

Programma van Eisen Roerdelta II



Roermond Waterfront

Visie en ontwerp, jachthaven Fase 3 De eerste bouwstenen

Reinier Steensma en Frank de Graaf, 25 september 2019



Informele bijeenkomst Commissie Ruimte, 25 september 2019

Voorstellen:

Reinier Steensma(Waterrecreatie Advies) en Frank de Graaf (Royal HaskoningDHV)

Opdracht:

- Visie op het ontwerp voor de jachthaven La Bonne Aventure , Roerdelta fase 3

Informatie (o.a.):

- Programma van Eisen Roerdelta fase 2, vastgesteld juni 2019
- Spelregelkaart en verslagen burgerparticipatie 2017

Gesprekken, interviews en reacties:

- Bijeenkomsten Begeleidingsgroep (gemeente, RWS, jachthavens)
- Monitor Maasplassen 2012 – 2019 (respons > 95%)
- Gesprekken met Nautilus, Helenawerf en Steelhaven
- Interviews met Roermond City Marina, Krekelberg Nautic, Hermus Watersport en Schippersdok
- Reacties op de presentatie in de Begeleidingsgroep op 27 augustus

Ontwikkelingsrichtingen:

- Inrichtingsvarianten en keuzes vanuit een integrale benadering

Presentatie

- **Doelstellingen en Randvoorwaarden**
- **Context analyse**
 - Regionale context: Maasplassen Limburg
 - Regionale context: De 'Stedelijke Maasplassen'
 - Lokale context: De haven en Roerdelta
 - Kansen en uitdagingen
 - Conclusie contextanalyse
- **Visie voor de haven en Roermond**
 - Kansen voor een nieuw waterfront aan de Maas
 - Verbinding met het waterfront
 - Verbinding met de overkant
- **Ontwikkelingsrichtingen**

Doelstellingen en randvoorwaarden

Doelstellingen

- De haven is een integraal onderdeel van de ontwikkeling van het gebied: project Roerdelta 1, 2 en 3.
 - Ontwikkelen van een attractief publiek stadswaterfront waar watersport, recreatie, wonen en publieke ruimte samenkomen.
 - Versterken van de relatie tussen stad, water en landschap

Randvoorwaarden

- Huidige ondernemers en vereniging hebben de mogelijkheid in de nieuwe haven terug te keren
- Naast lokale ook regionale context analyseren: Maasplassen

Regionale context analyse

Overzicht Maasplassen Bron: NPvE 2013



Regionale context analyse – Monitor Maasplassen 2019

Afgezet tegen 2012	2019	Vershil
Deelnemers / respons	39	-1
Ligplaatsen	7.547	-59
Bezettingsgraad (%)	91%	3%
Aantal schepen op wachtlijsten	411	209
Zeilboten (%)	29%	-3%
Motorboten (%)	71%	3%
Gemiddelde bootlengte in m.	8,7	0,2
Nederlandse Ligplaatshouders (%)	32%	-5%
Duitse ligplaatshouders (%)	59%	3%
Belgische ligplaatshouders (%)	9%	2%
Passanten-bootovernachtingen	9.505	186
Gemiddelde verblijftijd (nachten)	1,6	0,1
Schepen buiten op de wal	1.699	-53
Schepen in loodsen	896	72
Havens met uitbreidingsplannen	8	2
Betreffend aantal ligplaatsen	548	-20

Conclusie

- Respons > 95%
- Aantal ligplaatsen is stabiel
- Aantal boten neemt toe, vooral motorboten
- Bezettingsgraad stijgt
- Wachtlijst is verdubbeld
- Boten worden gemiddeld iets groter
- Aantal Duitsers (en Belgen) nemen toe
- Aantal passanten is stabiel
- Verblijftijd passanten neemt iets toe
- Winterstalling aan land (buiten) iets gedaald, in loodsen iets gestegen
- Meer havens met uitbreidingsplannen, gewenste uitbreiding is stabiel

Opmerking

Resultaat is incl. winterstalling 2018 – 2019 bij Helenawerf en Steelhaven. Helenawerf en Steelhaven hebben samen 220 schepen op de wal buiten en 260 schepen in loodsen, resp. 13% en 30% van de capaciteit in het hele Maasplassengebied.



Regionale context analyse

De Stedelijke Maasplassen

Conclusies regionale context

Bronnen: Monitor jachthavens Maasplassen en aanvullende interviews met diverse havens / watersportbedrijven

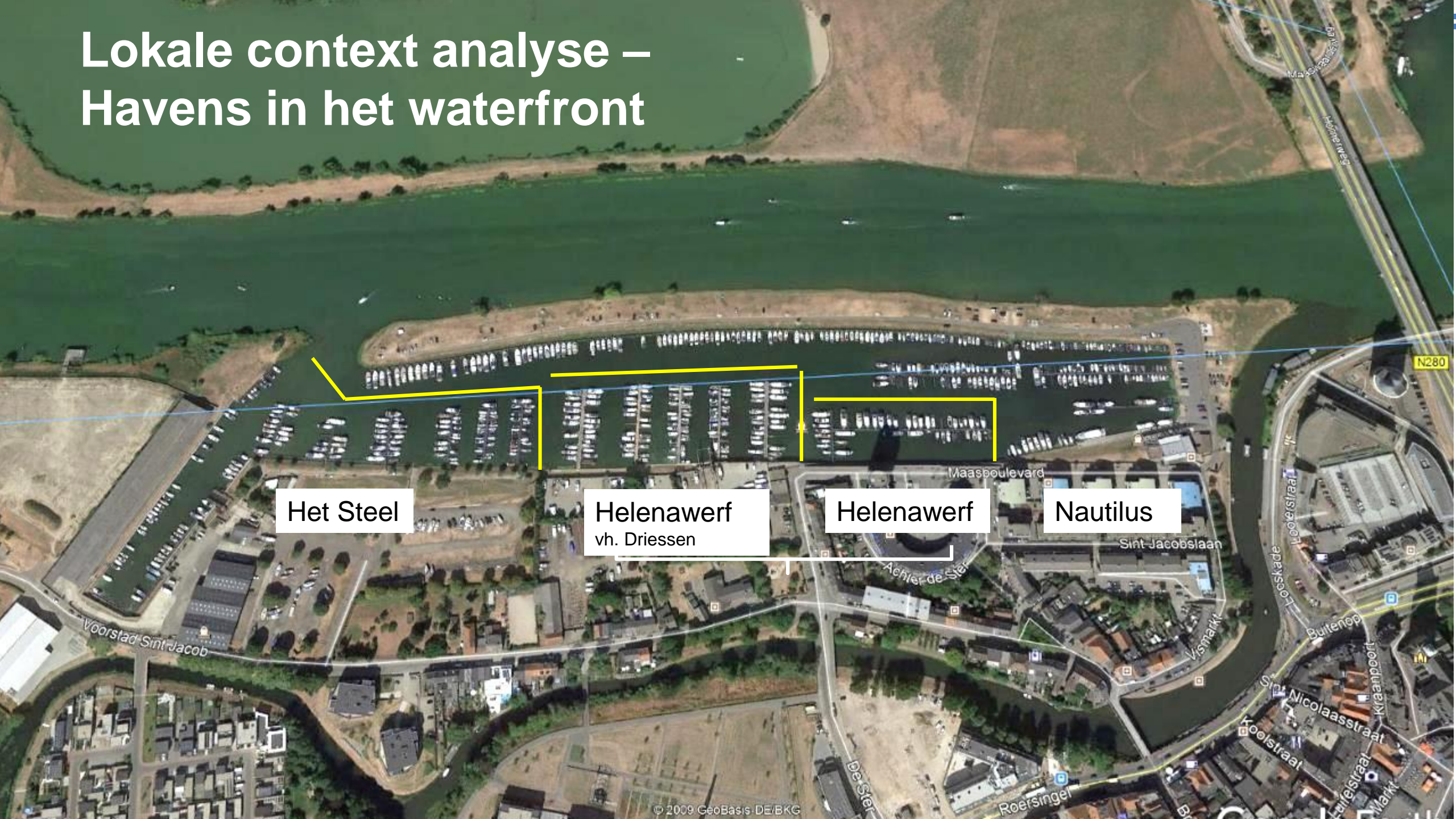
- De Maasplassen rond Roermond vormen een belangrijk watersportnetwerk
- Veel havens, veel ligplaatsen en een belangrijk deel van de 'droge winterstalling' buiten en in loodsen bevindt zich in dit gebied
- Markt is goed, bezettingsgraad is hoog, vraag naar meer ligplaatsen
- De karakteristieken van de plassen zijn als volgt:
 - Zuidplas staat op zichzelf als waterrecreatieve kern, weinig tot geen uitwisseling (gewenst)
 - Noordplas is een dagrecreatiebestemming, interessant voor inwoners van Roermond en de bredere provinciale omgeving, geen directe relatie met grote watersport
 - Haven Arloflat / Jazz City: ligplaatsen riviercruise, haven (Boulevard Nautique) in gebruik door jachtmakelaar, geen passantenplaatsen / overnachtingsmogelijkheden.
 - City Marina Roermond: vooral vaste ligplaatsen, veel Duitse klanten

Conclusies regionale context (2)

Bronnen: Monitor jachthavens Maasplassen en aanvullende interviews met diverse havens / watersportbedrijven

- Huidige brugverbinding N280 is voor fietsers en voetgangers volgens geïnterviewden onder de maat (capaciteit en veiligheid)
- Pontverbinding Zuidplas niet gewenst, pontverbinding Noorderplas mogelijk gewenst maar financieel lastig (nader onderzoek haalbaarheid gewenst)

Lokale context analyse – Havens in het waterfront



Het Steel

Helenawerf
vh. Driessen

Helenawerf

Nautilus

Lokale context analyse – Haven en Roerdelta

- Project Roerdelta fase 2:
 - 400 woningen
 - Verbinding met het waterfront
 - Wonen
- Project Roerdelta fase 3:
 - Haven en publiek stadswaterfront
 - Verbinding met Roermond
- Doelgroepen:
 - (toekomstige) bewoners
 - Watersporters (vast en passant)
 - Bezoekers uit stad e.o.



Lokale context analyse – Huidige verbindingen tussen de stad en het waterfront



Lokale context analyse – Passanten (overnachten) en dagpassanten (kort bezoek)



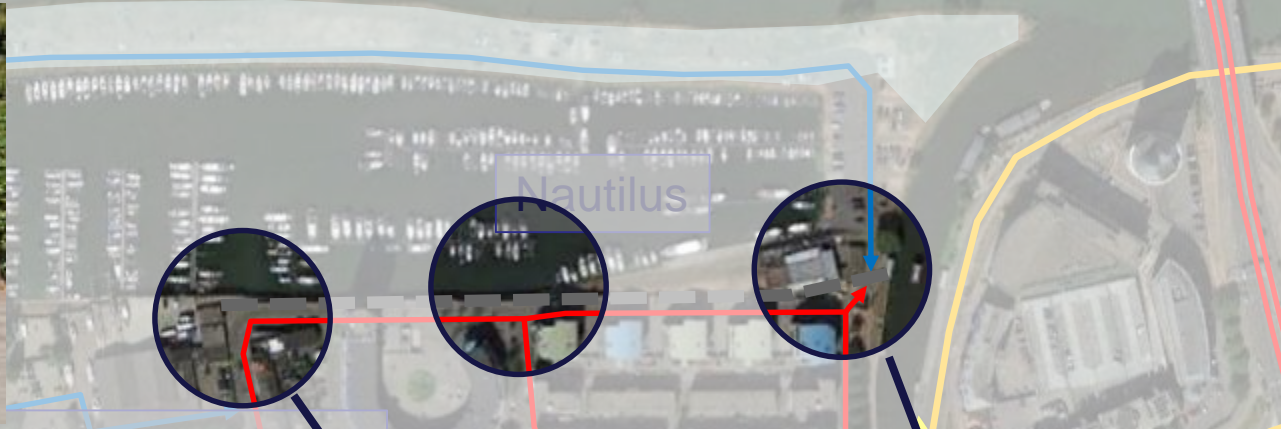
Conclusies lokale context

- Roerdelta is de stadshaven van Roermond – samensmelting van vaste ligplaatsen en passanten met openbaar stedelijk waterfront
- Meerwaarde water zo goed mogelijk benutten – meer dan alleen ligplaatsen voor jachten
- Er is groeiende marktvraag naar vaste ligplaatsen (lokaal en regionaal)
- Er is behoefte aan faciliteiten voor passanten (overnachten) en dagpassanten (langs de Roer)
- Zorg voor goede ontsluiting voor publiek: wandel- en fietsmogelijkheden
- De connectie met het water is belangrijk: zorg voor mogelijkheden in het plangebied Roerdelta 2 op het grensvlak water - land, rondom de Steelhaven en in het eerste stuk aan de haven (Maasboulevard, vanaf Nautilus tot de Helenawerf)
- Functies / plaats voor grote boten meenemen

Kansen en uitdagingen

- Kansen
 - Ontwikkeling van een aantrekkelijk stadswaterfront
 - Versterken van de loop- en fietsverbindingen
- Uitdagingen
 - Inpassen van de grote ontwikkelingsambitie in de complexe context van Roerdelta
 - Huidige toegankelijkheid van het water is beperkt
 - Creëren van een verbinding tussen
 - De binnenstad en het waterfront
 - De stad en de Maasplassen
 - De haven en de Roerdelta-ontwikkeling
 - Waterveiligheid als randvoorwaarde

Uitdaging – Ruimtelijke barrières naar het waterfront



Op verscheidene locaties in Roerdelta is de toegankelijkheid tot het waterfront beperkt

- Afgesloten terreinen van Het Steel, Helenawerf en Nautilus
- De waterkering

Historisch Roermond
voetgangersgebied

Uitdaging – Huidige ruimte achter de waterkering



Het aanzicht van de stadskant van de haven varieert aanzienlijk: van een groene dijk langs Het Steel tot een smal laag pad langs de harde waterkering vanaf Nautilus naar de Helenawerf

Uitdaging – Toegang tot de landtong



De huidige landtong heeft als functie het toegang verlenen aan verkeer naar de ligplaatsen langs de landtong. Het terrein is alleen toegankelijk voor ligplaatshouders bij Nautilus.

Conclusie contextanalyse

- Het ontwikkelen van Roerdelta (inclusief de haven en het waterfront) en een verbinding met het water is een belangrijke schakel en kans voor Roermond.
- De doelstellingen vragen een integrale aanpak, waarbij opnieuw gekeken wordt naar de inrichting van het gebied, de beschikbare ruimte, verbindingen en activiteiten.
- De haven speelt een belangrijke rol in het behalen van het doel “Roermond aan het water” te brengen.
- De haven en Roerdelta fase 2 moeten “samensmelten” op de grens land – water.
- Bestaande havenexploitanten raken deels belangrijke functies en faciliteiten kwijt (land).

Conclusies contextanalyse (2)

De uitdagingen voor de haven zijn;

- Beperkte ontwikkelingsruimte om alle doelstellingen te bewerkstelligen
- Waterveiligheid (keermuur, gebruik landtong)
- Een groeiende vraag naar ligplaatsen
- Een uitdagende verbinding met het historische centrum van Roermond
- Een uitdagende loop-/fietsverbinding met de Maasplassen

Bouwstenen t.b.v. Visie en ontwikkelrichtingen

Mede op basis PvE Roerdelta 2, Burgerparticipatietraject, Monitor Maasplassen en interviews

➤ Bouwstenen Algemeen

- Openbaar maken van het waterfront en versterken van publieke ruimte

- Identificeren van activiteiten langs en in het water
 - Jachthaven, stadshaven (vaste ligplaatsen en passanten)
 - Dagpassanten in de Roer
 - Grote boten in Steelhaven?
 - Integrale waterkering: verblijfs- en belevingswaarde vergroten

- Verbinding Maasplassen d.m.v. veerpont

- Wonen met uitzicht op het water en jachthaven

- Loop- en fietsnetwerken uitbreiden
 - Langs het waterfront en over de Steelhaven
 - Over de landtong (brugverbinding)
 - Verbinden met bestaande verbindingen

Bouwstenen t.b.v. Visie en ontwikkelrichtingen (2)

Mede op basis PvE Roerdelta 2, Burgerparticipatietraject, Monitor Maasplassen en interviews

➤ Bouwstenen Havenvisie:

- Lig- en passantenplaatsen, basis services, geen winterstalling aan land in fase 2
- Link maken met bezoekend publiek uit de stad en vanaf het water
- Bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek: Landtong gebruiken ten behoeve van de beleving van de jachthaven en de Maas.
- Combinatie functies met Roerdelta 2 inrichtingsplan; o.a. parkeren en faciliteiten jachthaven
- Verbinding over de haven naar de landtong met uitzichtpunt (icoon)
- Mogelijk beperkte horecafunctie(s)

Kansen voor een nieuw stadswaterfront aan de Maas



Nautilus

Het Steel

Helenawerf

Outlet

Historisch Boermond -
voetgangersgebied

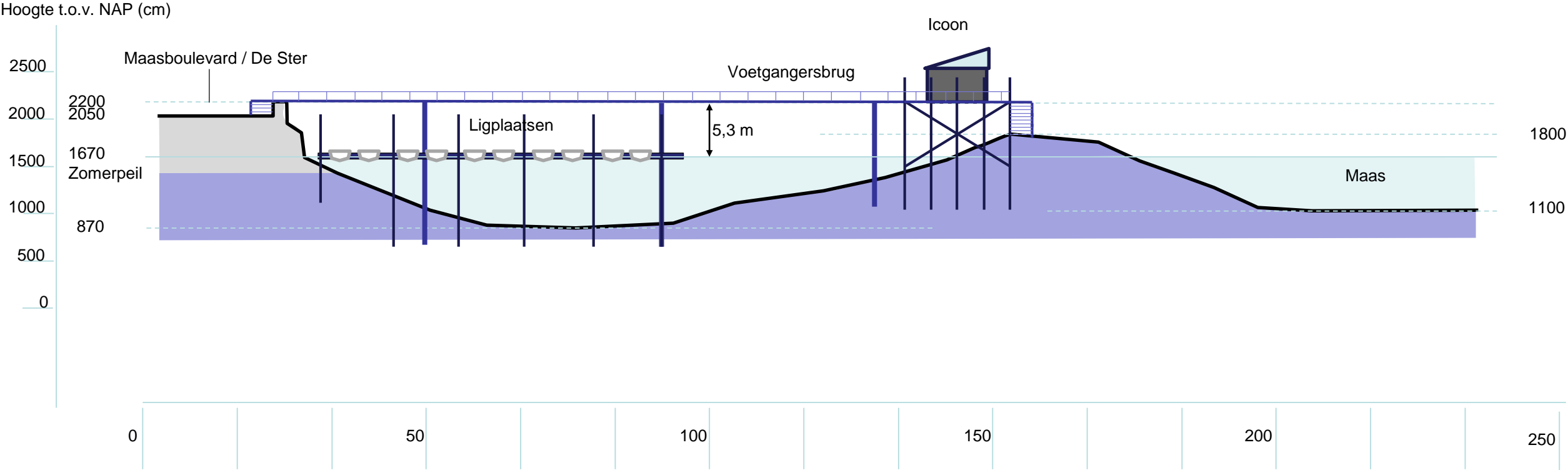
- Waterfront: zowel de stadskant van de haven als de landtong
- Wandelroutenetwerk: verbinding stad, waterfront en outlet
- Verbinden met de Maasplassen (optie tot veerpont?)
- Groene gebieden langs de havenkant, Het Steel en op de landtong (stadspark)

Kansen voor het versterken van de verbinding met het waterfront



- Auto-, fiets- en wandelroutes door Roerdelta fase 2 (inclusief parkeren)
- Mogelijk toegankelijk maken van de landtong, d.m.v. brug of Nautilus terrein
- Looproute 'buiten' de harde waterkering, aansluiten op wandelroute langs de Roer

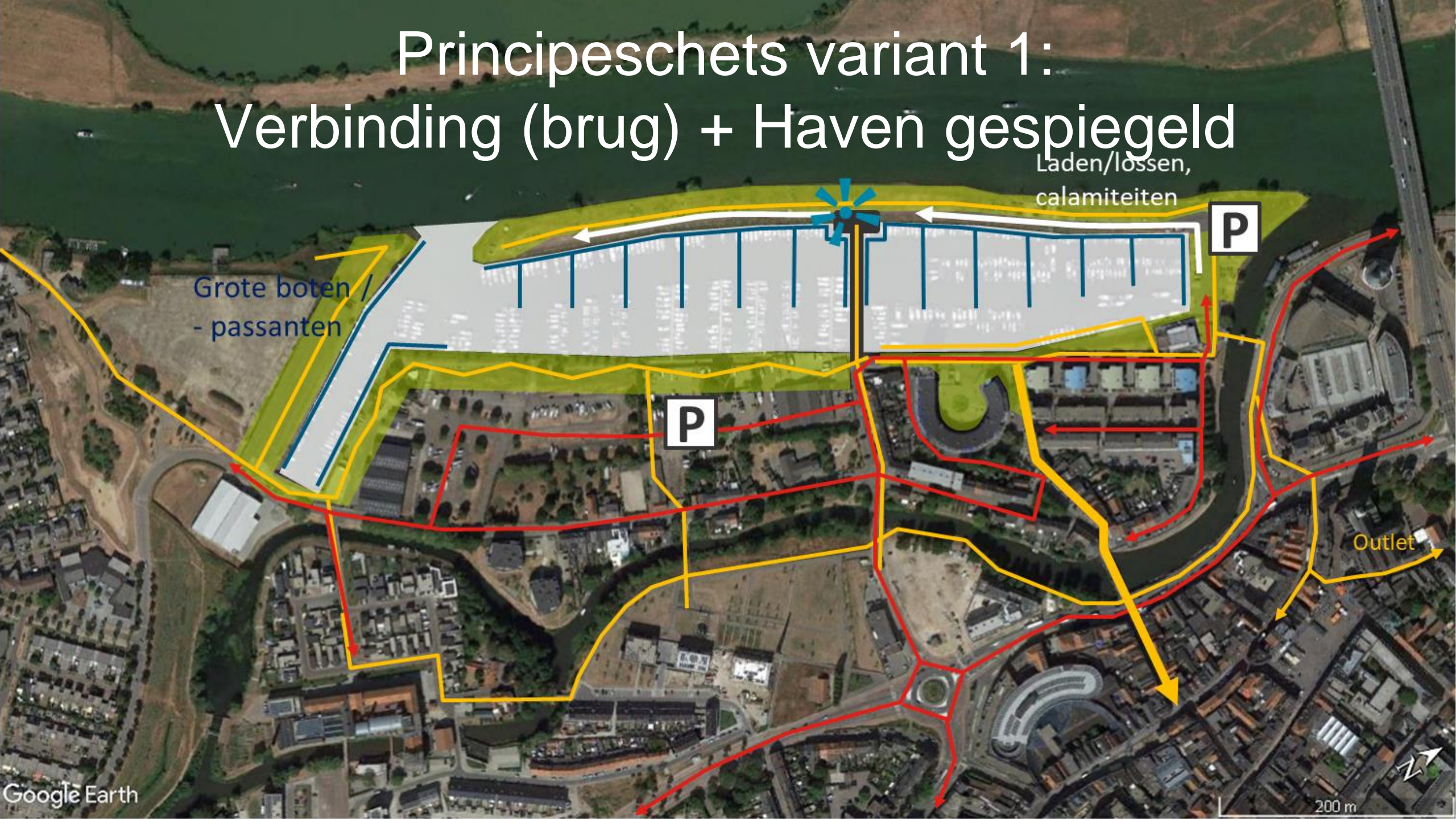
Dwarsdoorsnede t.p.v. de brug



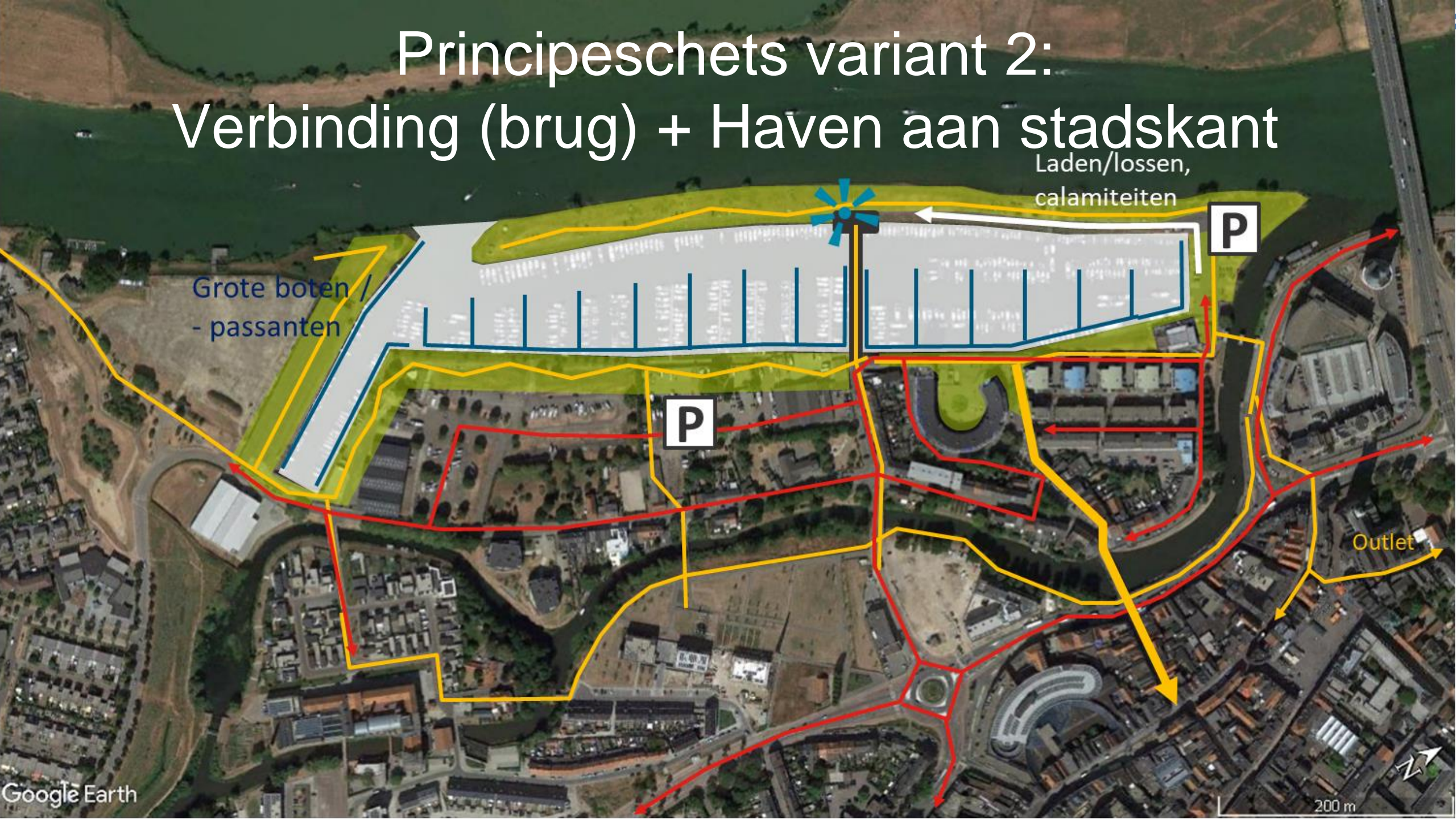


Restaurant Kolentip,
Maasbracht.

Principeschets variant 1: Verbinding (brug) + Haven gespiegeld



Principeschets variant 2: Verbinding (brug) + Haven aan stadskant



Laden/lossen,
calamiteiten

Grote boten /
-passanten

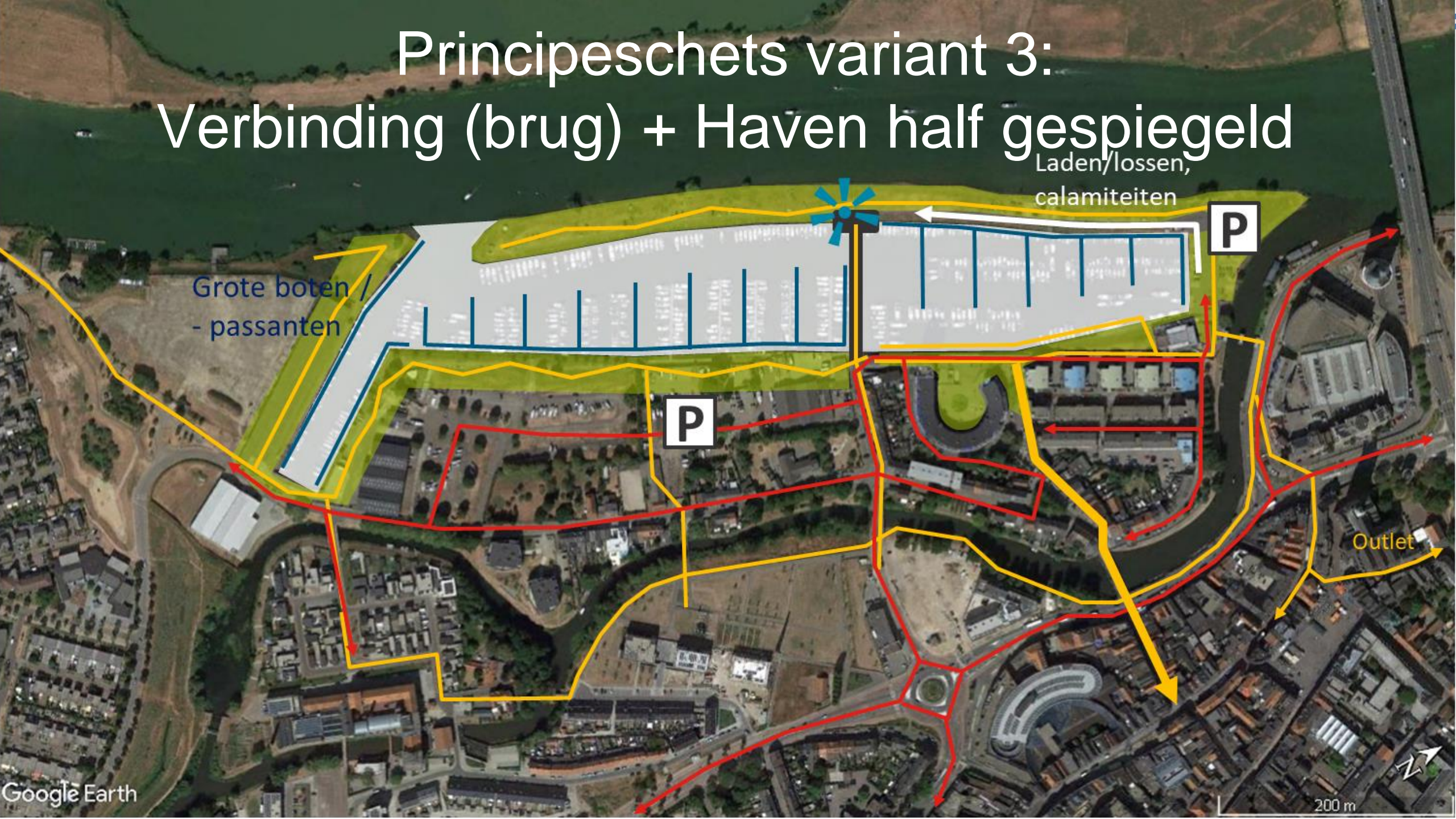
P

P

Outlet



Principeschets variant 3: Verbinding (brug) + Haven half gespiegeld



Grote boten /
-passanten

Laden/lossen,
calamiteiten

P

P

Outlet



Uw feedback a.d.h. van keuzes, gevolgen en reacties

Keuzes / discussie

- Waterfront en landtong openbaar toegankelijk
- Verbinding landtong over de haven
- Incl. icoon, uitzichtpunt (horeca en faciliteiten)
- Geen auto's op de landtong
- Fietsverbinding Steelhaven en verbinding over Roer
- Parkeren op de landtong beperkt, alleen achter hek (i.v.m. veiligheid, beperkte sociale controle)
- Overig parkeren haven integreren in Roerdelta fase 2
- Capaciteit ligplaatsen zoveel mogelijk behouden i.v.m. lokaal en regionaal tekort

Nader onderzoek exploitatie haven(s):

- **Minimaal aantal ligplaatsen per exploitant, uitgaand van 3 exploitanten, is / wordt kritisch.**
 - HISWA-norm: min. ca. 300 ligplaatsen noodzakelijk. Mede afhankelijk extra voorzieningen en nevenactiviteiten zoals stalling, reparatie / onderhoud, service, winkel, horeca, sanitair, inkomsten passanten, tarieven in omgeving, etc.
 - Doelgroep, gewenst kwaliteitsniveau en daarbij behorende / benodigde investeringen
 - Winstdoelstelling, commercieel of vereniging (verschil liggeld 3 havens nu ca. 20%)
 - Pacht prijs water (terugkerende kosten)
 - Kosten parkeren (norm ca. 40% ligplaatscapaciteit)
- Havenindeling nader uit te werken, afhankelijk huidige ligplaatshouders (doelgroep), huidige 'boxmix' en toekomstverwachting / trends (gewenste / noodzakelijke aanpassingen)
- Stalling aan land en gevolgen / overbrugging bouwfase?