

JOHANNAPOLDER

Ambitiedocument
april 2013

CONCEPT





INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	AMBITIE	10
3.	VISIE	13
3.1	Landschappelijke lijnen	
3.2	Groene looper als ruimtelijke drager	
3.3	Uitbreiding jachthaven	
3.5	Materiaalgebruik	
3.4	Parkeren	
3.6	Bebouwing	
3.7	(her)gebruiken voormalig buitenzwembadterrein	
4.	BOUWSTENEN VOOR BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEIT	29
4.1	Deelgebieden	
4.2	Bestemmingsplan	
4.3	Beeldkwaliteit	
4.4	Vervolgproces en planning	

COLOFON

Opdrachtgever:
Gemeente Albrandswaard
Contact persoon
Rik van Niejenhuis
Tel. 010 5061756
r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl

Ontwerpteam:
Jeroen Leemans
Wietske Lutz
HKB stedenbouwkundigen
Tel. 010-4366260

1. INLEIDING

De Johannapolder ligt buitendijks direct aan de Oude Maas, tussen de jachthaven van Rhoon en het terrein van Delta. Het gebied is in de Structuurvisie van de gemeente Albrandswaard en in het schapsplan van Natuur en recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) benoemd als regionaal recreatieknooppunt. Uit de plannen spreekt de ambitie om het gebied te ontwikkelen tot de entree voor verschillende recreatiegebieden in de directe omgeving (de Rhoonse Grienden en het Buijtenland van Rhoon). De ambitie van gemeente en NRIJ valt samen met de wens van de ondernemers in het gebied om hun activiteiten uit te breiden zodat in de Johannapolder binnen een natuurlijke setting een sterke kern van voorzieningen ontstaat, gericht op recreatieve en toeristische activiteiten. Dit document is bedoeld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkelingen en vormt de basis voor het te maken beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan voor Johannapolder. Het ambitiedocument is een ruimtelijke uitwerking van de Concept Structuurvisie Albrandswaard 2025 en tot stand gekomen in intensieve samenwerking met NRIJ en met inbreng van ondernemers in Johannapolder.

Geschiedenis

Johannapolder is ontstaan als een buitendijks gebied begroeid met een wilgenvloedbos (grienden). De haven van Rhoon loopt zoals op de historische kaarten te zien is nog door tot in het dorp. In 1968 is het oostelijk deel van het plangebied in gebruik als slibdepot; in het westelijk deel is een geul met riet te zien. Op een recentere kaart uit 1974 is op het slibdepot een openlucht zwembad ingericht. Het westelijk deel is ingericht als recreatiegebied. De haven werd in 1970 afgedamd, waarbij buitendijks een jachthaven is aangelegd. De bebouwing neemt in de jaren daarna toe door uitbreiding van het binnenzwembad, sportschool van Gameren en uitbreidingen bij (wat nu heet) Grand café Abel. Ten oosten van de jachthaven worden de grienden als Natura 2000 gebied aangewezen.



1968: Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als slibdepot; in het westelijk deel is een geul met riet te zien.



1974: Op het slibdepot is een openlucht zwembad ingericht, het westelijk deel is ingericht als recreatiegebied. De haven werd in 1970 afgedamd, buitendijks is een jachthaven aangelegd.



Beelden van de huidige situatie





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 na juni 2013 onzeker en baart de onderhoudsstaat van het jongeren centrum 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 (concept) ambitiedocument brengt in beeld hoe landschappelijke en recreatieve kwaliteiten versterkt kunnen worden en hoe een nieuw ruimtelijk en functioneel programma ontwikkeld zou kunnen worden.

2. AMBITIE

DE JOHANNAPOLDER WORDT DÉ RECREATIEPOORT VAN ALBRANDSWAARD

Outdoor recreatiecluster

Bij de jachthaven van Rhooon 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 alsverbinding tussen de Oude Maas, Polder Albrandswaard, de Rhoonse grienden, de jachthaven, de kern Rhooon en het toekomstige Buijtenland van Rhooon. 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

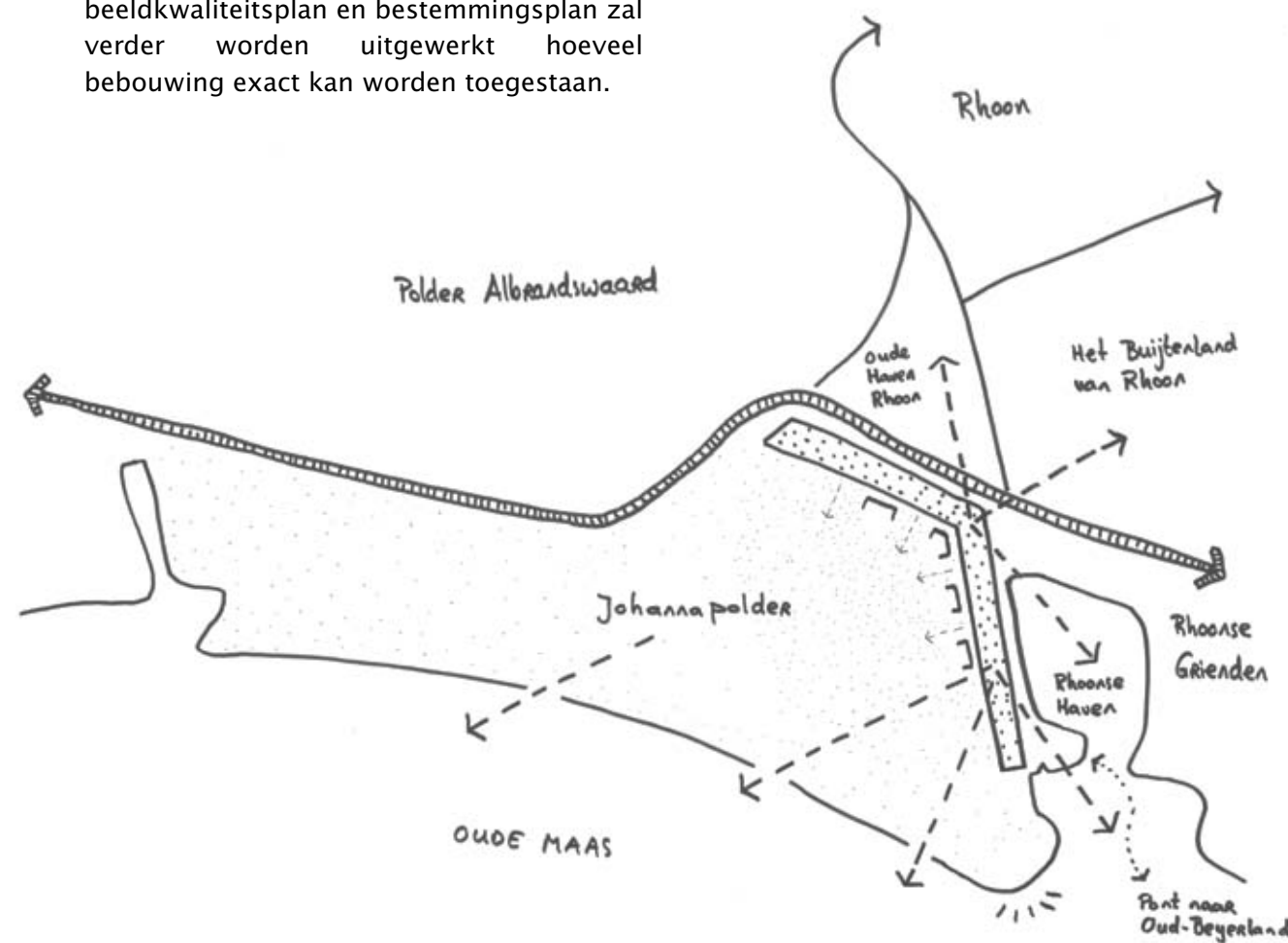
langs de Oude Maas, minder hekwerken toe te passen en meer zichtlijnen op de Oude Maas te maken. Vanwege de waarde die NRIJ, gemeente en ook de gebruikers van de Johannapolder aan deze groene setting toekennen, is de mogelijkheid om extra bebouwing toe te voegen beperkt.

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 Te denken valt 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. Overigens biedt het huidige bestemmingsplan meer mogelijkheden voor bebouwing dan tot nog toe is gerealiseerd. Wel is er sprake van een spanningsgebied tussen ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheden om bebouwing toe te voegen. Dit Ambitiedocument neemt een voorschot op deze discussie maar in het op te stellen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zal verder worden uitgewerkt hoeveel bebouwing exact kan worden toegestaan.



schematische weergave van de hoofdlijnen van de visie

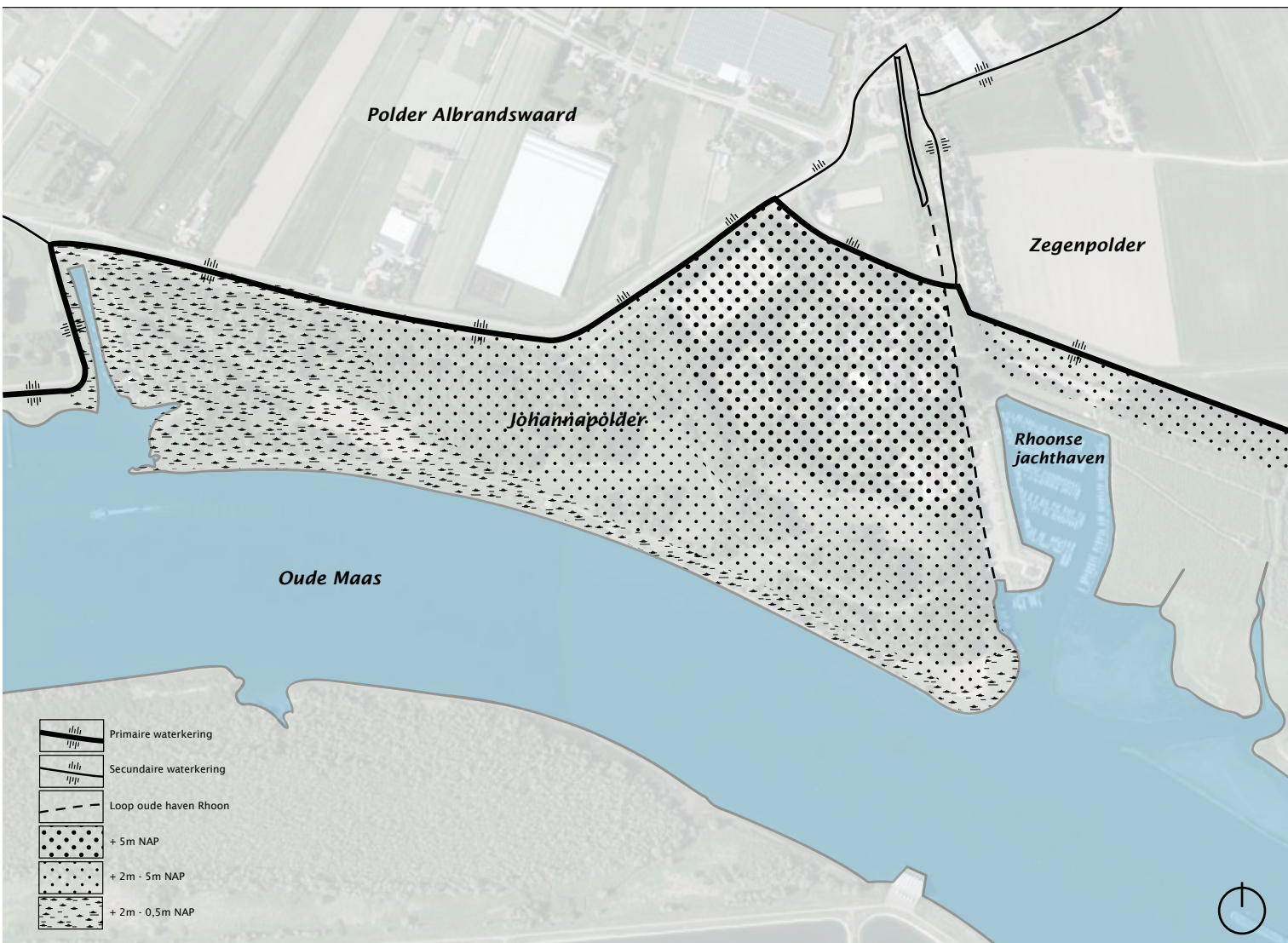
3. VISIE



Visiekaart Johannapolder

De veranderingen die nodig zijn om de in het vorige hoofdstuk verwoorde ambitie van gemeente en NRIJ te verwezenlijken worden hier uitgewerkt. De hoofdlijnen van de visie op Johannapolder zijn:

- 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 looper'. 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 looper' 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 looper 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.



3.1 Landschappelijke lijnen

De Johannapolder wordt omsloten door bijzondere landschappelijke kwaliteiten als de grienden, de polders en de Oude Maas. De Oude Maas en de dijken vormen samen de belangrijkste landschappelijke lijnen. Door deze lijnen beter herkenbaar te maken zal het makkelijker worden om je te oriënteren in het gebied.

Oude Maas

De ligging buiten de primaire waterkering maakt een directe relatie tussen de Johannapolder en de Oude Maas mogelijk. Het versterken van allereerst de zichtrelatie is mogelijk door op strategische plaatsen begroeiing onder bomen te verwijderen. Verder wordt de beleefbaarheid van de Oude Maas vergroot door op een enkel punt het water op een veilige manier bereikbaar te maken, bijvoorbeeld door middel van een vlonder of het toevoegen van een goede verwijzing naar het laarzenpad langs de oever van de Oude Maas.

Dijken

Het polderlandschap van de Albrandswaard wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van dijken. Veel van deze dijken hebben hun oorspronkelijke functionaliteit verloren, alleen langs de Oude Maas hebben de (verhoogde) dijken nog wel een functie als primaire waterkering. Door de begroeiing van deze dijken eenduidig te maken wordt de herkenbaarheid vergroot.

Oude Haven

Als gevolg van verschillende dijkverzwaringen door de jaren heen is het onderliggende landschap veranderd. Zo was Rhoon vroeger met de boot bereikbaar vanaf de Oude Maas. Waar nu nog woonarken liggen was vroeger de haven van Rhoon. Met de dijkverzwaringen is deze haven afgesloten van de Oude Maas, waardoor deze historische verbinding vrijwel niet meer te zien is. De wens bestaat om deze verbinding weer beter herkenbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door de richting van de oude haven te benadrukken met boombeplanting (mits de vervuilde grond dat toestaat). Zo ontstaat er vanaf de entree weer een duidelijk zicht op deze oude verbinding.



Johannapolder in 1881



Johannapolder in 1940



Johannapolder in 1968



Johannapolder in 1974



Impressie voor de groene loper

3.2 Groene loper als ruimtelijke drager

Voor een goede oriëntatie is een duidelijk vormgegeven entree essentieel. De verschillende bezoekers van het gebied moeten eenvoudig hun weg kunnen vinden. Niet enkel naar de bestemmingen in de Johannapolder zelf, maar ook richting de naastgelegen gebieden zoals de Rhoonse Haven, de Rhoonse Grienden en het Buijtenland van Rhoo.

Deze entree wordt vormgegeven als een hoog gelegen 'groene loper' centraal in het ontvangst gebied en losgekoppeld van de auto-ontsluiting richting de parkeerplaatsen. De 'groene loper' wordt gevormd door een brede asfaltstrook met daarin ruimte voor voetgangers en voor fietsers. De bestaande grote bomen zijn onderdeel van deze zone, wat het groene karakter van het gebied in stand houdt. Door de hoge ligging van de 'groene loper' is enerzijds een goede oriëntatie op de verschillende recreatiegebieden in de directe omgeving mogelijk en worden tevens de bestemmingen in het gebied zelf ontsloten.

De groene loper zorgt voor een duidelijkere scheiding in verkeersstromen, en wanneer ook oude inritten naar het voormalig zwembadterrein worden verwijderd ontstaat een heldere verkeersstructuur. Met de prominente ligging en het ruime profiel van de 'groene loper' (minimaal 30 meter inclusief het talud), met brede grasstroken en verspreid staande bomen aan beide zijden, wordt ruimtelijk voorrang gegeven aan het langzaam verkeer. Door deze ingreep wordt de langzaam verkeeroute ruimtelijk de belangrijkste route en daarmee beeldbepalend. De gebouwen en functies zijn hierop georiënteerd. Dat betekent dat alle gebouwen hun voorkanten hebben gericht op deze route die zich als as of 'groene loper' manifesteert.

Verschillende sferen

De loper heeft een duidelijk herkenbare uitstraling. Toch zijn er verschillende sferen te herkennen tussen de twee uiteinden van de loper. Bij de entree verbindt de 'groene loper' als een laanstructuur het parkeer- en evenemententerrein aan de Albrandswaardsedijk met het begin van het fietspad ter hoogte van het binnenpad. Vanaf het binnenbad naar Abel 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.



Uitsnede visiekaart met uitbreiding van de haven

3.3 Uitbreiding jachthaven

De gemeente heeft de sterke wens om de capaciteit van de haven uit te breiden en deze goed te laten aansluiten op de 'groene loper'. Daarvoor dient de bestaande bebouwing in de haven en het huidige botenopslag terrein te worden verplaatst. Deze ingreep is kostbaar en kan pas worden gerealiseerd als daar voldoende opbrengsten tegenover staan. Ook moet worden gezocht naar voldoende opslagcapaciteit voor de boten. Het NRIJ onderschrijft deze gemeentelijke ambitie maar verwacht dat voor de realisatie externe financiering benodigd is.



Uitsnede visiekaart zonder uitbreiding van de haven

3.5 Materiaalgebruik

Het gebied kent nu een grote verscheidenheid aan hekwerken, straatmeubilair en soorten verharding. Tevens is in de loop der jaren een woud aan verkeersborden en bewegwijzering ontstaan. Bij opruimen hoort daarom niet enkel het terug snoeien van woekerende beplanting en onderbegroeiing, maar zeker ook het terugbrengen van grote diversiteit aan materiaalgebruik naar 1 type en 1 kleur (lantarenpalen, bankjes, prullenbakken etc). Ook het terugbrengen van de veelheid aan verkeersborden naar het hoogst noodzakelijke is onderdeel van deze opruimactie.

Voor de bestrating wordt onderscheid gemaakt tussen de inrichting van de 'groene loper', de overige wandel en fietspaden en het parkerend autoverkeer. Daarbij dient een onderscheid zichtbaar te zijn tussen private terreinen en de openbare ruimte. Dit kan middels bestrating, maar de markering van de overgang van het prive-openbaar kan ook via een eenduidig vormgegeven haag of hekwerk. In deze groene setting heeft het gebruik van hagen de voorkeur. Tenslotte dient terughoudend omgesprongen te worden met reclame uitingen. De wijze van reclame-uiting sluit aan bij het gewenste groene karakter van het gebied. Gebruik van licht is daarbij niet toegestaan.



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

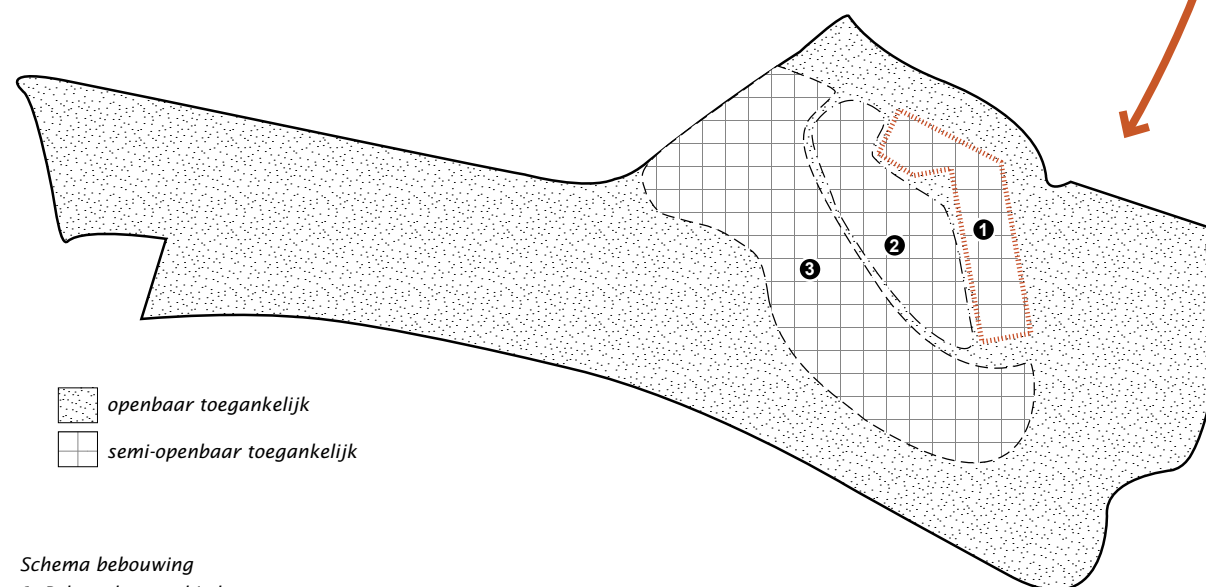
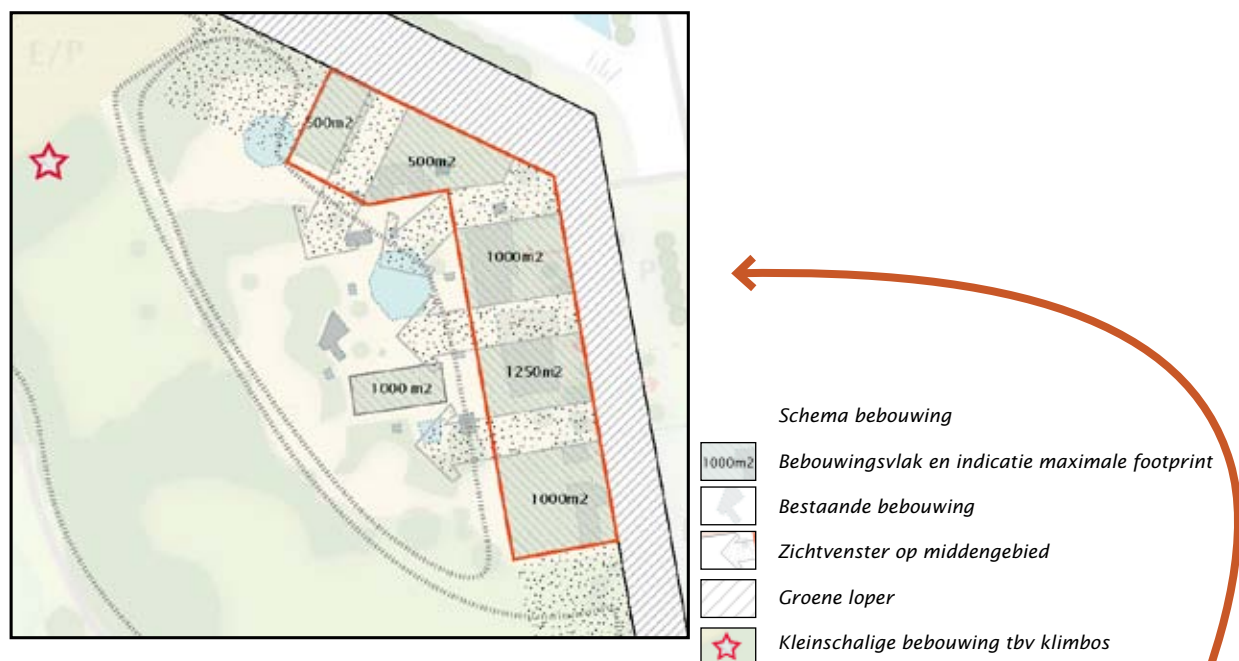


3.4 Parkeren

Bij de ontwikkeling van het gebied hoort een goede parkeeroplossing, waarbij de bezoeker niet hoeft te zoeken naar een parkeerplek op vijf verschillende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden slim gekoppeld en eenduidig ingericht, waarbij de groene uitstraling voorop staat. Een parkeerverwijzing, direct bij de entree (aan de zijde van de Polder Albrandswaard), wijst de bezoeker de goede weg. Met de aanleg van de 'groene loper' op niveau (het fietspad daalt dus niet af naar de haven maar blijft boven en gaat bovenlangs voor Abel langs) verdwijnt een deel van de parkeerruimte, gelegen voor het zwembad en Gamerensport. Er blijft op de resterende parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid over in het gebied om als recreatieknooppunt te functioneren. De afstand tot Abel blijft gelijk, maar tot het zwembad en van Gamerensport zal de loopafstand met 40 meter toenemen...

De inrichting van het evenemententerrein wordt zodanig aangepast dat het er niet permanent als een verlaten parkeerterrein uitziet. Denk hierbij aan de toepassing van half open bestrating. Door middel van de groene loper wordt het evenemententerrein betrokken bij het gebied en is het onderdeel van de totale parkeeroplossing.

De bezoekers van de horecagelegenheden en de andere recreatieve functies in het gebied moeten hun fiets op het terrein van de te bezoeken functie kunnen stallen.



Schema bebouwing
 1. Beboubaar gebied
 2. Beperkte bebouwing ten behoeve van flexibele programmering
 3. Seizoensgebonden bebouwing
 Overig: onbebouwd

3.6 Bebouwing

De bestaande gebouwen in de Johannapolder kennen nu een beperkte samenhang. Ze variëren in positie, korrel, oriëntatie en in materiaal gebruik. Een aantal ondernemers beraden zich op vernieuwing, uitbreiding of verplaatsing van de bedrijfsvoering. Dit biedt kansen om meer samenhang aan te brengen in de bebouwing en functies in het gebied.

Met de aanleg van de 'groene looper' ontstaat er een zekere samenhang tussen de gebouwen. De (nieuwe) gebouwen richten zich op deze looper. Het toevoegen van bebouwing is daarom alleen mogelijk langs deze looper, zoals hiernaast schematisch is weergegeven. Voor een goede ruimtelijke samenhang zullen beeldkwaliteitseisen worden opgesteld.

De grondexploitatie, onderdeel van het bestemmingsplan, dient minimaal budgetneutraal te zijn (risicoproof). Dit betekent dat publieke investeringen gedekt moeten zijn door (erfpacht)inkomsten uit nieuwe ontwikkelingen, subsidie en of bijdragen door derden.

Bebouwingsmogelijkheden in de verschillende deelgebieden:

Gebied 1

Bij sloop van de verouderde bebouwing is - mits goed ingepast in het groen en publieks toegankelijk (niet alleen voor leden) - uitbreiding met horeca en kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk langs de 'groene looper'. Uitbreiding is enkel toegestaan als deze vernieuwing ook daadwerkelijk bijdraagt aan de versterking van het gebied als recreatieknoep. De footprint van het totale bebouwd programma langs de 'groene

loper' mag in beperkte mate toenemen. Daarbij is de inzet dat (bij de vernieuwing van) de bebouwing, deze meer de uitstraling krijgt van vrijstaande paviljoens in het groen.

Vanaf de groene looper moet zicht komen op het recreatiegebied (het voormalig zwembadterrein). Op deze manier krijgt de bebouwing meer de uitstraling van paviljoens in een groene setting. Dat betekent dat de ruimte tussen de bebouwing vrij moet blijven, daarmee is met de aanduiding van het bouwvlak rekening gehouden.

Gebied 2 en gebied 3

Op twee plaatsen wordt afgeweken van de oriëntatie van de bebouwing op de groene looper. Zoals op de kaart te zien is wordt de mogelijkheid gecreëerd om aan het evenemententerrein een beperkte ontwikkeling te laten plaats vinden. Horecaondernemer Abel is voornemens een klimbos aan te leggen en wil gebruikers een vertrekplek bieden vlakbij het bos (ophalen klimgordels etc.) en daarnaast begeleiders van kinderen een plek bieden om te wachten danwel een oogje in het zeil te houden. Daarmee wordt ook beoogd om de sociale veiligheid op het evenemententerrein te verhogen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om het bestaande buitenzwembad-bak te bebouwen. De betonnen bak is ideaal om bijvoorbeeld een schietbaan, dansschool, paintballlocatie of scouting in te realiseren en kan landschappelijk goed worden ingepast. Mocht het nu nog in bedrijf zijnde binnenzwembad op korte termijn haar



referentie voor de bebouwing

deuren sluiten dan geniet deze locatie de voorkeur voor de realisatie van de plannen om een schietbaan te maken omdat dit gebouw wel georiënteerd is op de groene looper. Mocht dat echter niet het geval zijn dan is een ontwikkeling op het oude buitenbad mogelijk mits de ruimtelijke inpassing zorgvuldig geschied en daarbij ook aandacht wordt besteed aan de routing van bezoekers en leveranciers.

Binnen dit gebied staan nog een aantal gebouwen die een functie hebben gehad bij het buitenzwembad, denk hierbij aan een machinekamer voor het zwembad, de duiktoren, kleedhokjes, etc. De gebruikers van het gebied hebben aangegeven op zoek te zijn naar bergingsruimte en het verdient dan ook aanbeveling deze gebouwtjes te hergebruiken. Mochten de gebouwtjes worden opgeknapt of uitgebreid dan dienen de zichtlijnen vanaf de groene looper niet verstoord te worden en de uitstraling van gebouwtjes moet passen binnen het groene karakter van de polder.

Andere vormen van permanente nieuwbouw zijn in dit deelgebied niet toegestaan. Alleen tijdelijke bebouwing is in samenspraak met de andere gebruikers van dit gebied mogelijk. We denken daarbij aan niet permanente bebouwing, een flexibele seizoensgebonden programmering met een seizoensgebonden karakter. De kwalitatieve uitstraling van activiteiten en (tijdelijke) bebouwing in dit deelgebied is in het belang van alle ondernemers. Ook het eventuele gebruik van de buitenbaden valt onder het tijdelijke karakter.

Eisen ten aanzien van bebouwing en beeldkwaliteit

Voor toe te voegen bebouwing gelden de volgende bebouwingseisen:

- De (nieuwe) gebouwen bestaan uit 1 laag met een kap, uitzondering daarop zijn het (buiten)zwembad en Gamerensport met 2 lagen (en eventueel een kap);
- De footprint van de bebouwing is maximaal 500 m² voor de twee meest noordelijke kavels en 1000 voor de kavels van Gamerensport, het zwembad en Abel;
- Goothoogte van de (nieuwe) bebouwing is maximaal 3m en de nokhoogte maximaal 6m, ter hoogte van zwembad en sporthal is een uitzondering mogelijk tot een maximale goothoogte van 6 en van nokhoogte 9 meter. De hellingshoek van de daken is maximaal 30°;

Een aantal richtinggevende beeldkwaliteitseisen waaraan de te vernieuwen bebouwing moet voldoen zijn:

- De bebouwing is vormgegeven als een compact gebouw met geschakelde volumes;
- De (nieuwe) gebouwen krijgen de uitstraling van een paviljoen en zijn vrijstaand gepositioneerd, zodat het achterliggende gebied zichtbaar is;
- De voorkant van de bebouwing richt zich op de 'groene looper';
- Het materiaalgebruik is passend bij het groene karakter van het gebied, waarbij het gebruik van hout en glas de hoofdbestanddelen vormen van de bebouwing;
- Laden en lossen via langzaam verkeerroute;

- Gebruik van het binnenterrein met respect voor zichtlijnen vanaf buitenzijde en bestaande beplanting;
- Plaatsing hekwerk tot minimum beperken.

Bovenstaande punten worden verder uitgewerkt in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor Johannapolder. Het beeldkwaliteitsplan is een verdere ruimtelijke uitwerking van hetgeen verwoord in dit Ambitiedocument.

3.7 (her)gebruiken voormalig

buitenzwembadterrein

Verschillende ondernemers hebben aangegeven plannen te hebben voor het terrein van het voormalige openlucht zwembad. Hoewel de bebouwingmogelijkheden hier beperkt zijn, zal een flexibele programmering worden toegestaan. Flexibele programmering maakt het mogelijk om gronden waar nu lange tijd niets mee is gebeurt, tijdelijk op een nuttige en aantrekkelijke manier te 'activeren', zonder dat de beschikbaarheid voor toekomstige functies in gevaar komt. De kwalitatieve uitstraling van activiteiten in dit deelgebied is in het belang van alle ondernemers. In het beeldkwaliteitsplan zullen regels worden opgenomen ten aanzien van de uitstraling en het materiaalgebruik.

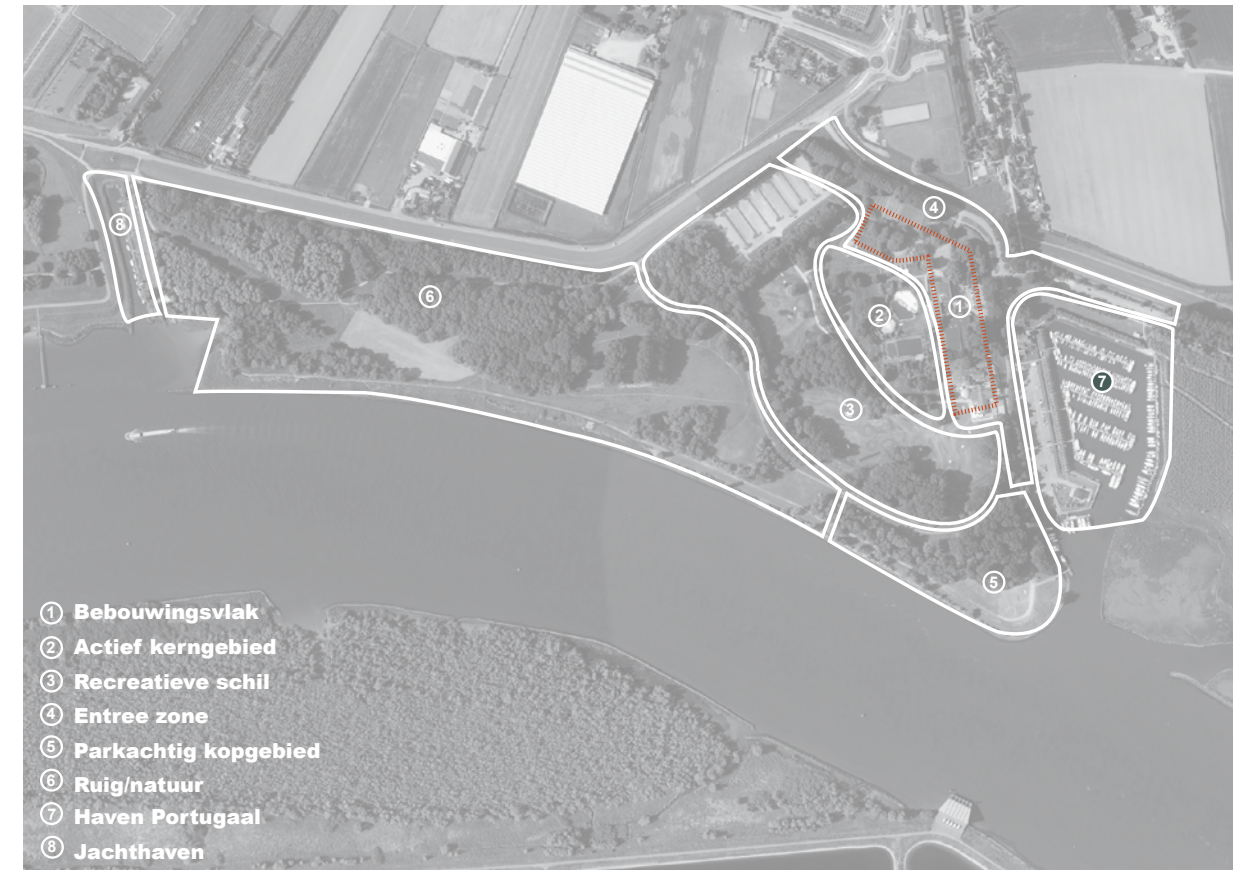


- | | |
|--|--|
| 1. Aanleg groene loper | 11. Markering belangrijk punt |
| 2. Herinrichten evenemententerrein | 12. Mobiel horecapunt |
| 3. Aanleg klimbos | 13. Kleinschalige bebouwing tbv klimbos |
| 4. Uitbreiden haven | 14. Vrijmaken vista |
| 5. Uitbreiding horeca | 15. Aanleg groen amfitheater |
| 6. Parkachtig kopgebied | 16. Herontwikkelen zwembadlocatie |
| 7. Herstellen of benadrukken historische ligging Rhoonse haven | 17. Overkappen buitenzwembad |
| 8. Aanleg laanbeplanting als begeleider van de entree en landschappelijke lijnen | 18. Nieuwe gebouwde ontwikkeling |
| 9. Verplaatsen aanleglocatie fietspontje | 19. Verbetering ontsluiting ruige natuurdeel |
| 10. Aanleg parkeerterrein | 20. droogleggen diverse wandelpaden |
| | 21. Aanbrengen natuurlijke zitplaatsen langs Oude Maas |



Huidige situatie Johannapolder ter hoogte van het natuurgebied/ oever Oude Maas

4. BOUWSTENEN VOOR BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEIT



Te onderscheiden deelgebieden in de Johannapolder

4.1 Deelgebieden

Nu duidelijk is hoe de ontwikkeling van de Johannapolder tot recreatieknooppunt vorm kan krijgen is de volgende stap het doorvertalen van deze visie in eisen die opgenomen kunnen worden in het te actualiseren bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitplan. Om de samenhang in het gebied te vergroten wordt daarbij onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, zoals hierboven in het kaartbeeld is weergegeven.

We onderscheiden daarbij de volgende deelgebieden:

- bebouwingsvlak;
- het actief kerngebied;
- de recreatieve schil;
- de entree zone;
- het parkachtig kopgebied;
- het ruige natuurgebied;
- de haven van Poortugaal;
- de jachthaven van Rhoon.



Suggesties voor inrichting van de groene loper zonder uitbreiding van de haven

Bebouwingsvlak

In dit gebied wordt het gebouw programma geconcentreerd. De bebouwing is georiënteerd op de 'groene loper' en tussen de bebouwing zijn zichtvensters naar het achtergelegen gebied.

Het actief kerngebied

In deze zone wordt een actief recreatieprogramma aangeboden. Hier zijn tijdelijke of seizoensgebonden bouwwerken toegestaan die in april worden opgebouwd en in oktober worden opgeslagen voor het

volgende seizoen. Op laden, lossen en onderhoud na is het gebied enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. Wel is de toegankelijkheid ook voor mindervalide belangrijk

De recreatieve schil

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 evenemententerrein bij de entree van de polder in dit deelgebied is het gebied geschikt voor evenementen, waarbij ook andere delen van de recreatieve schil op passende wijze benut kunnen worden.

De entree zone

De entreezone omvat de 'groene loper' en de parkeerplaatsen (exclusief evenemententerrein en parkeren op het terrein van de jachthaven). Het gebied is een duidelijk samenhangende ruimte, waar iedereen (met alle soorten vervoermiddelen) makkelijk de weg kan vinden. Het langzaam verkeer wordt gebundeld en de parkeerplaatsen worden met elkaar verbonden.

De beplanting is transparant en verzorgd, en bestaat voornamelijk uit gras en bomen.

Het parkachtig kopgebied

Het parkachtig kopgebied is een uitloper van de 'groene loper' en is dan ook goed toegankelijk voor alle type langzaam verkeer (ook minder valide). Het gebied heeft een verzorgde uitstraling en hier is de rivier bereikbaar door aanleg van bijvoorbeeld een vlonder of steiger. Er is ruimte voor een mobiel horecapunt.

Het ruige natuurgebied;

De inrichting van dit gebied is gericht op natuurbeleving en de ecologische potenties. 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.

De haven Poortugaal

De haven van Poortugaal ligt aan de westzijde van de polder. De inrichting is gedaan met minimale middelen wat de haven een zeer natuurlijke uitstraling geeft. Het koesteren van deze ontspannen inrichting is hier de opgave.

De jachthaven van Rhoon

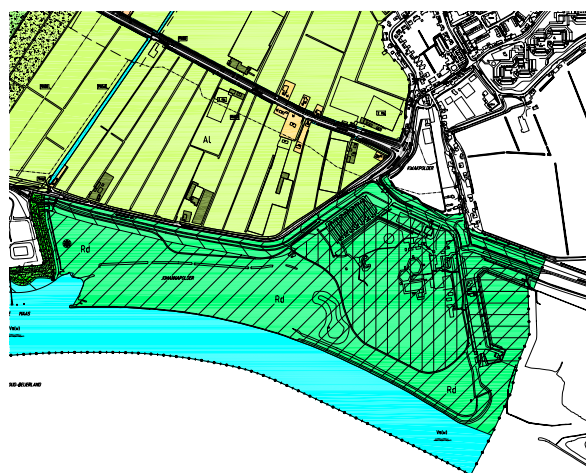
De jachthaven ligt nu nog wat verstopt achter opgaande begroeiing langs de randen van het haventerrein en de woning en opstallen gelegen aan het begin van het haventerrein. Het verbeteren van de entree en het beter toegankelijk maken voor recreanten van het haventerrein is hier de opgave. Daarbij zou aardig zijn om de kop van de haven openbaar toegankelijk te maken, zodat het verenigingsgebouw van de jachthaven een directe koppeling met de 'groene loper' krijgt. De aanlegsteiger van de pont krijgt hier een prominente plek.

4.2 Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan kent de totale polder slechts één bestemming 'Recreatiegebied' welke is onderverdeeld naar 'sportieve recreatie en horeca' en 'jachthaven'. Tevens ligt er een dubbelbestemming met 'waterstaatsdoeleinden' op het gebied.

Om wat meer te kunnen sturen op een meer samenhangende bebouwing in dit gebied is het goed met name rond de entree zone en het actieve kerngebied striktere eisen op te nemen.

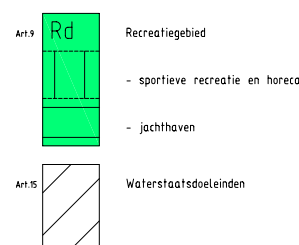
Het huidige bestemmingsplan laat qua totale footprint veel ruimte voor bebouwing, maar is juist ten aanzien van horeca zeer restrictief. In het licht van de ambitie met dit gebied is het goed de huidige regels te evalueren en bij te stellen. Het maximaal te bebouwen grondoppervlak, positionering van bebouwing, bouwhoogte en ruimte voor horeca en wonen zijn daarbij onderwerpen die nader bekeken dienen te worden.



4.3 Beeldkwaliteit

Waar het bestemmingsplan vooral de meetbare eisen ten aanzien van een gebiedsontwikkeling vastlegt stelt de beeldkwaliteit eisen die de onderlinge samenhang bewaken. In plaats van een beschrijving van de eisen per bestemming (zoals in het bestemmingsplan gebeurt) zullen in het beeldkwaliteitplan per samenhangend deelgebied (zoals hierboven beschreven) eisen worden opgenomen. Daarbij worden verschillende schaalniveaus onderscheiden en uitspraken gedaan op het niveau van het landschap, de kavel en de bebouwing.

Denk daarbij op niveau van het landschap aan eisen ten aanzien van de vormgeving van de landschappelijke lijnen, het opnemen van gewenste zichtlijnen en eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Op het niveau van de kavel betreft het de ontsluiting, de positionering en oriëntatie van de gebouwen en de overgang prive-openbaar (hekwerken en hagen). Op gebouwniveau betreft het de geleding van de bebouwing, volume opbouw en materiaalgebruik. Tevens worden hier eisen opgenomen over reclame-uitingen in het gebied.



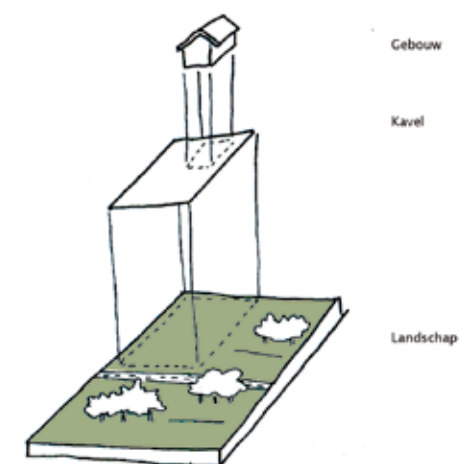
4.4 Vervolgproces en planning

Dit Ambitiedocument wordt in mei 2013 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Albrandswaard. Daarbij wordt de gemeenteraad gevraagd een krediet te verlenen voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan voor de Johannapolder.

Als de gemeenteraad dit Ambitiedocument vaststelt en het gevraagde krediet verleend wordt direct gestart met het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan. Dat zal medio juni gereed zijn en tevens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden vastgesteld.

In mei zal tevens worden gestart met het maken van een bestemmingsplan voor Johannapolder (en Polder Albrandswaard). Dit bestemmingsplan zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2014 onherroepelijk worden.

Initiatiefnemers kunnen de door hun gewenste ontwikkeling kenbaar maken aan de gemeente (zo dat niet al het geval is). Indien tijdig ingediend, mogelijk en wenselijk worden deze ontwikkelingen meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan.



Te onderscheiden schaalniveaus voor beeldkwaliteit



WWW.HKBS.NL

Vestiging Groningen Boterdiep 63

9712 LK Groningen

T 050 318 31 00

E [groningen@hkbs.nl](mailto: groningen@hkbs.nl)

Vestiging Rotterdam Westblaak 51

3012 KD Rotterdam

T 010 436 62 60

E [rotterdam@hkbs.nl](mailto: rotterdam@hkbs.nl)