

# Concept Structuurvisie Albrandswaard 2025: Van Meer naar Beter

---

**Inhoud**

- 1. Inleiding..... 2
- 2. Overstijgende ruimtelijke koers..... 3
- 3. Van meer naar beter ..... 5
- 4. Ondernemen..... 8
- 5. Ontspannen ..... 10
- 6. Ontmoeten..... 14
- 7. Ontplooien ..... 17
- 8. Ontketenen ..... 19
  
- Bijlage 1 – Historie Albrandswaard..... 21
- Bijlage 2 – Analyse Albrandswaard nu ..... 22

# 1. Inleiding

De integrale Toekomstvisie Albrandswaard zet de koers voor de gemeente naar 2025 uit: van meer naar beter. Deze is uitgewerkt in de vijf O's. De gemeente wil meer ruimte voor ondernemen (een gemeente met werkgelegenheid), ontspannen (recreatie en toerisme), ontmoeten (het leven in de dorpen) en ontplooiën (een leven lang leren). De vijfde O, 'ontketenen', slaat op de rol van de gemeente: niet meer alles zelf doen, maar faciliteren dat burgers en partners hun initiatieven nemen. De gemeente neemt daarbij co-creatie en zelforganisatie als centrale uitgangspunten.

*Kaart 1: Plek in de regio: Verborgene oase tussen het infralandschap en de rivier*

## Waarom deze Structuurvisie?

Deze Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de integrale toekomstvisie. De structuurvisie geeft richting aan beleid en schept duidelijkheid en kaders voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

Deze Structuurvisie is het resultaat van meerdere bijeenkomsten met initiatiefnemers, raadsleden, bewoners, ondernemers en vertegenwoordigers van (maatschappelijke) organisaties. De sessies hebben, samen met de vele ideeën en voorstellen die al gedurende het proces van de toekomstvisie zijn geopperd, de bouwstenen geleverd voor de concept structuurvisiekaart die in juni 2012 weer met dorpsbewoners en de gemeenteraad is besproken. Tijdens deze sessies zijn ook de verdiepingsslagen voor de drie kernen Poortugaal, Rhoon en Portland ter discussie voorgelegd.

Albrandswaard wordt als geheel versterkt door de drie kernen (Poortugaal, Rhoon en Portland) ieder voor zich te versterken. Een sterk en aantrekkelijk Poortugaal, Rhoon en Portland vormt de beste garantie voor een aantrekkelijke en sterke gemeente Albrandswaard. De dorpen worden zowel intern als onderling verbonden aan de drie kernen en de strategische locaties erbuiten. Functies en voorzieningen profiteren op dorpsniveau beter van elkaar. Terwijl op gemeentelijk niveau een (langzaam verkeer) netwerk ontstaat dat de strategische locaties en de dorpen veilig, aangenaam en optimaal met elkaar verbindt.

*Kaart 2: Plek in de regio: Langs de Oude Maas verweven met de regionale groenstructuur en recreatieroutes*

## Albrandswaard in de omgeving

De kaartbeelden laten zien in welke ruimtelijke context de gemeente Albrandswaard zich bevindt. De dorpen zijn geleidelijk aan gegroeid, direct onder Rotterdam, pal aan de haven, wat ook terug te zien is in de lokale economie. De Albrandswaard is temidden van een stedelijk landschap met infrastructuur, Spijkenisse, Hoogvliet, de haven, Rotterdam Zuid en Barendrecht een verrassende en verborgene groene oase aan de rivier de Oude Maas. De kleinschalige woonmilieus, de historie van de dorpen Poortugaal en Rhoon, het fraaie landschap met dijken, waardevolle bomen en monumenten maakt van de gemeente een gebied met veel kwaliteit en menselijke maat, zowel voor wonen, werken als recreëren. Doordat de gemeente met die kwaliteiten zo dicht tegen Rotterdam aan ligt en zo goed is ontsloten via snelweg en metro zijn er veel kansen voor een op kwaliteit en menselijke schaal gerichte ontwikkeling.

*Kaart 3: Topografische en namenkaart Albrandswaard*

## 2. Overstijgende ruimtelijke koers

De omslag van meer naar beter wordt in de volgende hoofdstukken uitgewerkt voor de omslag van meer naar beter, en de vier O's van het Ondernemen, Ontspannen, Ontmoeten en Ontplooiën. Omdat een belangrijk doel van de Structuurvisie juist ook is om meer samenhang te brengen beschrijven we eerst de overstijgende koers voor de gemeente als geheel.

*Kaart 4: Ruimtelijke hoofdstructuur van Albrandswaard: de hoofdordening*

### Kernkoers

De kernkoers is gericht op vijf pijlers:

1. **Van meer naar beter.** Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.
2. **Identiteit dorpen versterken.** Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.
3. **Clusteren.** Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.
4. **Recreatie verbeteren.** Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.
5. **Uitstraling verbeteren.** Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

### Ruimtelijk raamwerk

De basis van de structuurvisiekaart is een ordenend "ruimtelijk raamwerk", als het ware de constructie waarop de hele structuurvisie rust. De onderdelen van dit raamwerk bestaan nu al. Nieuw is dat de losse onderdelen met elkaar in verband worden gebracht.

Het raamwerk is samengesteld uit vier onderdelen:

1. Hoofddrager Groene-Kruisweg-Rhoonse Baan
2. Recreatieve drager langs de Oude Maas
3. Dorpse Verbindingen
4. De Veilige fietsroute Portland-Johannapolder

Het ondernemen en de etalage liggen langs de noordelijke zone. De ontspannen recreatiekwaliteiten liggen aan de zuidkant. Deze twee 'werelden' worden met elkaar verbonden door drie Dorpse Verbindingen. Daarmee is het raamwerk compleet.

### Gebieden met karakter

Binnen het raamwerk bevinden zich de verschillende gebieden, elk met hun eigen karakter. Dit zijn de dorpen, de werkgebieden, de polders en de 'recreatieve hotspots': gebieden met een strategische betekenis voor de hele gemeente.

Deze worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.

*Kaart 5: Structuurvisiekaart*

### 3. Van meer naar beter

De afgelopen decennia stonden in het teken van bouwen en uitbreiden: woonwijken, infrastructuur, bedrijfsterrinen, recreatiegebieden. De komende decennia zullen we Nederland breed, en in onze regio in het bijzonder, de grote mate van demografische en economische groei van de naoorlogse periode niet meer kennen. Albrandswaard is geen krimpgemeente, maar stabiliseert. Dat wil echter niet zeggen dat we klaar zijn; er zijn tal van kwalitatieve opgaven om aan te werken. Anno 2012 staat de gemeente op het scharnierpunt van meer naar beter.

*Kaart 6: bestaande ruimtelijke kwaliteiten*

#### **Streefbeeld Van meer naar beter 2025**

Het is 2025. De gemeente Albrandswaard heeft zich gericht op het met kwaliteit ontwikkelen van de dorpskernen en het landschap, het verbeteren van de recreatie mogelijkheden en ontmoetingsplekken, het ruimte bieden aan ondernemerschap en het stimuleren van een lerende bevolking. De inrichting van Rhoo, Poortugaal, Portland en het landschap is in 2025 minder alleen 'functioneel'. De nadruk ligt op het eigen karakter van de kernen met mooie, goed te beleven dijkstructuren, polders, cultuurhistorische gebouwen en monumentale bomen in harmonie met nieuwe elementen. De relatie tussen de dorpen en de Oude Maas is sterk verbeterd en de Groene Kruisweg ingrijpend mooier geworden, passend bij de landelijke, dorpse, groene en recreatieve uitstraling van de gemeente.

#### **Ruimtelijke vertaling 'Van meer naar beter'**

Voor deze structuurvisie betekent deze omslag 'van meer naar beter' het volgende:

- 1) Bij nieuwe ontwikkelingen moet zorgvuldig worden omgegaan om met bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten. Daarom zijn op de kaart hiernaast aangegeven:
  - a. Waardevolle landschappen, de dijkstructuren, natuurgebieden en waardevolle bomen.
  - b. Monumenten, kastelen Rhoo en Valckensteyn, boerderijen, en overige waardevolle panden.
  - c. Gebieden met hoge archeologische verwachting,
  - d. Bijzondere kwaliteitsimpulsen als de oude Poortugaalse haven en de herbouw van de molen Zegenpolder.
- 2) De gemeente werkt aan het verbeteren van de uitstraling op plekken waar veel bezoekers de gemeente in komen:
  - a. De oevers worden waar mogelijk meer openbaar gemaakt, met een betere beleving voor recreanten.
  - b. Het 'visitekaartje' van de Groene Kruisweg wordt groener, krijgt een betere beeldkwaliteit, waarbij groene uitkijkplekken worden beschermd.
  - c. De metrohaltes krijgen een betere beeldkwaliteit en een groenere uitstraling, en worden beter en duidelijker opgenomen in het routenetwerk.
- 3) De afzonderlijke identiteit van de dorpen wordt zoveel mogelijk versterkt. Voor Rhoo en Poortugaal betekent dat in elk geval dat ze niet aan elkaar moeten groeien.
- 4) De omslag van 'meer naar beter' betekent een verschuiving van vooral uitbreiding naar vooral transformatie:
  - a. Herstructurering van de winkelgebieden in de ontmoetingshartten van Rhoo en Poortugaal, overigens zonder uitbreiding van het aantal winkels.
  - b. Herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen.
  - c. Verbetering van een aantal woonwijken.
- 5) De gemeente zet lijnen uit voor grotere projecten die in de komende tijd, ook op de langere termijn, op ons afkomen: de realisatie van de A4 Zuid en de relatie daarvan met de Groene Kruisweg; de aansluiting van de

Rhoonse Baan op het Groene Kruisplein. De visie van de A4 Zuid is eenvoudig gesteld “niet horen, zien of ruiken”. Als deze op lange termijn wordt gerealiseerd kan de Groene Kruisweg worden afgewaardeerd en weer meer tot een verbindende dorpsweg worden, in plaats van de scheidingsweg die nu de dorpen in tweeën verdeelt. Zie ook bijlage 3.

- 6) Albrandswaard kiest voor duurzaamheid. Bij het motto ‘Van meer naar beter’ hoort ook de verantwoordelijkheid om duurzaam met de omgeving om te gaan. Burgers en ondernemers verwachten dat de (gemeentelijke) overheid duurzaamheid inbedt in haar denken en doen. De gemeente Albrandswaard is actief, uitnodigend en coöperatief bij het bevorderen van duurzame energie, duurzame mobiliteit, het verduurzamen van het landschap, participatie kwetsbare groepen, duurzaam ondernemen, duurzaam inkopen en duurzaam bouwen. De concrete doelstellingen voor duurzaamheid zijn uitgewerkt in bijlage 4.

### **Nadere gebiedsuitspraken ‘Van meer naar beter’**

#### *Groene-Kruisweg-Rhoonse Baan*

De Groene-Kruisweg-Rhoonse Baan is de hoofddrager van de gemeente. Het is de belangrijkste verkeerskundige verbinding tussen de dorpen, maar is daarnaast ook de etalage en entree van Albrandswaard voor bezoekers en passanten van buiten en de werkplaats voor veel ondernemers.

Er komt daardoor een flink aantal opgaven samen. Als entree en etalage is het beeld van de hele zone van belang. In de structuurversterking van deze hele zone en de aangelegen gebieden ligt de sleutel voor de versterking van Albrandswaard als vestigingsplek. Daarnaast speelt de zone een belangrijke rol in de samenhang tussen de verschillende wijken van Rhooon en Poortugaal en de route die de bezoeker vanuit de metrostations naar de dorpscentra voert. Deze aspecten moeten structureel worden verbeterd.

In de structuurvisie wordt deze hoofddrager als een zone beschouwd die is opgedeeld in “kamers”. Steeds passen de kamers in uitstraling en gebruik bij de omgeving. Dit stelt eisen aan de beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. Ook de metrostations en de wijze waarop de wandelaar de weg naar het centrum vindt is onderdeel van deze zone.

Langs de Rhoonse Baan zijn de ‘kamers’ overwegend groen van karakter, met uitzondering van de plek waar de zone aan het bedrijventerrein van Rhooon grenst en de locatie Binnenland waar recreatieve activiteiten worden ontwikkeld. Bij Rhooon en Poortugaal wordt de zone gekenmerkt door een hoogwaardige uitstraling van kleinschalige bedrijfspanden, afgewisseld met groene kamers die het zicht op de polders openen. Ten westen van Poortugaal eindigt de drager in de Groene Entree van de gemeente.

De hele zone zal als structuurvisie project nader worden uitgewerkt.

### **Projecten ‘Van Meer naar Beter’**

Belangrijke projecten die invulling geven aan deze koers zijn het project Groene Kruisweg-Rhoonse Baan en het project Metrostation Rhooon aan de Maas.

#### *Project 1 - Project Zone Groene Kruisweg – Rhoonse Baan*

In dit project wordt een kwaliteitsslag voor de hele etalage van Albrandswaard gemaakt. Er moet een totaalbeeld ontstaan met een ritme van kamers met specifieke uitstraling en bijbehorende functies, afgewisseld met een vergezicht over de groene polders. Enkele “kamers” kunnen al vanuit de structuurvisie worden benoemd. Dit zijn de entremomenten, aan de grenzen van Albrandswaard. Hiervoor wordt ook het traject van de Groene Kruisweg betrokken dat formeel niet tot deze zone behoort. De “kamers” tussen Poortugaal en Rhooon houden een zo groen mogelijk karakter; daarbinnen zouden in de toekomst functies mogen komen die voor beide dorpen van belang zijn. De kamers zijn bovendien onderdeel van een serie kamers die als bedrijvenmilieu met hoogwaardige uitstraling is aangewezen. Speciale aandacht gaat uit naar de plekken waar de zone de dorpen Rhooon en Poortugaal doorsnijdt en een tunnel of viaduct ligt die de dorpsdelen met elkaar verbindt. Door intensiever gebruik van de plekken worden deze nauwe verbindingen levendiger. De gevoelsmatige afstand tot de dorpskern wordt

verkleind en het gevoel van veiligheid versterkt. Het oplossen van de ontbrekende schakels in het fietsnetwerk is onderdeel van dit project.

## 4. Ondernemen

**Albrandswaard heeft fraaie woongebieden, maar is ook een op ondernemen gerichte gemeente. De bedoeling is niet zozeer om het aantal arbeidsplaatsen sterk uit te breiden, maar wel om ruimte te blijven bieden voor kleinschalig en kwalitatief ondernemerschap.**

*Kaart 7: Werkgelegenheid, winkelvoorzieningen en recreatie*

### **Streefbeeld Ondernemen 2025**

Het werken is in 2025 flexibel, gericht op interactie en kijkt met een open blik naar de kansen van de wereldstad en wereldhaven. Havengerelateerde diensten, maritiem en logistiek, internationale en kleinschalige kennisindustrie hebben zich verder kunnen versterken door een hoge ambitie te kiezen voor de uitstraling van openbare ruimte en kantoorpanden, op een manier die volledig past binnen het dorpse karakter. Bestaande bedrijventerreinen zijn gemoderniseerd en lastige mengzones hebben een duidelijke bestemming gekregen. Nieuwe sectoren als stadslandbouw en cleantech hebben de ruimte gekregen ([p.m. uitwerken verschijningsvorm: hoe ziet dat er dan uit](#)). De ondernemerscultuur en de uitstekende mogelijkheden voor flexibel werken bindt in 2025 jongeren aan de gemeente. Er zijn nieuwe ontmoetingsplekken voor het nieuwe werken ontstaan. Het gemeentehuis is er één van. De winkelhart in de dorpskernen zijn gerevitaliseerd en is er een uitmuntende ICT-infrastructuur.

### **Ruimtelijke vertaling Ondernemen**

De koers voor Ondernemen krijgt de volgende ruimtelijke uitwerking:

- a. Transformatie werkgebieden, van meer naar beter. De winkel- en werkgebieden worden versterkt door in te zetten op een kwaliteitsslag van de bestaande gebieden. De verbetering van de dorpskernen Poortugaal en Rhoon loopt door. Op de bedrijventerreinen geldt voor mengzones met wonen een uitsterfconstructie.
- b. Verruimen van functiemogelijkheden landelijk gebied, zodat agrariërs de ruimte krijgen om in aanvulling op hun agrarische activiteiten en passend binnen de koers van de gemeente nieuwe economische activiteiten te ontplooiën.
- c. Doorontwikkeling van verschillende clusters van kleinschalige bedrijvigheid (medisch, ontspanning, zorg, creatief/hobby, ambachtelijk).

p.m. nader beschrijven Plek van bestaande sterke clusters; haven en scheepvaart; logistiek, handel en dienstverlening voor haven & industrieel complex, automobilititeit, ondergrondse infra (civiele techniek en ICT), zorg.

### **Nadere gebiedsuitspraken Ondernemen**

#### *Brink van Centrum Rhoon*

Het dorpshart van Rhoon versterken door het bestaande voorzieningen aanbod uit te breiden met enkele maatschappelijke voorzieningen en verblijfskwaliteit te bieden met een Groene Brink. Recreanten en passanten moeten gemakkelijker en vanzelfsprekender even langs het centrum komen – en vanuit het centrum naar de Johannapolder wandelen.

#### *Dorpshart Poortugaal*

Het dorp en het dorpshart worden versterkt. Functies en kwaliteiten moeten meer van elkaar profiteren. Er moet meer een gezamenlijke uitstraling komen van pittoresk en ontspannen Poortugaal.

p.m. op sport en ontspanningslocaties uitspraak over de Brinkhoeve



Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de functie van de Brinkhoeve als ontmoetingsplek te behouden en te versterken op die locatie, zodat de loop in het oude deel van het centrum van Poortugaal blijft. Dit vormt ook de basis voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het oude centrum, tussen de locatie van de Brinkhoeve en het nieuwe marktplein en de twee supermarkten aan de zuidzijde van het centrum.

#### *Werkgebieden*

De bestaande werkgebieden krijgen een kwaliteitsslag in uitstraling en functionaliteit, waarbij zoveel mogelijk ingezet wordt op het versterken van de bestaande clusters. De meest in het oog springende verandering is de beeldkwaliteit is de ontwikkeling van de zone langs de Groene Kruisweg met kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige werkvilla's in een groen decor.

#### **Projecten Ondernemen**

Belangrijke projecten die invulling geven aan deze koers zijn Centrum Rhoon en Dorpshart Poortugaal. Speciale aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van de zone langs de Groene Kruisweg. Hier wordt ingezet op de ontwikkeling van kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige werkvilla's.

#### *Project 2 - Brink van Centrum Rhoon*

Het dorps hart van Rhoon wordt versterkt door het bestaande voorzieningen aanbod uit te breiden met enkele maatschappelijke voorzieningen en verblijfskwaliteit te bieden met een Groene Brink. Het langzaam verkeer krijgt een aansluiting op de Dorpse Verbinding, zowel richting het metrostation als richting de Oude Maas. En wel zodanig dat recreanten en passanten gemakkelijker en vanzelfsprekender even langs het centrum komen – en vanuit het centrum naar de Johannapolder wandelen.

#### *Project 3 - Project Dorpshart Poortugaal*

Het dorp en het dorps hart van Poortugaal worden versterkt. Het doel is de functies en kwaliteiten meer van elkaar te laten profiteren en meer een gezamenlijke uitstraling te krijgen die past bij Poortugaal als pittoresk en ontspannen dorp. In dit project gaat het om: a) de juiste locatie voor de clustering van maatschappelijke voorzieningen, die daarmee tevens bijdragen aan combinatiebezoek met winkels; b) het toevoegen van verblijfskwaliteit in het dorps hart de samenhang van de verschillende onderdelen van het dorp te versterken; en c) de historische route naar het dorps hart te versterken als onderdeel van de Dorpse Verbinding.

## 5. Ontspannen

**Bij de omslag van 'meer naar beter' hoort een uitdrukkelijke keuze om het landschap te verbeteren en in te zetten op duurzaam, biologisch en smaak in de landbouw; en een hogere kwaliteit en betere samenhang van het recreatieve aanbod.**

*Kaart 8: Landschappen van Albrandswaard*

### **Streefbeeld Ontspannen 2025**

Albrandswaard is in 2025 een sterke recreatiegemeente. Er is samenhang ontstaan in het recreatieve aanbod. De voorzieningen voor massarecreatie zijn getransformeerd naar een smaakvol aanbod met een in de regio onderscheidende beleving. De focus op kwaliteit in de recreatie leidt tot nieuwe banen voor de inwoners en tot nieuwe economische dragers onder het historische polderlandschap. Boeren beheren het landschap en de aangelegde natuur. De agrarische sector is gemengd, duurzaam, biologisch en gericht op streekproducten en smaak. Vanuit de hele regio komen bezoekers naar de boerenbedrijven. In onze dorpen hebben we eetbare plantsoenen en fruitbomen aangelegd. Appellation Albrandswaard staat hoog aangeschreven als keurmerk voor lokale gezonde producten. De horeca draagt met bijzondere arrangementen en kleinschalige verblijfsmogelijkheden als bed & breakfast bij aan de couleur locale. Albrandswaard staat bekend als een excellente beheergemeente. Dit is mogelijk doordat het beheer slim met verschillende partijen wordt opgepakt. Er zijn meer en betere mogelijkheden om te fietsen, wandelen, varen, golfen, paardrijden, zwemmen, trouwen, en van monumenten en evenementen te genieten. De oevers van de Oude Maas zijn natuurlijk en op meer plekken voor het publiek zichtbaar en te bereiken. De havens hebben een groter recreatieve betekenis en er zijn nieuwe waterverbindingen tussen de dorpen gerealiseerd.

### **Ruimtelijke vertaling Ontspannen**

De koers Ontspannen krijgt de volgende ruimtelijke uitwerking:

- a. Er komt een hoofdnet voor fietsers met goede en fraaie fietspaden, waarbij de ontbrekende schakels worden ingevuld. Hetzelfde geldt voor wandelen in het landelijk gebied. Het kanonnetwerk wordt ontwikkeld en de dijken worden autoluw of autovrij gemaakt.
- b. De dorpen krijgen met de 'dorpse verbindingen' een sterkere relatie met de fraaie gebieden in hun omgeving: de jachthavens (die op korte termijn in elk geval worden versterkt), de bosgebieden aan de noordrand, de polders Buitenland, Polder Albrandswaard, Poortugaal West en Kijvelanden.
- c. Er komt ruimte voor uitbreiding van recreatieve en toeristische voorzieningen, hotels, bed and breakfast en campings. Langs de Oude Maas staat het ontspannen en langzaam verkeer centraal. Het is de recreatieve drager die de activiteiten, natuur en landschappen langs de Oude Maas met elkaar verbindt. Daarnaast vormt deze zone de verbinding tussen de dorpen, de polders en de plekken voor recreatie.
- d. De polders zijn belangrijke tuinen die bijdragen aan het woon- en leefklimaat in Albrandswaard. De recreanten zijn de medegebruikers van het agrarisch en natuurlijk landschap.
- e. p.m. sport- en ontspanningsaccommodaties gevolg voor Rhoon en Poortugaal. Accommodaties Portland voldoen.
- f. Ontwikkeling van de Veilige fietsroute Portland – Johannapolder (koppeling met cluster sport- en ontspanning).

### **Nadere gebiedsuitspraken Ontspannen**

### *Dorpse Verbindingen*

De Dorpse Verbindingen zijn gericht op het langzaam verkeer en verknopen de verschillende kwaliteiten met elkaar. Ze versterken zo goed mogelijk het draagvlak voor winkels, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en horeca. Deze functies moeten goed en aangenaam bereikbaar zijn. Voor deze functies is het aantrekkelijk als mensen meerdere functies na elkaar bezoeken (combinatiebezoek).

Met de Dorpse Verbindingen moeten bewoners en bezoekers zonder probleem vanaf de Groene Kruisweg-Rhoonse Baan en de metrostations de weg naar het centrum vinden. Bezoekers in het centrum worden geprikkeld om langer te verblijven. De recreatiegebieden aan de zuidzijde moeten goed, veilig en aangenaam bereikbaar zijn. Omgekeerd worden (fiets)passanten en andere recreanten in de recreatieve zone aan de zuidkant "uitgenodigd" om een uitstapje te maken naar het dorpscentrum of het cultuurhistorisch erfgoed. De Dorpse Verbindingen lopen voornamelijk via historische routes. Dit houdt de autobereikbaarheid goed en verleent de Dorpse Verbindingen kwaliteit en karakter. De Drie Dorpse Verbindingen bieden bovendien toegang tot de polders zodat deze als tuinen voor de dorpen fungeren.

De Dorpse Verbindingen zijn opgebouwd uit drie onderdelen: bestemming, route, en knooppunt. De bestemmingen zijn de dorpskernen, de metrostations en de recreatieve locaties buiten de dorpen. Deze worden met elkaar verbonden door de routes. De knooppunten zijn de strategische locaties die de routes aan de bestemmingen en andere routes verknopen. Op knooppunten besluiten passanten om af te slaan of niet. De Dorpse Verbindingen worden als structuurvisie project nader worden uitgewerkt.

### *Recreatieve hotspot Johannapolder*

De Johannapolder wordt de recreatiepoort van Albrandswaard. Het gaat om de zone langs de Oude Maas tussen Rhooen en Poortugaal. (p.m. nader uitwerken op basis haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties)

Johannapolder Plus (p.m. nader uitwerken op basis haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties)

De Plus staat voor een deel van het Deltaterrein. In dit gebied voorziet de structuurvisie de ontwikkeling van recreatieve functies. Deze zijn in eerste instantie interessant voor de inwoners van Albrandswaard, maar zijn daarnaast ook een bestemming voor recreanten van elders.

De keuze voor de Johannapolder Plus heeft verschillende voordelen. Het is de eerste stap om het Deltaterrein geleidelijk weer te integreren in de dorpen. Het maakt het mogelijk om een groot deel van de Johannapolder en de haven van Poortugaal groen te houden. En de ontwikkeling van de Johannapolder Plus versterkt de hele zuidzijde als bestemming voor de dorpsinwoners en recreanten van buiten.

Bij de Jachthaven kan een promenade ontstaan met recreatieve functies in een parkachtige setting met paviljoens en wandelpaden. Tussen de "groenblauwe" recreatie aan de westzijde en de gebouwde recreatieve functies op het Deltaterrein ligt een centrale groene parkruimte. De ontwikkeling wordt afgestemd op wat er elders in de regio gebeurt.

### *Het Buitenland van Rhooen*

Tussen Rhooen, Portland en de Oude Maas wordt – in opdracht van het Rijk door Provincie Zuid-Holland – het landschapspark Buitenland van Rhooen gerealiseerd. Het noordelijk deel is bestemd als recreatiegebied, uitgaande van de bestaande landschappelijke waarden. Hier zijn mogelijkheden voor plattelandsrecreatie in combinatie met agrarisch beheer. De nadruk ligt op kleinschalige openluchtrecreatie, het verbinden van stad en land en van producent en consument! Het aanbod wordt verzorgd door lokale ondernemers en zal bestaan uit gezonde streekproducten (Proef Albrandswaard, Appellation Albrandswaard) en diensten (zorgboerderij, horeca, sport en recreatie).

In het middengedeelte, de natuurakkers, ligt de nadruk op 'productie' van oude ambachtelijke natuurproducten, educatie (voedsel, natuur, historie) en de landschapskwaliteit zelf als 'belevingsproduct'. Het meest zuidelijk gelegen 'krekenslandschap' is bestemd voor een open landschap met plassen, rietlanden, natte graslanden en drogere delen. Begrazing is noodzakelijk om het landschap haar open karakter te laten behouden. Het

krekenland zal voor de recreant toegankelijk zijn en ten opzichte van de overige deelgebieden met name beleving van ruig en natuurlijk aandoend landschap bieden, met de bijbehorende flora en fauna.

#### *Binnenland*

Centraal gesitueerd in de klimaatbuffer IJsselmonde ligt de Koedood-zone, een overgangsgebied tussen de verstedelijking van Portland en het zuidelijk gelegen Buitenland van Rhoon. In de Koedood-zone neemt het plangebied Binnenland een bijzondere positie in als natuurlijk- en recreatief gebied die de entree vormt voor de gemeente Albrandswaard. De randen van het Binnenland maken deel uit van de klimaatbufferzone. De kern, genaamd 'De Rhoonse Weide' is een uitgeefbaar gebied dat bij uitstek geschikt is voor een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een combinatie van een hippische functie en een hotel- en/of horecafunctie.

#### *Bos en Kasteel Valckesteyn*

Bos Valckesteyn is het nieuwe bos dat tussen Rhoon, Poortugaal, de A15 en de Rotterdamse havens is aangelegd. Het bos is toegankelijk via verschillende wandel en fietsroutes. Vanuit de structuurvisie wordt het bos als recreatieve hotspot aangewezen. Naast wandelen en fietsen willen we de recreatieve kwaliteit van het bos verder uitbreiden. Daartoe is de toevoeging van een recreatieve trekkers met een knipoog naar het voormalige Kasteel Valckesteyn zeer gewenst. De gemeente nodigt burgers en ondernemers met ideeën in deze richting graag uit om hiertoe initiatief te nemen.

### **Projecten Ontspannen**

Belangrijke projecten die invulling geven aan deze koers zijn Johannapolder Plus, Poorten van Rhoon, de Veilige fietsroute, Binnenland en Visie Molendijk.

#### *Project 4 - Recreatieve hotspot Johannapolder.*

De Johannapolder wordt de Recreatiepoort van Albrandswaard. Het projectgebied is de Johannapolder het meest oostelijke stukje van het Deltaterrein. Het gebied bestaat uit drie sferen. Op het Deltaterrein – dat niet tot de haven van Poortugaal behoort – is plek voor gebouwde recreatieve functies, zoals een sporthal, zwembad, *dojo* of *wellness*. Bij de jachthaven van Rhoon ligt een parkachtig recreatiecluster met een meer kleinschalige structuur van paviljoens in een groen landschap. Er kan een kade of promenade komen met een markant uitkijkpunt op de kop van de haven. Tussen deze “groenblauwe” recreatie aan de westzijde en de gebouwde recreatieve functies op het Deltaterrein ligt een centrale groene parkruimte. Voor dit project is de realisatie van de Veilige fietsroute van groot belang.

#### *Project 5 - Poorten van Rhoon*

Bij Rhoon is de aansluiting van de Dorpse Verbinding op de Johannapolder één van de drie ontwikkelingslocaties van de Dorpse Verbinding. Deze plek moet passanten als het ware uitnodigen om de lus naar het centrum en kasteel van Rhoon te maken. Omgekeerd is het ook de Poort naar het recreatielandschap van de Johannapolder. En is het de plek waar ouders zonder zorgen hun kinderen langs willen kunnen laten fietsen. Aan de andere zijde van het dorp moet de tweede poort worden gerealiseerd, bij het Metrostation “Rhoon aan de Maas”. Dit is een plek van aankomst, entree en passanten. De opgave is de kwaliteit van de entree te versterken en de route tussen de wijken onderling en die van de metro naar het centrum te verbeteren.

#### *Project 6 - Project Veilige fietsroute Johannapolder – Portland*

Om de activiteiten in de Johannapolder bereikbaar te maken voor de inwoners van Portland zal de verbinding voor het langzaam verkeer moeten verbeteren. Deze verbinding heet in de structuurvisie de Veilige fietsroute. Daarmee zijn zowel opgave en opdracht benoemd. De huidige verbinding tussen Portland en Rhoon is smal, gevaarlijk en alles behalve rechtstreeks. Wil je als ouder je kind met een gerust hart naar de Johannapolder laten fietsen, dan is een veiligere en meer directe route noodzakelijk. Waar en hoe de route moet lopen zal in het

project bepaald moeten worden. De route zal tevens de ruggengraat vormen voor het langzaam bestemmingsverkeer voor de recreatieve activiteiten en de kleinschalige activiteiten in de polder Buitenland. Ontwikkelingen in de Polder Buitenland zijn onderdeel van de realisatie van dit project.

#### *Project 7 - Project Binnenland*

De polder Binnenland is onderdeel van het plangebied van de polder Buitenland. Zes hectare van de polder Binnenland zijn door de provincie aangewezen als locatie waar grotere recreatieve activiteiten mogelijk zijn, zoals een manege. Wanneer dit soort ontwikkelingen op gang komen moeten er vanuit het belang voor Albrandswaard, zoals onderbouwd in deze structuurvisie, ook activiteiten aan worden gekoppeld die bijdragen aan het woonklimaat in Portland. Een voorbeeld is een maatschappelijke voorziening als een leestuin, binnen een commercieel recreatieconcept. Het poldergebied moet echt een bestemming als tuin voor de Portlanders worden.

#### *Project 8 - Project Visie Molendijk*

Om het groene karakter van het gebied Molendijk (tussen Molendijk en Stationsstraat in Rhoon) te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, wordt meer bos toegevoegd. Het karakter van de omgeving van de kasteeltuin en het wonen in het groen aan de Bentincklaan zijn referentie voor deze variant. Aan de noordrand wordt de bosrand afgerond en als groene long doorgetrokken tussen de Molendijk en de Stationsstraat. Nieuwe woningbouw in het gebied maakt het mogelijk om bos te kunnen ontwikkelen.

## 6. Ontmoeten

Het raamwerk stelt de dorpen in staat om vitaal en aantrekkelijk te zijn en te blijven, voor wonen, werken en boodschappen doen. In de structuurvisie zetten we in op de versterking van heel Albrandswaard door de drie kernen individueel te versterken. De consequentie hiervan is dat de maatschappelijke voorzieningen op termijn mogelijk binnen de dorpen moeten worden geclusterd.

*Kaart 9: Woonmilieus en sport- en ontspanningsaccommodaties.*

### Streefbeeld Ontmoeten 2025

De pleinen in de dorpskernen zijn op ontmoeting ingericht. Het toevoegen van de juiste mix van winkels, horeca, medische en maatschappelijke voorzieningen en bedrijven op het gebied van de persoonlijke verzorging, heeft ervoor gezorgd dat de verblijfskwaliteit van de centra enorm is toegenomen, waardoor er een ommekeer heeft plaatsgevonden in de trend van toenemende koopkracht afvloeiing. Er zijn enkele woningen bijgekomen, maar vooral op een fijnmazige, organische manier. Met het toevoegen van 55+ woningen in kleinschalige eenheden rond de centra en versterking van het voorzieningenaanbod is invulling gegeven aan de 'woonzorgsteunpunten'. De grootste, maar vanaf de buitenkant moeilijk waarneembare verandering is echter de aanpassing van een flink deel van de bestaande woningen voor 55-plussers, starters, één- en tweepersoonshuishoudens en nieuwe nichedoelgroepen.

In 2025 zien we dat veel meer initiatieven om zaken voor elkaar te krijgen opgepakt worden vanuit de samenleving. Een actief verenigingsleven draagt bij aan een veelheid aan ontmoetingsmogelijkheden. Burgers, ondernemers en maatschappelijke instellingen nemen het initiatief; de gemeente regisseert en ondersteunt zonder de initiatieven over te nemen – een fundamenteel andere rolverdeling. Maatschappelijke voorzieningen zijn slim georganiseerd; aanbieders werken goed samen om steeds met hoge kwaliteit in de maatschappelijke wensen van dat moment te voorzien. Welzijn, zorg, onderwijs, recreatie, werkgelegenheid en sport zijn in 2025 geen afzonderlijke eilanden meer, maar georganiseerd rondom nieuwe, op de maatschappelijke vraag georiënteerde arrangementen. Ontmoetingsruimtes worden gedeeld en intensief gebruikt. Doordat niet alleen inwoners, maar ook bezoekers van buiten de gemeente de voorzieningen gebruiken, is er draagvlak om de kwaliteit in stand te houden.

### Ruimtelijke vertaling Ontmoeten

De koers Ontmoeten krijgt de volgende ruimtelijke vertaling:

- a. De drie dorpen krijgen elk een profiel waarmee ze zich in hun eigen richting kunnen doorontwikkelen. Poortugaal is pittoresk en ontspannen. Rhoon is chic, modern en duurzaam. Portland is eigentijds en gezinsvriendelijk.
- b. De dorpshearten van de historische dorpen Rhoon en Poortugaal worden versterkt met beter en meer op verblijf ingerichte dorpspleinen en ruimere mogelijkheden voor daghoreca en terrassen. Wanneer clustering in Rhoon en Poortugaal aan de orde is zal dit in of dicht bij het dorpscentrum gebeuren, zodat het centrum wordt versterkt en de kans op combinatiebezoek wordt vergroot. Dit is gunstig voor de winkels en biedt draagvlak voor de verblijfshoreca. In Portland wordt clustering van recreatieve ontwikkeling voorgesteld in de polder Binnenland voorgesteld.
- c. Voor het wonen in de dorpen is de aandacht vooral gericht op het verbeteren en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Naast de versterking van het dorpsheart en de knooppunten wordt in Poortugaal de Schutskooiwijk geherstructureerd. Hierbij zal levensloopbestendig gebouwd moeten worden. Bij vernieuwing van de bestaande voorraad zijn vraaggericht ontwikkelen voor de doelgroepen en aanpasbaar bouwen uitgangspunt. (p.m. toevoegen advies More for You woonzorgsteunpunten)

- d. Er is kleinschalige, druppelsgewijze, organische uitbreiding mogelijk aan de dorpsranden. Dit geldt voor Molendijk bij Rhoon, Poortugaal West en de RWA-locatie bij Poortugaal.
- e. De zone groen tussen Rhoon en Poortugaal blijft een zo groen mogelijk karakter houden, zodat de dorpen niet aan elkaar groeien en zich vanuit hun eigen identiteit kunnen blijven ontwikkelen.
- f. De ontwikkeling van de zorg op buurtniveau, ten slotte, zal geregisseerd worden door in een apart structuurvisie project: a) een diagnose te maken van plekken waar zorg in de wijk aan de orde komt; b) een set van "spelregels" op te stellen aan de hand waarvan initiatieven worden beoordeeld.
- g. In elk van de drie dorpen moeten er voldoende speelplekken voor kleinere kinderen in de directe woonomgeving aanwezig zijn. → [wat willen we dan?](#)

## Nadere gebiedsuitspraken Ontmoeten

### *Poortugaal: pittoresk en ontspannen*

Het dorpshart wordt versterkt op een manier dat functies meer van elkaar profiteren en er meer een gezamenlijke uitstraling ontstaat. Er is in de afgelopen jaren veel gedaan om het dorpshart te versterken. De nieuwe supermarkten zijn belangrijke aanwinsten. De straten daartussen moeten nu tot leven komen, wil het hart de uitstraling van 'pittoresk en ontspannen' krijgen. Het dorpshart kan een volgende impuls krijgen door de commerciële voorzieningen te versterken met maatschappelijke voorzieningen en horeca.

### *Rhoon: chic, modern en duurzaam*

Ook hier wordt het dorpshart versterkt zodat functies meer van elkaar profiteren en er meer een gezamenlijke uitstraling ontstaat. Met de Dorpsse Verbinding komt er een logische relatie tussen metrostation, kasteel, winkelhart, Dorpsdijk, jachthaven en Johannapolder. De entree bij het metrostation is een sleutellocatie waar de kwaliteit sterk moet worden verbeterd. Het dorpshart kan worden versterkt met enkele aanvullende maatschappelijke voorzieningen, een hogere verblijfskwaliteit op de Groene Brink en meer passanten door de Verbinding. De 'recreatiepoort Johannapolder' is de toegang tot het recreatiegebied en de Veilige fietsroute.

### *Portland: eigentijds en gezinsvriendelijk*

Portland, net nieuw, wordt verder versterkt door het beter te verbinden met de kwaliteiten van het omliggende buitengebied. Er komt ruimte voor nieuwe recreatieve functies op de locatie 'Binnenland' bij de manege (zoals fiets-, skelter- en kanoverhuur, kampeerboerderij, leestuin). De Portlandse overtuin is de plek voor voorzieningen voor de oudere jeugd, in combinatie met recreatieve en sportieve functies. Verder streeft de gemeente naar een snelle en veilige verbinding voor langzaam verkeer naar Rhoon en de Johannapolder.

### *De Veilige Fietsroute*

Om de activiteiten in de Johannapolder bereikbaar te maken voor de inwoners van Portland zal de verbinding voor het langzaam verkeer moeten verbeteren. Deze verbinding heet in de structuurvisie de Veilige fietsroute. Daarmee zijn zowel opgave en opdracht benoemd. De huidige verbinding tussen Portland en Rhoon is smal, gevaarlijk en alles behalve rechtstreeks. Wil je bijvoorbeeld als ouder je kind met een gerust hart naar de Johannapolder laten fietsen, dan is een veiligere en meer directe route noodzakelijk. Deze staat op de kaart aangegeven met de groene pijl.

De pijl is doorgetrokken tot Poortugaal via de polder Albrandswaard. Gezamenlijk ontstaat zo een vanzelfsprekende ruggengraat voor het langzaam bestemmingsverkeer van de plekken met recreatieve activiteiten en de kleinschalige activiteiten in de polders Buitenland en Albrandswaard.

## Projecten Ontmoeten

Belangrijke projecten die invulling geven aan de koers Ontmoeten zijn Poorten van Rhoon, Brink Centrum Rhoon, Metrostation aan de Maas, Dorpshart Poortugaal, Veilige fietsroute en woonzorgsteunpunten.





## 7. Ontplooien

Er is een landelijk tekort aan getalenteerd personeel. Zelfs in de crisisperiode is dat in een flink aantal sectoren in het bedrijfsleven zichtbaar. Na de crisis zal het alleen maar groter worden als de naoorlogse geboortegolf de pensioenleeftijd bereikt. Paradoxaal genoeg zit juist in die economische sectoren groei waarin nu nog weinig mensen werken. De oplossing ligt voor een belangrijk deel in de mogelijkheden voor ontplooiing. Daarom zet de gemeente Albrandswaard sterk in op ontplooiing en een leven lang leren.

*Kaart 10: Hotspots wonen en zorg*

### Streefbeeld Ontplooien 2025

In 2025 is voor jong en oud het permanent blijven leren de norm. Scholen, bedrijfsleven en instellingen werken samen in hun aanbod voor een permanente ontplooiing en ontwikkeling van talent. Er zijn nieuwe relaties ontstaan, lokaal, regionaal en internationaal. Een leven lang leren loopt als rode draad door welzijn, zorg, recreatie, werkgelegenheid en sport. De gemeente heeft een actieve rol in het stimuleren van nieuwe leerarrangementen. Bedrijven in Albrandswaard weten in alle lagen van de economie de steeds schaarser wordende talenten aan zich te binden.

### Ruimtelijke vertaling Ontplooien

De koers Ontplooien heeft vooral netwerkvorming en nieuwe arrangementen nodig, maar kent ook enkele ruimtelijke consequenties:

- a. De bibliotheekfunctie wordt doorontwikkeld tot lerend netwerk, inclusief vrijwilligersdatabase kennis en vaardigheden en wordt ondergebracht bij horeca of een functie voor zelfstandige ondernemers (ZZP).
- b. De voorzieningen voor scholing en werkbegeleiding op het Deltaterrein kunnen (in oplopend ambitieniveau) uitgroeien naar een vakschool zorg en welzijn; een sleutelwerkplaats; een ambachtenboulevard; een technasium; of een Engelstalige school/sportcampus (gericht op *expats*).
- c. Er ligt een sterke relatie tussen de activiteiten voor ontplooiing en het ontwikkelen van hotspots voor wonen en zorg.

### Nadere gebiedsuitspraken Ontplooien

p.m. afhankelijk van sport- en ontspanningsaccommodaties.

### Projecten Ontplooien

Het belangrijkste project dat vanuit deze structuurvisie invulling geeft aan de koers Ontmoeten is het project 'Woonzorgsteunpunten'.

#### *Project 9 - Project Woonzorgsteunpunten*

De ontwikkeling van de zorg op buurtniveau is een ruimtelijke opgave waarvan de locaties pas zijn te bepalen als zich een ontwikkeling aandient. Voor de duidelijkheid en regie wordt met dit structuurvisie project: a) een diagnose gemaakt van de plekken in Albrandswaard waar demografische ontwikkelingen mogelijk tot zorgvragen zullen leiden (de zogenaamde hotspots); en b) een set van "spelregels" opgesteld aan de hand waarvan initiatieven worden beoordeeld. De spelregels zijn ten minste:

- 1) Er wordt geen overmaat aan zorgwoningen gerealiseerd voor opvang van een regionale behoefte (uitgangspunt is health village light: eigen behoefte met een kleine plus).

- 2) Woonconcepten voor vitale ouderen worden bij voorkeur bij het centrum of een hotspot gerealiseerd, zodat het aantal wijkcoaches of steunpunten beperkt kan blijven.
- 3) Elk woonconcept dat aan de gemeente wordt voorgesteld, wordt voorzien van een marktonderzoek met een goede inventarisatie van de wensen van de doelgroep.

## 8. Ontketenen

In dit hoofdstuk geeft de gemeente aan hoe de structuurversterking van Albrandswaard kan worden uitgevoerd. De gemeente gaat uit van een uitnodigende ontwikkelingsstijl; het primaire initiatief ligt in de meeste gevallen niet bij de gemeente zelf. Op welk moment de projecten starten hangt ook dan af van initiatief van derden. Naarmate de publieke taak vraagt om een meer actieve rol van de gemeente, kiest de gemeente voor de ontwikkelvorm uitbesteden (faciliteren dat een ontwikkeling kan plaatsvinden), co-creatie (samen creëren van de mogelijkheden) of co-productie (samen realiseren van de ontwikkeling).

### Streefbeeld Ontketenen 2025

De gemeente is in 2025 dichtbij haar burgers, modern, zelfstandig en werkt actief samen in de regio. De gemeente is een regiegemeente die initiatieven en zelforganisatie van derden stimuleert en begeleidt zonder ze over te nemen. De gemeente zet in op een duurzame manier in op maatschappelijke verdienmodellen.

### Ruimtelijk-economische vertaling ontketenen

De gemeente gaat uit van een uitnodigende ontwikkelingsstijl; het primaire initiatief ligt in de meeste gevallen niet bij de gemeente zelf. Soms neemt de gemeente initiatief voor het opstellen van een visie, bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. Op welk moment de projecten starten hangt ook dan af van initiatief van derden. In een enkel geval investeert de gemeente voor door gronden te verwerven, infrastructuur en openbaar groen aan te leggen en vervolgens de grond uit te geven. Deze vorm van ontwikkeling die in de tijd van de grote uitleglocaties voor bedrijventerrein en wonen gemeen goed was, zal richting de toekomst steeds zeldzamer zijn.

### Regie en zelforganisatie nader gedefinieerd

Daar waar de gemeente slechts een rol heeft in het faciliteren, dat een ontwikkeling passend bij de Structuurvisie kan plaatsvinden, spreken we van het 'uitbesteden' van ontwikkeling aan derden. Naarmate de publieke taak vraagt om een meer actieve rol van de gemeente, kiest de gemeente voor de ontwikkelvorm co-creatie (samen creëren van de mogelijkheden) of co-productie (samen realiseren van de ontwikkeling).

- a. Zelforganisatie (uitbesteden): de gemeente faciliteert een initiatief van derden, als het zich aandient. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het bijeenbrengen van de benodigde middelen en het uitwerken van het plan, de ruimtelijke onderbouwing en (de kosten voor) het opstellen van een bestemmingsplan.
- b. Co-creatie: de gemeente kiest op verzoek van één of meer initiatiefnemers voor een actieve rol in het opstellen van een visie, beeldkwaliteitsplan en eventueel een bestemmingsplan. Daar waar het wenselijk is om projectonderdelen die geld kosten en projectonderdelen die geld opleveren binnen een projectgebied te verrekenen, wordt daartoe een fonds gevormd. Op welk moment de projecten starten hangt ook dan af van initiatief dat derden vervolgens nemen.
- c. Co-productie: de gemeente neemt initiatief door het verwerven van gronden, het aanleggen van infrastructuur en openbaar groen, grondverkoop en eventueel de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Derden realiseren - na grondverkoop en/of vergoeding van de aan hun initiatief toe te rekenen kosten - de ontwikkeling van commercieel vastgoed.

In dit hoofdstuk benoemen we per structuurvisieproject waar het initiatief ligt en welke rol de gemeente heeft in het realiseren (co-productie), creëren (co-creatie) of faciliteren (uitbesteden) van de ontwikkeling.

### Zelforganisatie

Bij de volgende projecten is de gemeente niet de initiatiefnemer voor de ontwikkeling:

- Project 1 - Kwaliteitsslag Zone Groene Kruisweg
- Project 4 - Recreatieve hotspot Johannapolder
- Project 8 - Bijzonder wonen Molendijk
- Project 13 - Recreatieve hotspot bos/kasteel Valckesteyn

### **Co-creatie**

Bij de volgende projecten heeft de gemeente een rol in het opstellen van een visie en het vormen van een fonds

- Project 10 - Polder Albrandswaard
- Project 11 - Groene Entree Rhooon-oost
- Project 12 - Groene Entree Poortugaal-west

### **Co-productie**

Twee projecten realiseert de gemeente momenteel al in gezamenlijkheid met de ondernemers en eigenaren in het gebied:

- Project 2 - Brink van Centrum Rhooon
- Project 3 - Project Dorpshart Poortugaal

De gemeente speelt in samenwerking met provincie en andere partners een rol bij de fondsenwerving voor de volgende projecten, die zich primair in de publieke ruimte bevinden:

- Project 5 - Metrostation 'Poort van Rhooon'
- Project 6 - Project Veilige fietsroute Johannapolder – Portland.
- Project 7 - Recreatieve hotspot Binnenland

### **Fondsvorming en kostenverhaal (nader uitwerken)**

Voor deze projecten geldt planeconomisch gezien dat bij financiële tekorten de kosten en baten in eerste instantie zoveel mogelijk op projectniveau in balans moeten worden gebracht. Voor alle projecten tezamen roept de gemeente een regeling in het leven van onderlinge verevening op gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de opbrengst uit projecten die geld opleveren wordt terug geïnvesteerd in projecten die meer geld kosten, maar waarvan de indirecte baten wel breder aan de gemeente als geheel ten goede komen.

## Bijlage 1 – Historie Albrandswaard

### *Kaart 11 Ontstaan van Albrandswaard*

De huidige gemeente Albrandswaard bestaat uit drie woonkernen: Poortugaal, Rhoon en Portland. Portland is circa tien jaar oud en daarmee veruit de jongste kern van de drie. Poortugaal en Rhoon hebben een langere geschiedenis.

Van oudsher zijn er verschillen tussen Poortugaal – socialistisch, arbeiders – en Rhoon – christelijk-liberaal, welgesteld – maar naar verwachting nemen die verschillen in de toekomst af.

De oorsprong van Rhoon gaat terug tot 1199 als Biggo van Duyveland het recht koopt hier een kasteel te bouwen. Dit kasteel wordt met de Sint Elisabethsvloed in 1421 verwoest. Daarna wordt het Kasteel van Rhoon gebouwd – in 1598 gemoderniseerd tot het huidige karakter. Na de Elisabethsvloed zijn ook de dorpskerk en Het Huis te Pendrecht, het huidige Wapen van Rhoon, gebouwd. Deze gebouwen markeerden het centrum van Rhoon. Vervolgens is polder na polder ingedijkt. Eeuwenlang groeit Rhoon op geleidelijke wijze langs de polderdijken. Vooral langs de Rijdsdijk en Dorpsdijk liggen nog fraaie historische buitenplaatsen. Later is de ruimte tussen de dijken bebouwd, en deze verweving van dorp en historische dijken is bijzonder.

Het land van Poortugaal wordt al in de vierde eeuw voor Christus bewoond, maar deze bewoning verdwijnt door een stijging van de zeespiegel. In de tweede eeuw na Christus vestigen mensen zich opnieuw in het gebied, en wel aan de kreek De Breede Vliet bij de huidige Kerkstraat. Rond 1170 begint de bedijking van het lage land, met onder meer de aanleg van de huidige Welhoeksedijk. Het dorp Poortugaal bestaat in eerste instantie uit boerderijen op de oeverwal en behoort in die jaren tot het gebied van de Heren van Putten uit Geervliet, die bij hun woontoren een hofkerk bouwden – de huidige kerk aan de Groene Kruisweg. Tussen 1304 en 1311 bouwt Nicolaas III van Putten en Strijen, op de kruising waar Maas en Merwede samenkomen Slot Valckestejn. Dit slot heeft tot 1590 een belangrijke militaire rol. In 1824 wordt het kasteel door de erfgenamen van schout Pieter Johan Tijken verkocht en vervolgens gesloopt. De restanten liggen aan de rand van het huidige bos Valckestejn. Poortugaal is oorspronkelijk een lintdorp, ontstaan op de oeverwal. Vanaf 1590 wordt een nieuwe kern gebouwd rond de Dorpsstraat. Deze kern is pittoresk en interessant voor recreatie. Poortugaal is op bijzondere wijze verweven met het landschap en de historische dijken. Buiten het centrum staan veel grote huizen.

Vanaf 1909 is in de omgeving een psychiatrische kliniek gevestigd. Het gaat om Maasoord, het huidige Delta Psychiatrisch Centrum ten zuiden van Poortugaal, dat haast een dorp op zich is.

## **Bijlage 2 – Analyse Albrandswaard nu**

Atlas Albrandswaard

## Bijlage 3 – Epiloog A4 Zuid

pm wordt nog toegevoegd

## **Bijlage 4 – Doelstellingen duurzaamheid**

pm wordt nog toegevoegd