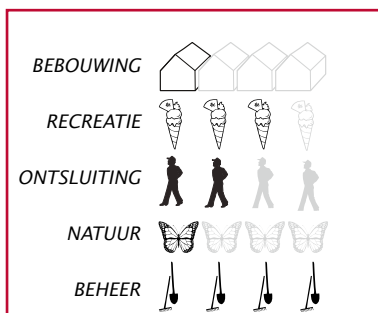
De capaciteit van de jachthaven wordt uitgebreid in de richting van de 'Groene Loper'. Er ontstaat zo een duidelijke (ruimtelijke) samenhang tussen de jachthaven en de andere functies in de Johannapolder. De ingreep maakt de historische verbinding met Rhoon weer beter herkenbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Door de uitbreiding van de haven komen de gebouwen en de 'Groene Loper' veel dichterbij de jachthaven te liggen. De jachthaven wordt op deze manier veel meer een onderdeel van het recreatieve knooppunt. De jachthaven zal voor langzaam verkeer ook worden ontsloten vanaf de 'Groene Loper'. Voor de beveiliging worden op slimme manieren hekken toegepast, die enerzijds zorgen voor de beveiliging van de jachthaven, maar anderzijds niet het beeld domineren. De kop van de jachthaven wordt toegankelijk voor een breder publiek. Hier komt de aanlegsteiger van de pont, maar ook verhuur van vakantie-arken, kampeervloten of kano's is hier mogelijk.

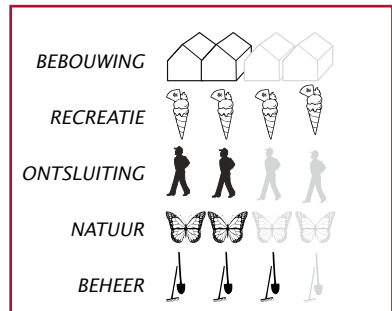
Beeldkwaliteitseisen

- De jachthaven is goed zichtbaar vanaf de 'Groene Loper' (geen afschermend groen);
- De 'kop' van de haven wordt openbaar toegankelijk, zodat het verenigingsgebouw van de jachthaven een directe koppeling met de 'Groene Loper' krijgt;
- Langs de jachthaven wordt het aantal hekken tot een minimum terug gebracht;
- De aanlegsteiger van de veerpont krijgt een prominente plek nabij het verenigingsgebouw van de jachthaven.





Voorbeelden van activiteiten met een 'actief' en 'outdoor' karakter die plaats kunnen vinden in de natuurlijke setting van het actief kerngebied.



3.4 Actief kerngebied

Essentie van het beeld

Het voormalig zwembad terrein vormt de actieve kern van de Johannapolder. Het binnenterrein heeft een groene en verzorgde uitstraling, met een semi openbaar karakter.

Ruimtelijke kenmerken

In de gewenste situatie transformeert het voormalig zwembadterrein in een (semi) openbaar toegankelijk terrein met actieve (natuur) recreatie. Het gebied heeft een natuurlijke uitstraling met duurzame oplossingen en ook met een grote diversiteit aan gebruikers vertoont het gebied een prettige samenhang. Elementen van het voormalige buitenzwembad zijn verwijderd of getransformeerd naar een nieuwe bestemming.

Beeldkwaliteitseisen

- Hokjes, gebouwen en onderdelen die niet meer worden gebruikt worden verwijderd. Hergebruik van onderdelen is eventueel mogelijk, mits ze worden opgeknapt en onderdeel uitmaken van een grotere visie;
- Het gebied heeft een natuurlijke uitstraling met duurzame oplossingen. Gebouwen in het actief kerngebied hebben de uitstraling van houten paviljoens;
- Het totale gebouwde oppervlak van het binnenterrein mag niet toenemen. Op het binnenterrein mag maximaal 350 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Bij een ruimtelijk overtuigend beeld kan daarnaast ook het buitenzwembad worden bebouwd.

- Gebouwde onderdelen dienen ter ondersteuning van aanwezige voorzieningen en hebben geen eigen adres (met uitzondering van kleine verenigingsgebouwen zoals scouting). In uitstraling zijn ze duidelijk ondergeschikt aan de hoofdgebouwen die gepositioneerd zijn aan de 'Groene Loper'. In uitstraling vormen de gebouwen een familie;
- Tijdelijke, seizoensgebonden bebouwing is mogelijk, in samenspraak met de andere gebruikers;
- Toevoegen van verharding zo beperkt mogelijk houden, bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van halfverharding;
- Overbodige hekken worden verwijderd. Binnen de gezamenlijke erfafscheiding heeft alleen de natuurspeelplaats een eigen omheining. Op andere plekken wordt gebruik gemaakt van hagen waar erfafscheidingen nodig zijn; Wanneer andere functies binnen het kerngebied een hogere mate van beveiliging nodig hebben, dient om verdere compartimentering te voorkomen de gezamenlijke erfafscheiding versterkt te worden;
- In het gebied worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen toegepast;
- Vanaf de 'Groene Loper' is het binnenterrein zichtbaar. Het gebied ziet er van alle kanten verzorgd uit.

In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing weergegeven.



3.5 Recreatieve schil

Essentie van het beeld

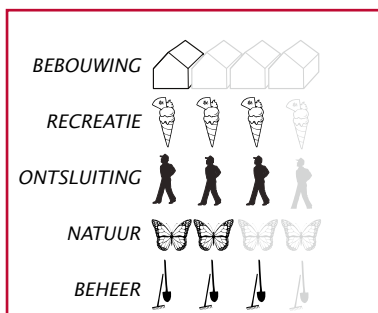
In de recreatieve schil vinden verschillende vormen van georganiseerde natuurgebonden recreatie plaats. Het gebied heeft een natuurlijke uitstraling met een semi openbaar karakter.

Ruimtelijke kenmerken

Richting de Oude Maas loopt de hoogte van het gebied langzaam af en wordt de grond natter. De recreatieve schil is nog steeds goed te gebruiken voor recreatieve activiteiten. De verharding is minimaal. Met de aanwezigheid van het multifunctioneel parkeerterrein bij de entree van de polder is het gebied geschikt voor evenementen, waarbij ook andere delen van de recreatieve schil op passende wijze benut kunnen worden.

Beeldkwaliteitseisen

- Met uitzondering van de bebouwing ten behoeve van het klimbos is permanente bebouwing in deze zone niet toegestaan;
- Tijdelijke, seizoensgebonden bebouwing is in samenspraak met de andere gebruikers van het gebied mogelijk;
- De verschillende (georganiseerde) recreatievormen zijn natuurgebonden;
- Toevoegen van verharding zo beperkt mogelijk houden, bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van halfverharding;
- Overbodige hekken worden verwijderd, hekwerken worden alleen toegepast waar dat echt noodzakelijk is. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van hagen of watergangen waar erfafscheidingen nodig zijn;
- In het gebied worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen toegepast;
- Solitaire bomen worden behouden.



3.5.1 Multifunctioneel parkeerterrein

Essentie van het beeld

Het multifunctioneel parkeerterrein is onderdeel van het groene beeld van de Johannapolder.

Ruimtelijke kenmerken

Het multifunctioneel parkeerterrein kan tevens gebruikt worden voor evenementen. Het terrein wordt uitgevlakt zodat het beter geschikt is als multifunctioneel parkeerterrein. Daarnaast kunnen extra voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van eventuele evenementen.

Beeldkwaliteiteisen

- Bestaande obstakels worden verwijderd;
- Het multifunctioneel parkeerterrein wordt vanaf de 'Groene Loper' ontsloten;
- Permanente voorzieningen ten behoeve van evenementen worden zorgvuldig ingepast;
- De benodigde afmetingen van het multifunctioneel parkeerterrein worden nader bepaald.



Voor een groene uitstraling van het evenemententerrein kan gekozen worden voor graskeien of grastegels.

3.5.2 Klimbos

Essentie van het beeld

Het klimbos heeft een natuurlijke uitstraling, er worden voornamelijk natuurlijke en duurzame materialen toegepast. Het klimbos is openbaar toegankelijk en wordt ontsloten vanaf de 'Groene Loper'.

Ruimtelijke kenmerken

In het klimbos maken kinderen, maar ook volwassenen, op een avontuurlijke manier kennis met de natuur. In het bos zijn de benodigde voorzieningen aangebracht om veilig en toch avontuurlijk in de bomen te kunnen klimmen. Bij de entree staat een gebouw waar de benodigde materialen en kleine versnaperingen genuttigd kunnen worden. Dit gebouw heeft de uitstraling van een boshut.



Referentie van een uitgifte- en informatiepunt bij een klimbos.

Beeldkwaliteitseisen

- Bezoekers van de Johannapolder vinden hun weg via de 'Groene Loper'. Ook het klimbos heeft daarom haar ontsluiting vanaf de 'Groene Loper';
- Het boskarakter wordt zoveel mogelijk behouden. Aan de buitenzijde heeft het klimbos een bosrand met heester- en kruidenvegetatie;
- Het gebied is ruimtelijk onderdeel van het bos in de Johannapolder. Daarom wordt er geen of minimaal gebruik gemaakt van hekken. Indien afscheiding noodzakelijk is wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van watergangen;
- In het klimbos wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen. Gebruik van opvallende kleuren is niet toegestaan;
- Om een rommelig beeld te voorkomen is het belangrijk dat de verschillende onderdelen van het klimbos samenhang vertonen. Dit kan bereikt worden door houten materialen te gebruiken en de uitstraling van andere onderdelen als bebording, picknickplaatsen en ander meubilair op elkaar af te stemmen;
- Opslag van goederen vindt plaats in de gebouwde voorziening.

In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwde voorziening weergegeven.

3.6 Kopgebied Oude Maas

Essentie van het beeld

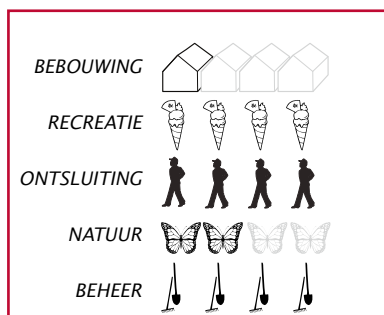
De 'kop' van de Johannapolder heeft een parkachtige uitstraling. Het is een uitloper van de 'Groene Loper' en is dan ook goed toegankelijk voor alle typen langzaam verkeer (ook minder valide). Het gebied heeft een verzorgde uitstraling en er is ruimte voor een mobiel horecapunt.

Ruimtelijke kenmerken

Het kopgebied is de parkzone van de polder. Hier komen mensen voor een kort bezoek of een om een klein rondje te wandelen, maar ook om te zitten en van het rivierlandschap te genieten. In het kopgebied zijn alle voorzieningen dichtbij en er zijn verschillende recreatieve voorzieningen zoals banken, een wacht- of schuilplek, tijdelijke horeca en een plek waar je dicht bij de Oude Maas kan komen.

Beeldkwaliteitseisen

- Het pad van de 'Groene Loper' sluit aan op de padenstructuur van het 'kopgebied';
- In het 'kopgebied' is het mogelijk om een rondwandeling te maken voor alle typen langzaam verkeer;
- In het 'kopgebied' (of op een andere openbare en goed bereikbare plaats in de Johannapolder) wordt een plek met natuurlijke speelaanleiding aangelegd met bijvoorbeeld omgevallen bomen en keien;
- In het kopgebied komen een aantal picknick plekken;
- De beplanting is gevarieerd. De struiklaag wordt op meerdere plaatsen verwijderd, zodat de bosgebieden transparanter worden.



3.7 Struingebied

Essentie van het beeld

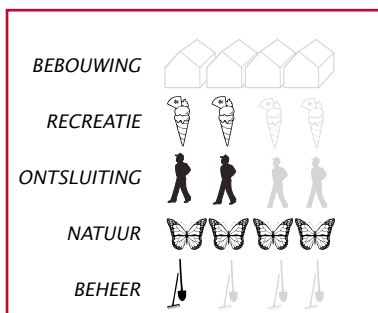
De inrichting van dit gebied is gericht op natuurontwikkeling en natuurbeleving. Dit betekent ruimte voor struinen door wilde natuur, maar ook begrazing met schapen. Een deel van dit gebied kan echter ook tijdelijk ontoegankelijk zijn bij hoog water.

Ruimtelijke kenmerken

In het struingebied krijgt de natuur de ruimte. Langs de boomopstanden kan de mantel- en zoomvegetatie zich volledig ontwikkelen. Met een gevarieerd maaibeheer zal er afwisseling ontstaan tussen een gazon- en kruidenvegetatie. De bezoeker krijgt in dit gebied een echte natuurervaring, de meeste paden zijn onverhard en er wordt een natuurbelevingspad ontwikkeld. In het struingebied ligt een heuvel vanwaar uitzicht is op de omgeving. Deze plek kan tevens worden gebruikt als trouwlocatie of buitentheater.

Beeldkwaliteitseisen

- In het struingebied wordt ecologisch beheer toegepast. Hierdoor ontstaat een meer gevarieerde begroeiing;
- Er worden verschillende routes aangelegd, daarnaast bestaat de mogelijkheid om te struinen door de natuur;
- Eventuele voorzieningen zijn goed opgenomen in het landschap;



3.8 Materiaal en reclame

Essentie van het beeld

In de Johannapolder wordt zoveel mogelijk gekozen voor natuurlijke materialen en kleuren. De gekozen materialen vormen samen een familie. Op deze manier draagt de materiaalkeus bij aan samenhang in de Johannapolder.

Het padenweb

De verschillende paden in de Johannapolder kenmerken zich door een eigen profiel en materiaalgebruik, welke zijn afgestemd op de gebruiker. Naast de 'Groene Loper' in het entreegebied wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen wandelpaden. Er is een rolstoeltoegankelijke wandelroute in het kopgebied, daarnaast zijn er onverharde (bos)paden en struinpadijjes in de andere deelgebieden van de Johannapolder. Daarbij kunnen ook themapaden worden aangelegd, bijvoorbeeld een natuurbelevingspad, hardloop-, skate- en mountainbike route. Doorgaande fietsers maken gebruik van de reeds aanwezige geasfalteerde fietspaden. De verschillende routes zijn duidelijk gemarkeerd, op een wijze die passend is in een natuurgebied.

Verlichting

In het entreegebied wordt verlichting aangebracht. De verlichting geeft sfeer, vergroot de gebruikswaarde en draagt bij aan een gevoel van veiligheid. Het is daarbij belangrijk dat de verlichting gelijkmatig wordt aangebracht. Vanuit duurzaamheidsoverwegingen kan worden overwogen om een lagere lichtintensiteit na te streven, niet alleen vanwege energiebesparing, maar ook omdat verschillende diersoorten hiervan profiteren.

Meubilair en voorzieningen

De materialisering, vormgeving en detaillering van het meubilair in de Johannapolder vormen één familie. De materialen zijn duurzaam, en tonen samenhang doordat ze dezelfde kleurtint hebben. Naast het gebruik van houten banken (met en zonder rugleuning) zullen ook informele zitgelegenheden worden gecreëerd, zoals de keien die nu ook al in het kopgebied liggen.

Reclame uitingen

Vanwege het landschappelijke karakter zijn reclame uitingen slechts in beperkte mate toegestaan. De gehele Johannapolder en de omringende (natuur)gebieden vormen het visitekaartje voor alle individuele functies in het gebied. In elk geval zijn lichtgevende of aangelichte reclameborden en neonletters verboden.

Beeldkwaliteitseisen

- Toegepaste materialen zijn passend bij de natuurlijke setting;
- Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven;
- Er mogen geen extreme kleuren of glimmende materialen worden toegepast;
- Met reclame uitingen wordt terughoudend omgegaan. Aangelichte of lichtgevende reclameborden zijn niet toegestaan.



Routemarkering heeft een natuurlijke uitstraling



Referentie van erfafscheiding in natuurlijke materialen

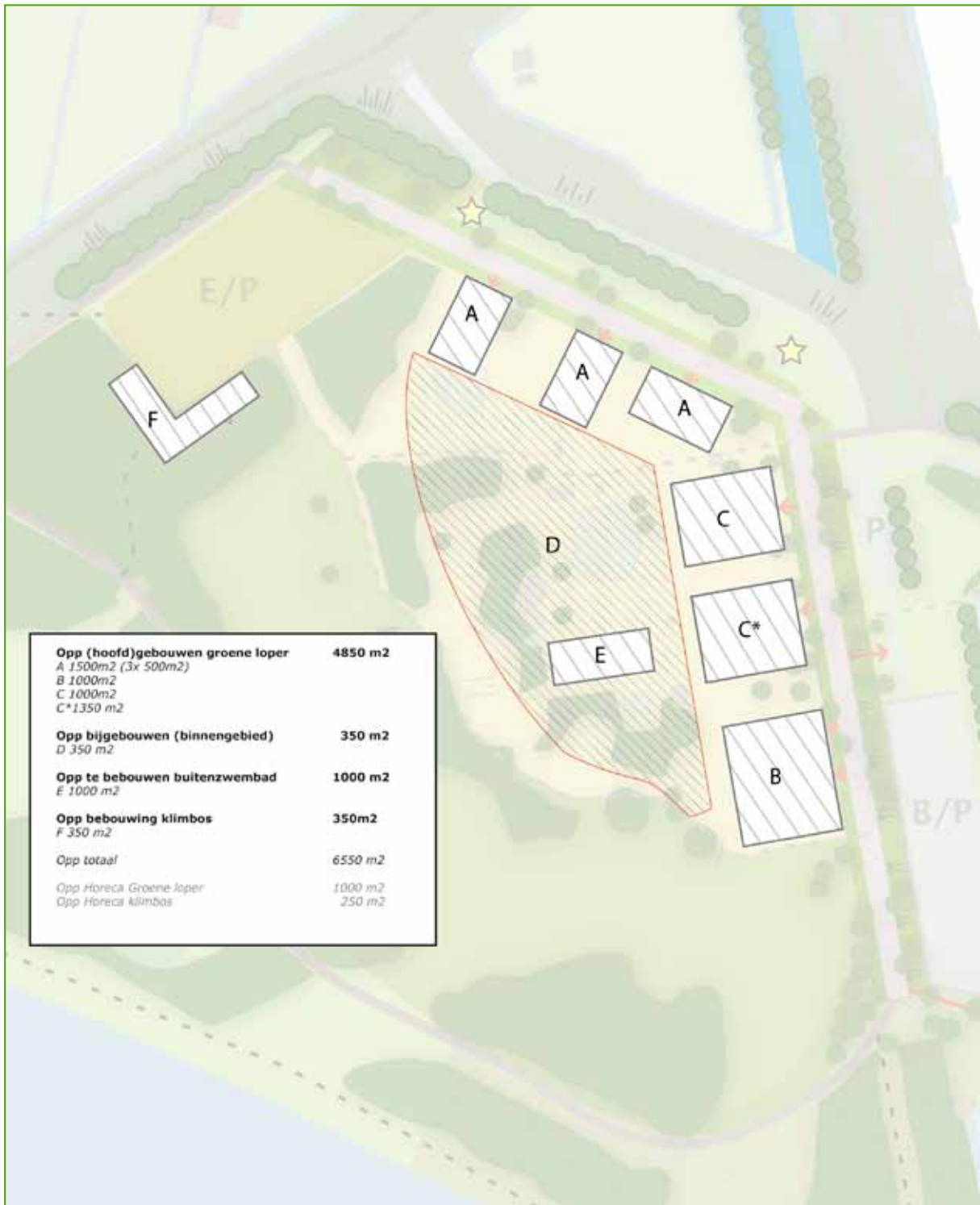


Referentie van erfafscheiding in natuurlijke materialen



Erfafscheiding in het middengebied wordt zoveel mogelijk gezamenlijk opgelost.

4. KAVELPASPOORTEN



KAVELPASPOORT A 'GROENE LOPER' (KLEINE KORREL)

Plaatsing	
Bouwvlak	Bouwen is alleen toegestaan op de aangeduide bouwkavel; De maximale footprint is 500 m ² ;
Oriëntatie	De voorkant van de bebouwing richt zich op de 'Groene Loper'; De rooilijn is niet vastgelegd. De maximale afstand van het gebouw is 10 meter uit de kavelgrens grenzend aan de 'Groene Loper'; Het gebouw is zodanig gepositioneerd, dat het achterliggende gebied zichtbaar is. Tussen de gebouwen is een onbebouwde zone van minimaal 25 meter breed;
Parkeren	Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen; Laden en lossen gebeurt via de langzaam verkeerroute;
	Elementen van het voormalig buitenzwembad in de directe omgeving van het bouwvlak dienen verwijderd te worden, of ze maken onderdeel uit van het ruimtelijk ontwerp;
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	Om een paviljoenachtige uitstraling te verkrijgen is het gebouw compact vormgegeven met eventueel geschakelde volumes; Bebouwing bestaat uit 1 laag met kap; Goothoogte van de (nieuwe) bebouwing is maximaal 3m en de nokhoogte maximaal 6m;
Dak	De kapvorm is vrij De hellingshoek van het dak is minimaal 25° en maximaal 60°; Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;
Opmaak	
Uitstraling	Het gebouw heeft de uitstraling van een paviljoen; De zichtbare (zij)gevels hebben een hoge beeldkwaliteit; Alle gebouwen binnen de Entreezone hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere gebouwen in de polder. Het verdient aanbeveling om te streven naar een onderlinge samenhang tussen de (nieuwe) gebouwen. Bijvoorbeeld door samenhang in materiaal- en kleurgebruik en/of een samenhang in kapvorm;
Materiaal en kleur	Het materiaalgebruik is passend bij het groene karakter van het gebied, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van de bebouwing; De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn (geen getint of gespiegeld glas); Kleur van de gevel is zwart, donker of heeft een aardetint (hout); Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven;
Dakbedekking	Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van (rode of zwarte) pannen, of een vegetatiedak.
Erfafscheiding	Plaatsing van hekwerken wordt tot minimum beperkt. Aan de voorzijde is gebruik van hekwerk niet toegestaan.

KAVELPASPOORT B 'GROENE LOPER' (HORECA)

Plaatsing	
Bouwvlak	Bouwen is alleen toegestaan op de aangeduide bouwkevel; De maximale footprint is 1000M2;
Oriëntatie	De voorkant van de bebouwing richt zich op de 'Groene Loper'; De rooilijn is niet vastgelegd. De maximale afstand van het gebouw is 5 meter uit de kavelgrens grenzend aan de 'Groene Loper'; Het gebouw is zodanig gepositioneerd, dat het achterliggende gebied zichtbaar is. Tussen de gebouwen is een onbebouwde zone van minimaal 25 meter breed;
Parkeren	Laden en lossen gebeurt via de langzaam verkeerroute; Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen;
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	Om een paviljoenachtige uitstraling te verkrijgen is het gebouw compact vormgegeven met eventueel geschakelde volumes; Bebouwing bestaat uit 1 laag met kap; Goothoogte van de (nieuwe) bebouwing is maximaal 3m en de nokhoogte maximaal 6m;
Dak	De kapvorm is vrij De hellingshoek van het dak is minimaal 25° en maximaal 60°; Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;
Opmaak	
Uitstraling	Het gebouw heeft de uitstraling van een paviljoen; De zichtbare (zij)gevels hebben een hoge beeldkwaliteit; Alle gebouwen binnen de Entreezone hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere gebouwen in de polder. Het verdient aanbeveling om te streven naar een onderlinge samenhang tussen de (nieuwe) gebouwen. Bijvoorbeeld door samenhang in materiaal- en kleurgebruik en/of een samenhang in kapvorm;
Materiaal en kleur	Het materiaalgebruik is passend bij het groene karakter van het gebied, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van de bebouwing; De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn (geen getint of gespiegeld glas); Kleur van de gevel is zwart, donker of heeft een aardetint (hout); Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven;
Dakbedekking	Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van (rode of zwarte) pannen, of een vegetatiedak.
Erfafscheiding	Plaatsing van hekwerken wordt tot minimum beperkt. Aan de voorzijde is gebruik van hekwerk niet toegestaan.

KAVELPASPOORT C 'GROENE LOPER' (GROTE KORREL)

Plaatsing	
Bouwvlak	Bouwen is alleen toegestaan op de aangeduide bouwkevel; De maximale footprint is 1000M2; voor bouwvlak C* geldt een maximale footprint van 1350m2
Oriëntatie	De voorkant van de bebouwing richt zich op de 'Groene Loper'; De rooilijn is niet vastgelegd. Nieuwe gebouwen hebben een maximale afstand van 20 meter tot de kavelgrens grenzend aan de 'Groene Loper'; Het gebouw is zodanig gepositioneerd, dat het achterliggende gebied zichtbaar is. Tussen de gebouwen is een onbebouwde zone van minimaal 20 meter breed;
Parkeren	Laden en lossen gebeurt via de langzaam verkeerroute; Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen;
	Elementen van het voormalig buitenzwembad in de directe omgeving van het bouwvlak dienen verwijderd te worden, of ze maken onderdeel uit van het ruimtelijk ontwerp;
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	Om een paviljoenachtige uitstraling te verkrijgen is het gebouw compact vormgegeven met eventueel geschakelde volumes; Goothoogte van de (nieuwe) bebouwing is maximaal 6m en de nokhoogte maximaal 9m;
Dak	De kapvorm is vrij De hellingshoek van het dak is minimaal 25° en maximaal 60°; Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;
Opmaak	
Uitstraling	Het gebouw heeft de uitstraling van een paviljoen; De zichtbare (zij)gevels hebben een hoge beeldkwaliteit; Alle gebouwen binnen de Entreezone hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere gebouwen in de polder. Het verdient aanbeveling om te streven naar een onderlinge samenhang tussen de (nieuwe) gebouwen. Bijvoorbeeld door samenhang in materiaal- en kleurgebruik en/of een samenhang in kapvorm;
Materiaal en kleur	Het materiaalgebruik is passend bij het groene karakter van het gebied, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van de bebouwing; De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn (geen getint of gespiegeld glas); Kleur van de gevel is zwart, donker of heeft een aardetint (hout); Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven
Dakbedekking	Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van (rode of zwarte) pannen, of een vegetatiedak.
Erfafscheiding	Plaatsing van hekwerken wordt tot minimum beperkt. Aan de voorzijde is gebruik van hekwerk niet toegestaan.

Plaatsing	
Bouwvlak	<p>Nieuwbouw is alleen toegestaan wanneer daarvoor bestaande gebouwen worden verwijderd. Het totale oppervlak aan gebouwen mag de 350m² niet overschrijden.</p> <p>De maximale footprint van een gebouw is 200 m²; Gebouwen worden terug gebouwd op bestaand bouwkevel, of zorgvuldig gepositioneerd binnen de aanduiding rekening houdend met de zichtlijnen vanaf de 'Groene Loper';</p>
Oriëntatie	<p>Gebouwen houden voldoende afstand van aanwezige bebouwing, de tussenruimte tot de hoofdgebouwen langs de 'Groene Loper' is minimaal 20 meter. De afstand tot de 'Groene Loper' is minimaal 50 meter; De onderlinge afstand tussen de gebouwen op het binnenterrein is minimaal 10 meter; De bebouwing maakt onderdeel uit van het ruimtelijk ontwerp; Het opstellen van een inrichtingsplan is verplicht. Dit houdt onder andere in dat het gebouw landschappelijk wordt ingepast door gebruik te maken van gebiedseigen en/of bestaande beplanting.</p>
Verblijfsrecreatie	<p>Er kunnen maximaal 14 permanente eenheden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie (zoals trekkershutten) voor totaal maximaal 56 personen met een maximale oppervlakte van 25 m² per woning worden gerealiseerd; (binnen het maximum van 350m² bebouwd oppervlak)</p>
Parkeren	<p>Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen; Laden en lossen gebeurt via de langzaam verkeerroute;</p>
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	<p>Het gebouw is compact vormgegeven; Bebouwing bestaat uit 1 laag, eventueel met kap of lessenaarsdak; Goothoogte van de (nieuwe) bebouwing is maximaal 2,5 m en de nokhoogte maximaal 3,5m;</p>
Dak	<p>De kapvorm is vrij De hellingshoek van het dak is minimaal 25° en maximaal 60°; Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;</p>
Opmaak	
Uitstraling	<p>Het gebouw heeft duidelijk een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de hoofdgebouwen aan de 'Groene Loper'; Alle gevels hebben een passende uitstraling; Het verdient aanbeveling om te streven naar een onderlinge samenhang tussen de (nieuwe) bijgebouwen. Bijvoorbeeld door samenhang in materiaal- en kleurgebruik en/of een samenhang in kapvorm;</p>
Materiaal en kleur	<p>Het materiaalgebruik is passend bij het groene karakter van het gebied, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van de bebouwing; De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn (geen getint of gespiegeld glas); Kleur van de gevel is zwart, donker of heeft een aardetint (hout); Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven</p>
Erfafscheiding	<p>Om compartimentering van het binnenterrein te voorkomen is het gebruik van hekwerken niet toegestaan.</p>

KAVELPASPOORT E OVERKAPPING BUITENZWEMBAD

Plaatsing	
Plaatsing	Bouwen is alleen toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak, op de fundering van het zwembad; Buiten het bouwvlak en de ontsluiting vanaf de 'Groene Loper' is het toevoegen van verharding niet toegestaan;
Oriëntatie	Het gebouw wordt ontsloten vanaf de 'Groene Loper'; De uitstraling en ontsluiting van het gebouw behoeven een zorgvuldige inpassing;
Parkeren	Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen;
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	Het plaatsen van bijgebouwen is niet toegestaan; De maximale (bovengrondse) hoogte van het gebouw is 6m.;
Dak	Het gebouw heeft een aflopend groen dak; Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;
Opmaak	
Uitstraling	Het gebouw heeft de uitstraling van een paviljoen; Alle gevels hebben een hoge beeldkwaliteit. De achterzijde van het gebouw bestaat uit een groen talud;
Materiaal en kleur	Materiaalgebruik sluit aan bij de groene uitstraling, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van het gebouw;
Erfafscheiding	Hekwerken zijn niet toegestaan;
Reclame	Eventuele reclame uitingen zijn passend bij de architectuur.

KAVELPASPOORT F BEBOUWING BIJ KLIMBOS

Plaatsing	
Bouwvlak	Nieuwbouw is alleen toegestaan in het aangeduide bouwvlak De maximale footprint is 350 m ² ; Buiten het bouwvlak is het toevoegen van verharding niet toegestaan;
Oriëntatie	Het gebouw staat in het bos, Bestaande bomen worden zoveel mogelijk bewaard om het boskarakter te handhaven; Het klimbos heeft een heldere ontsluiting vanaf de 'Groene Loper';
Parkeren	Parkeren gebeurt op de algemene parkeerplaatsen;
Hoofdvorm	
Bouwmassa en -hoogte	Het gebouw is compact vormgegeven; Bebouwing bestaat uit 1 laag, eventueel met kap of lessenaarsdak; Goothoogte van de bebouwing is maximaal 3 m en de nokhoogte maximaal 6 m; Het plaatsen van bijgebouwen is niet toegestaan;
Dak	De dakvorm is vrij Installatiecomponenten worden geïntegreerd in de bebouwing;
Opmaak	
Uitstraling	Het gebouw heeft de uitstraling van een (bos) paviljoen; Alle gevels hebben een hoge beeldkwaliteit;
Materiaal en kleur	Materiaalgebruik sluit aan bij de (klim)bos ervaring, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van het gebouw;
Erfafscheiding	Hekwerken zijn niet toegestaan. Het gebied is openbaar toegankelijk;
Reclame	Eventuele reclame uitingen zijn passend bij de architectuur en de uitstraling van een boshut.



WWW.HKBS.NL

Groningen
Rotterdam

T 050 318 31 00
T 010 436 62 60

E groningen@hkbs.nl
E rotterdam@hkbs.nl