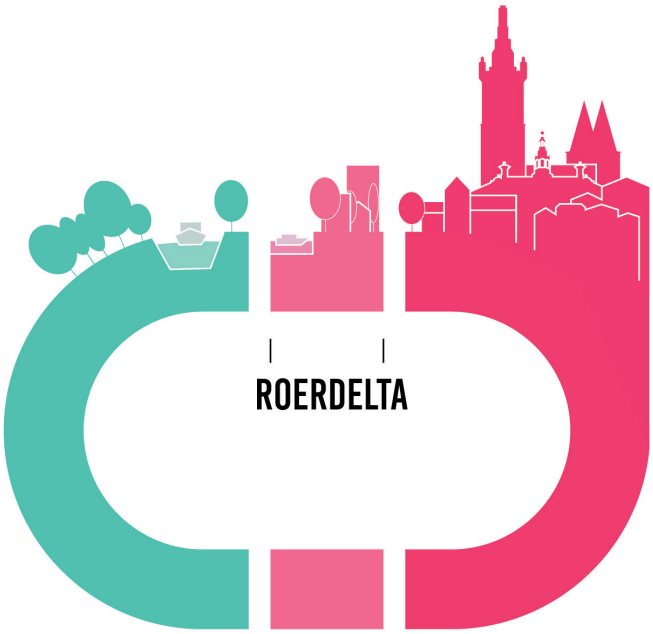
LEIDEND KADER

ROERDELTA

SCHAKEL TUSSEN DE STAD EN DE MAAS



MAART 2020



ROERDELTA

Leidende kaders

Opdrachtgever

Gemeente Roermond & De Roerdelta projectontwikkelingsmaatschappij BV

Opdrachtnemer

DELVA Landscape Architects / Urbanism

Maart 2020

DELVA
LANDSCAPE ARCHITECTURE
URBANISM

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
Ruimtelijk Raamwerk Roermond

2. CONTEXT
DNA en hoofdstructuur

2.1 _ Geschiedenis Roermond
2.2 _ Landschap
2.3 _ Stedenbouw
2.4 _ Mobiliteit
2.5 _ Water en kering
2.6 _ Verontreiniging

3. HET VERHAAL
Roerdelta

3.1 _ Roerdelta
3.2 _ Ontwikkelprincipes

4. RAAMWERK
Uitwerking per thema

4.1 _ Landschap
4.2 _ Water en kering
4.3 _ Mobiliteit
4.4 _ Stedenbouw en programma
4.5 _ Raamwerk



1 _ INLEIDING

De ontwikkeling van Roerdelta fase 2 en 3 is de laatste kans voor Roermond om de stad met het water te verbinden. Dit vereist een nieuwe manier van werken: vanuit een gezamenlijk doel en ambitie wordt voor de mens en de stad een nieuw leefgebied tot stand gebracht.

Daarom hebben gemeente Roermond en ontwikkelaar de gezamenlijke ambitie om van Roerdelta fase 2 een wijk te maken, die de missende schakel vormt tussen stad en water; een wijk waar een duurzaam en hoogwaardig woon- en recreatiemilieu gerealiseerd wordt met een groene openbare ruimte als drager.

Ten behoeve van het sturen op en toetsen van het stedenbouwkundig ontwerp voor Roerdelta fase 2 dienen - mede op verzoek van de gemeenteraad van Roermond - de te hanteren kwaliteitseisen geconcretiseerd te worden aan de voorkant van het ontwerpproces.

Het opstellen van de kwaliteitseisen en het vervolgens sturen op en toetsen van het stedenbouwkundig plan met behulp van de kwaliteitseisen, vindt plaats door een integraal, onafhankelijk, Q-team.

Het Q-team, onder leiding van Steven Delva, heeft hiertoe het zogenaamde Leidend Kader geformuleerd, welke in dit document is verwoord; onderdeel hiervan vormen zeven ontwikkelprincipes en een raamwerk kaart, welke worden toegelicht.

Het Leidend Kader verwoordt het ambitieniveau voor de Roerdelta ontwikkeling in zijn geheel.

De gemeenteraad van Roermond heeft raad breed aangegeven een ontwikkeling te willen, die zich kenmerkt door ambitie en kwaliteit en waarbij ruimer gekeken wordt dan sec het plangebied.

De commissie Ruimte heeft in haar bijeenkomst van 25 september 2019 nadrukkelijk gevraagd om een integrale benadering van Roerdelta fase 2 en 3. Deze integrale benadering komt terug in het Leidend Kader, maar dit document kijkt ook breder: hoe kunnen Roerdelta fase 2 én fase 3 op een kwalitatief hoogwaardige, maar ook haalbare wijze zo goed mogelijk worden gerealiseerd en worden ingepast in de omgeving? Want een goede aansluiting van beide plangebieden op en interactie met de omgeving (zoals bijvoorbeeld met de aansluiting en inrichting van de groene bypass) is van essentieel belang om tot een succesvol en waardevol nieuw gebied te komen.

Het Leidend Kader is nadrukkelijk zo opgezet, dat gemeente, ontwikkelaar, ontwerpers en andere betrokken stakeholders worden uitgedaagd om integraal alle opgaven in het gebied te bezien en met elkaar te verbinden.

Uitganspunt vormt hiervoor natuurlijk de mens in zijn behoefte aan wonen en een woonomgeving, waar het goed toeven is voor bewoners, andere Roermondenaren en bezoekers van elders.

Door integraal en interdisciplinair te werken aan de invulling van de sterke ambities die dit document stelt, blijft de focus gericht op ‘hoe realiseren we hier de hoogst haalbare kwaliteit?’ en wordt voorkomen dat het toepassen van sectorale vinklijstjes uiteindelijk leidt tot een compromis van gemiddelden. Dit vergt van alle betrokkenen een hoge mate van “out of the box” denken, ‘omdenken’ en los durven laten van geijkte principes en normen; er moet op vertrouwd worden dat de wens voor ambitie en kwaliteit tot een spraakmakend vernieuwend ontwerp zal gaan leiden.

Met het kennen van het ambitieniveau kunnen de (stedenbouwkundige) ontwerpers voor fase 2 en 3 aan de slag. Dit Leidend Kader is de rode draad. Van dit Leidend Kader kan afgeweken worden, mits dit goed onderbouwd wordt en er daardoor een hogere kwaliteit bewerkstelligd wordt. Het Leidend Kader biedt verder de ruimte om van het gemeentelijke beleid en normen af te wijken; ook hier geldt weer het uitgangspunt dat in zo’n geval, onderbouwd, van een hogere te bereiken kwaliteit sprake zal moeten zijn. Mochten zich in het ontwerpproces tegenstrijdigheden voordoen, zal de ambitie, zoals verwoord in dit Leidend Kader, leidend zijn bij het bepalen van de uiteindelijke integrale oplossing.

Met het vaststellen van dit Leidend Kader door de gemeenteraad, voorafgaand aan het opstellen van het (stedenbouwkundig) plan voor fase 2 en 3, houden alle betrokkenen nadrukkelijk de regie in handen in de borging van het ambitie- en kwaliteitsniveau. Dit Leidend Kader is daarmee het koersdocument geworden.

De raadscommissie Ruimte is tijdens een interactieve sessie op 3 maart 2020 geconsulteerd. Hiermee is het Q-team goed op de hoogte van wensen en eisen van de gemeenteraad en is de gemeenteraad intensief betrokken bij het kwantificeren van de ruimtelijke kwaliteitsambities voordat de plannen concreet vorm krijgen. De input van de commissie Ruimte is in dit document verwerkt.

Het college van Burgemeester en Wethouders stemt in met dit Leidend Kader.



2 DE CONTEXT

2.1 _ GESCHIEDENIS
ROERMOND ALS HANZESTAD AAN DE MAAS

Roermond is een vestingstad en ontstaan op de plek waar de Roer uitmondde in de Maas. Door de strategische ligging aan de Maas werd de stad onderdeel van de Hanzesteden, in de 14de eeuw werd de Maas deels verlegd richting de stad om de strategische locatie nog verder te verbeteren.

Roermond heeft echter een tijd lang niet direct aan de Maas gelegen.

Tussen de stad en het water lag een landschap, Bonne Aventure, de huidige Roerdelta. Dit landschap is in de 20ste eeuw in gebruik genomen, waardoor het weefsel van de stad direct aan het water kwam te liggen.

Het huidige gebied is in gebruik als jachthaven en niet publiek toegankelijk, hierdoor is de relatie tussen de stad en het water minimaal.

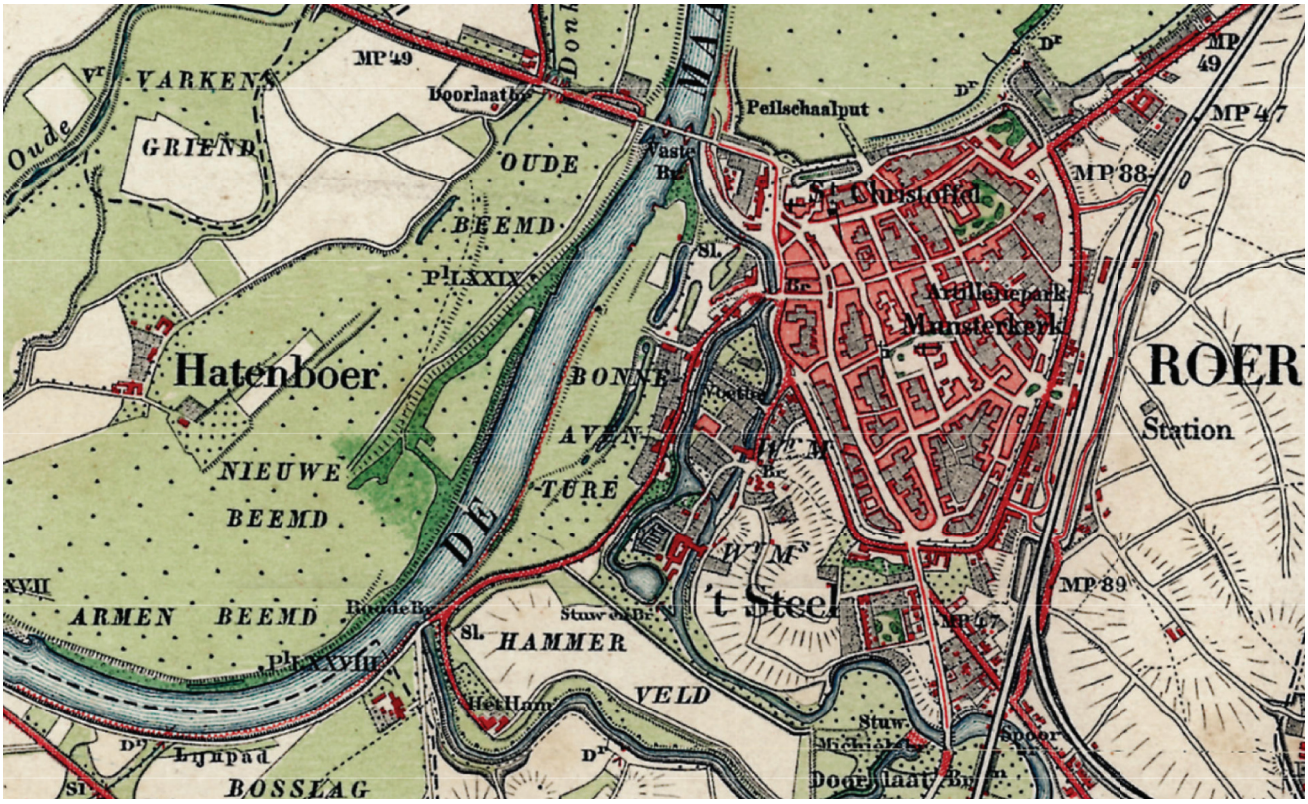
Vanuit de stad werd de wens helder uitgesproken om de connectie tussen stad en Maas terug te brengen, De Toekomstvisie 2030 'Roermond: stad aan het water' vormt dan ook het leidende thema van deze ontwikkeling.



Roermond rond 1700, Wim Luinge. Afbeelding: historieroermond.nl



Industrie in de Voorstad, Rijksdienst voor cultureel erfgoed.
Afbeelding: beeldbank.cultureelerfgoed.nl



2.2 _ LANDSCHAP
OP DE SAMENVLOEIING VAN DE ROER IN DE MAAS > RECREATIEF LANDSCHAP

Het plangebied wordt ingeklemd tussen het landschap van de Maas en het landschap van de Roer. De twee landschappen hebben een totaal andere verschijningsvorm. De Maas wordt gekenmerkt door zijn ruimtelijkheid, naast beroepsvaart wordt de rivier ook veel gebruikt voor recreatievaart en vormt het een belangrijk watersportnetwerk. De Stadshaven is een van de belangrijkste havens voor Roermond. Het totale bekken wordt momenteel gebruikt door de haven, waardoor het ruimtelijke effect van het water grotendeels verdwenen is.

Aan de andere zijde van de Roerdelta stroomt de Roer. Een kleine rivier die een sterke meandering kent en door het landschap snijdt. De rivier is bijzonder interessant voor flora en fauna, en is het leefgebied voor verschillende diersoorten, zoals de bever en de zalm. De Roer stroomt gedeeltelijk door de stad, waar deze een diepe ligging heeft en de bebouwing grotendeels met de rug naar de rivier georiënteerd is. Hierdoor voelt de Roer als een achterkant, een vergeten landschapsstructuur in het weefsel.

Akcros is een van de parken van Roermond en is tegelijk met de oplevering van de eerste fase van de Roerdelta voltooid. Het park is eenvoudig in zijn inrichting (gras met bomen) en nodigt niet uit voor activiteit of verblijf.

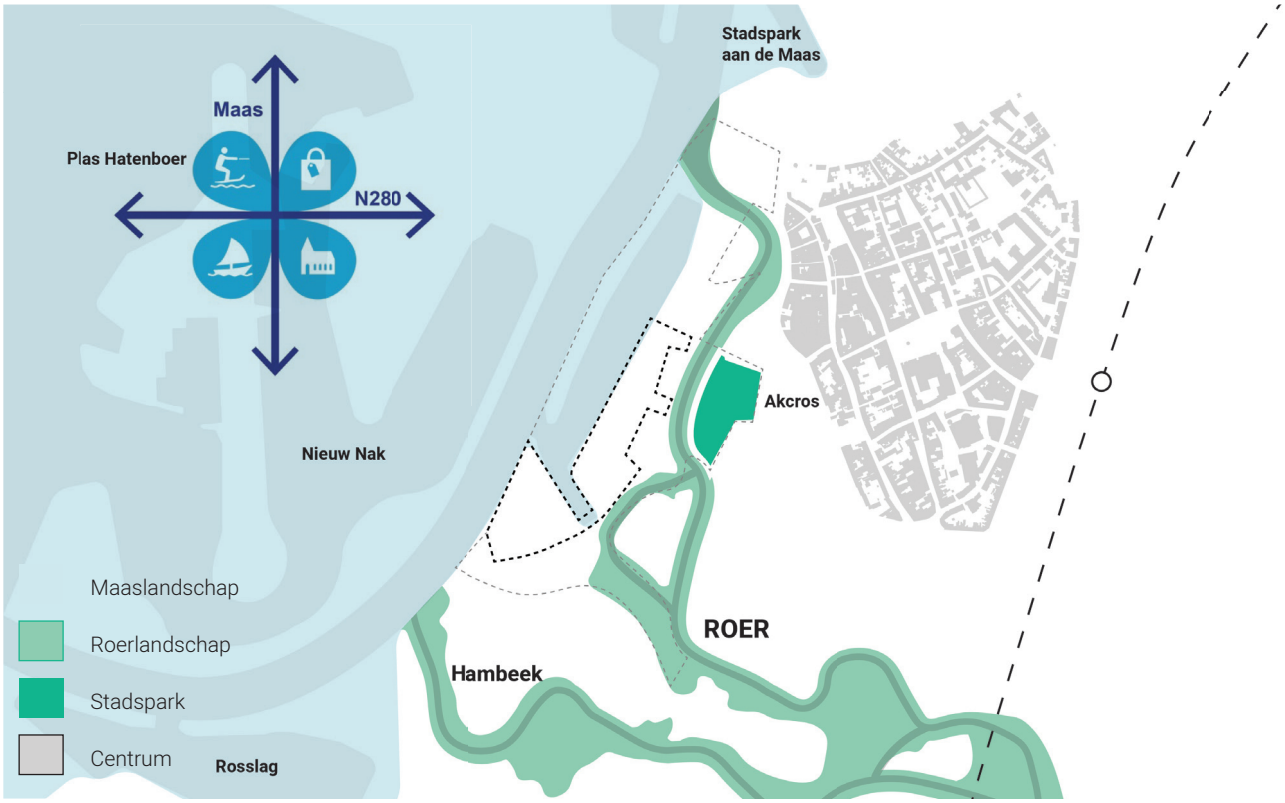
De unieke ligging aan de Maas en de Roer dient geviert te worden binnen de toekosmtige ontwikkeling. Ook het Akcrospark doet mee als verbindende groene ruitme tussen Roerdelta en de binnenstad.



Stadshaven, John Peters. Afbeelding: limburger.nl



Maasplassen, Pattareina. Afbeelding: tripadvisor.nl



2.3 _ STEDENBOUW
ROERDELTA ALS SCHAKEL TUSSEN DE BINNENSTAD EN HET MAASLANDSCHAP

Roermond wordt gekenmerkt door een uniek en uitnodigend stadscentrum met verschillende pleinen en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De eerste fase van de Roerdelta ligt tussen het plangebied en de binnenstad in, welke gekenmerkt wordt door een vrij eenzijdig aanbod van grondgebonden woningen. Dit biedt de mogelijkheid een ander aanbod in aanvulling hierop te faciliteren in de tweede fase.

Aangrenzend aan het plangebied liggen verschillende percelen die niet verworven zijn. Deze staan met hun rug naar het plangebied. Hier zal de nieuwe bebouwing op moeten reageren.

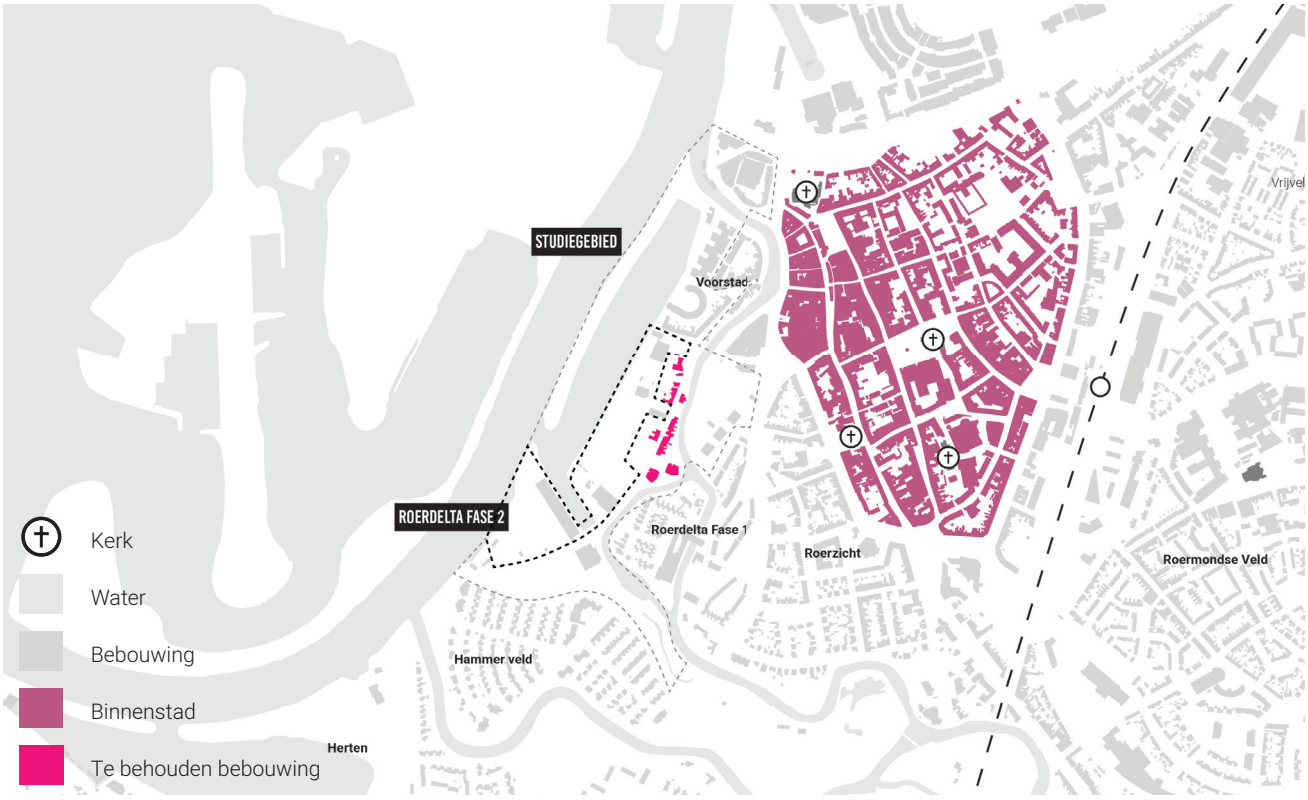
De opgave binnen het plangebied is het realiseren van woningen in een diverse mix aan woonvormen, waarbij het draagvermogen van de locatie maatgevend is. Hierbij is de ambitie en de uiteindelijke kwaliteit leidend in plaats van de normen.



Voorstad Sint Jacob, Jack Frenken makelaars en hypotheekadviseurs. Afbeelding: jackfrenken.nl



Molenweg, M3 Makelaardij. Afbeelding: M3makelaardij.nl



2.4 _ MOBILITEIT
NABIJ DE RINGWEG, MAAR UITDAGINGEN IN HET GEBIED

Roermond kent een ringweg om de historische binnenstad, welke aantakt op de N280. Hierlangs liggen verschillende parkeergarages en plaatsen.

De Roerdelta wordt momenteel ontsloten door een lusstructuur: De Ster loopt over in de Voorstraat, welke eindigt op de Burgermeester Hoppenerlaan. De Voorstad kent een erg smal profiel en de woningen staan erg dicht langs de weg, wat een aandachtspunt vormt voor de toekomstige ontwikkeling.

Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten voor langzaam verkeer, waarbij er een fietspad van de Voorstad, via het park Akcros, naar het centrum loopt. Hierdoor is Station Roermond binnen 5 minuten te bereiken met de fiets. Nabij het ECI stoppen verschillende bussen.

De Stadshaven functioneert als jachthaven, waardoor de haven het jaarrond is gevuld met boten en er weinig dynamiek is. De haven wordt geëxploiteerd door verschillende partijen. De landtong scheidt de haven van de Maas, wordt gebruikt als illegale parkeerplaats voor bezoekers van de haven en is niet publiek toegankelijk. In het bestemmingsplan wordt dit gebied echter geduid als categorie groen.

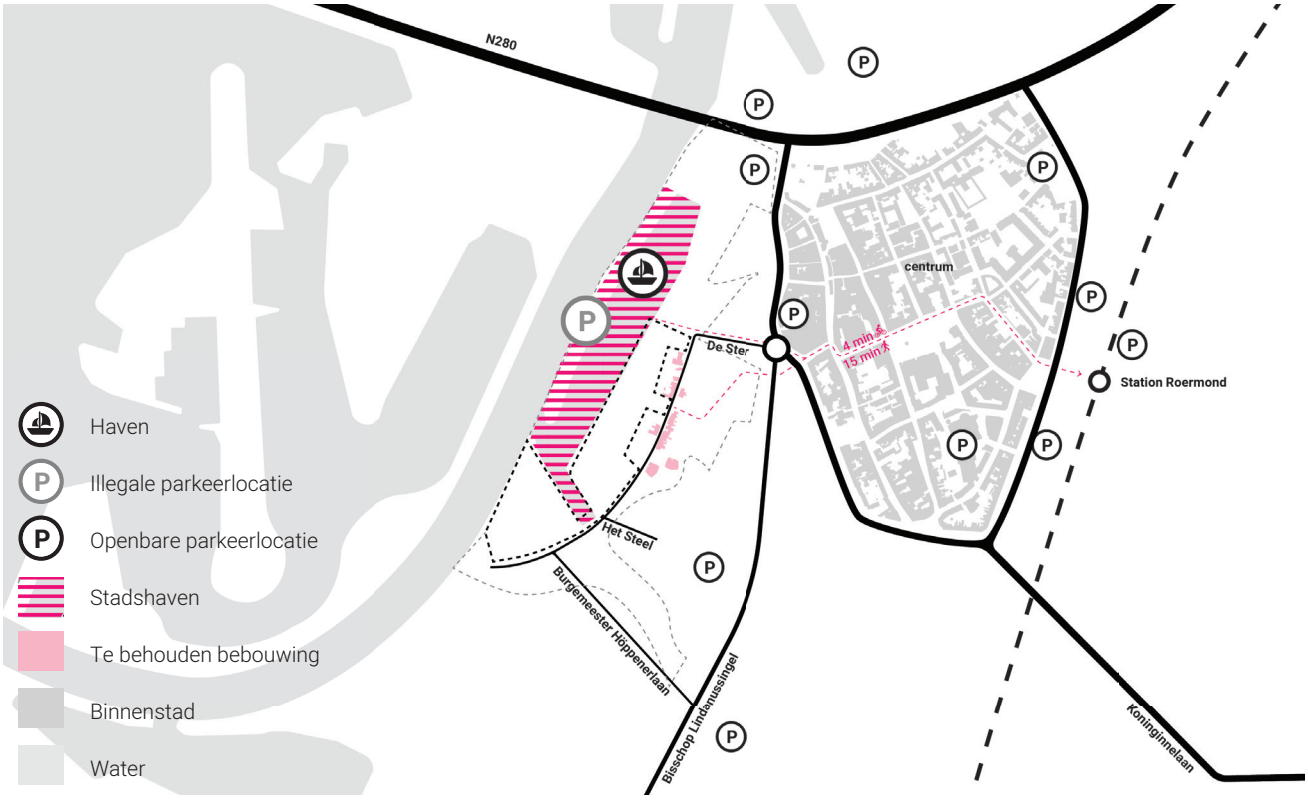
Het faciliteiten van een mobiliteitstransitie dient een basis te vormen om tot een succesvolle kwalitatieve ontwikkeling te komen.



Voorstad Sint Jacob, Danny Danckaert. Afbeelding: GoogleEarth



Landtong, PhotoCord. Afbeelding: GoogleEarth



2.5 _ WATER EN KERING
DE WATERKERINGSOPGAVE KENT VERSCHILLENDE UITDAGINGEN

De huidige waterkering voldoet niet aan de wettelijke eisen waardoor de waterkering integraal opgehoogd en versterkt moet worden, te denken is aan een verhoging tot ongeveer één meter. Op verschillende plekken bestaat de huidige waterkering uit een muur met coupures die dicht gezet kunnen worden bij hoogwater. Wanneer de bestaande waterkering wordt gehandhaafd en opgehoogd, zal deze muur op plaatsen zo hoog worden dat er niet meer overheen gekeken kan worden en zal het een barrière vormen. Knelpunten zijn de kering bij de Voorstad en het zuidelijkste punt van de Stadshaven.

Aan de zuidzijde van de Roerdelta ligt een ‘groene bypass’. Dit is een laagte in het landschap dat bij een combinatie van Maashoogwater en een extreem hoge waterstand in de Roer water uit de Roer naar de Maas kan afvoeren.

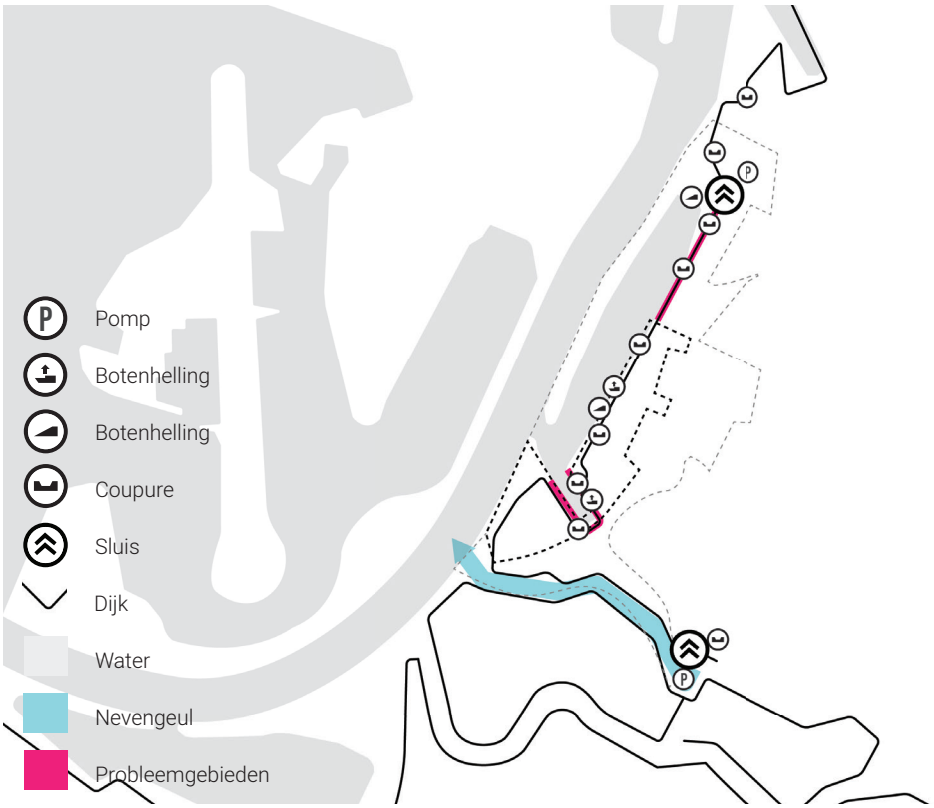
De verdere ontwikkeling van Roerdelta en het voldoen aan de waterveiligheid dient een integrale opgave te zijn dat resulteert in ruimtelijke kwaliteit. Factor tijd, het op elkaar afstemmen op het gebied van planning, vormt hierbij een essentieel onderdeel binnen de planvorming.



Maasboulevard waterkering. Afbeelding: DELVA



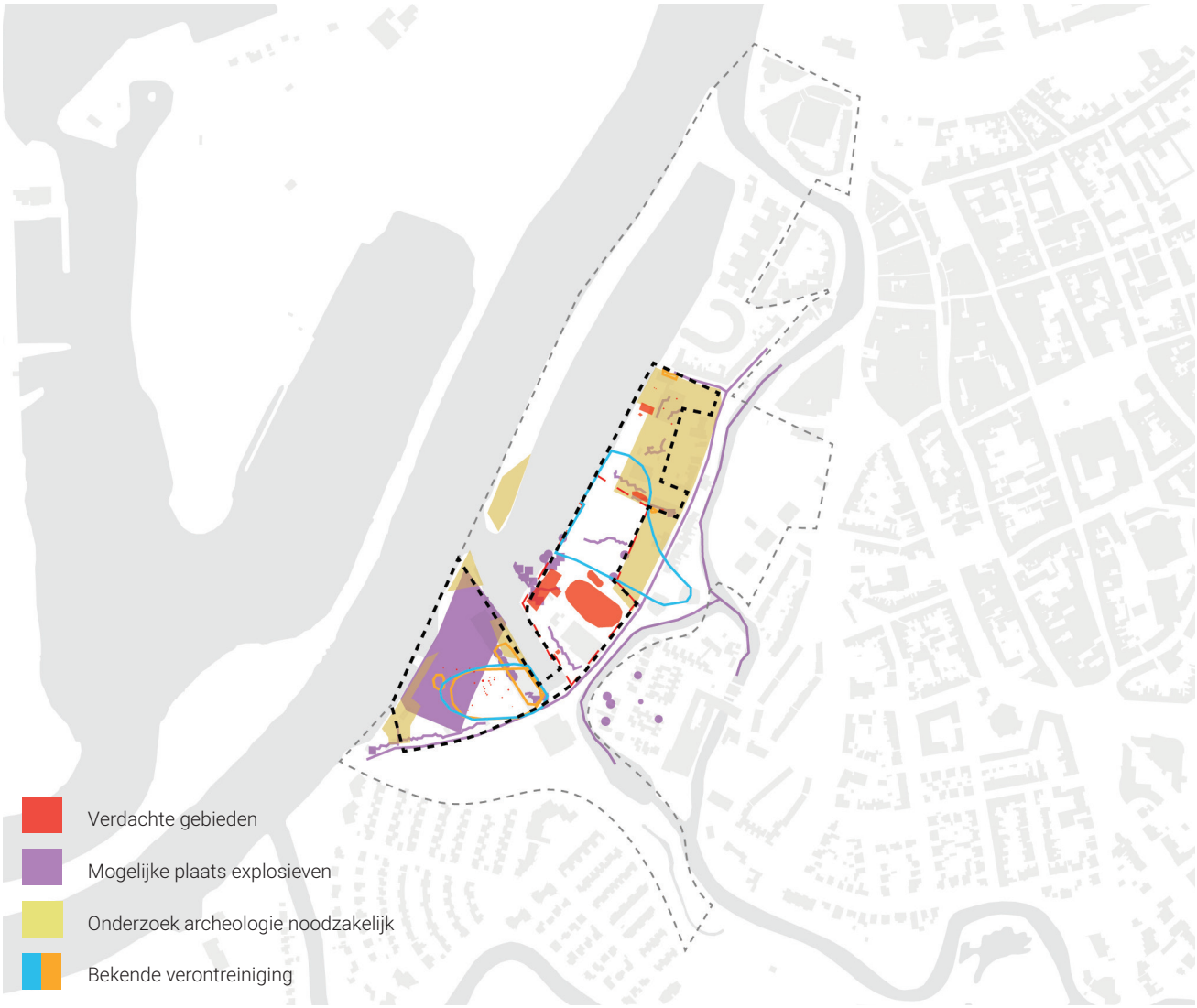
Ophoging kade,. Afbeelding: DELVA



2.6 _ VERONTREINIGING
VERSCHILLENDE DELEN ZIJN VERONTREINIGD

In verschillende delen in het gebied is momenteel verontreiniging aanwezig. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de type vervuiling en de mogelijkheden.

De ontwikkeling dient tot doel te stellen om slim om te gaan met de vervuiling.

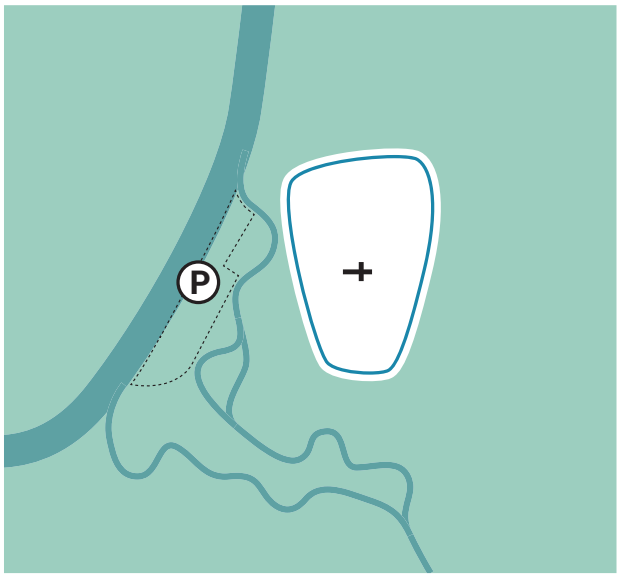


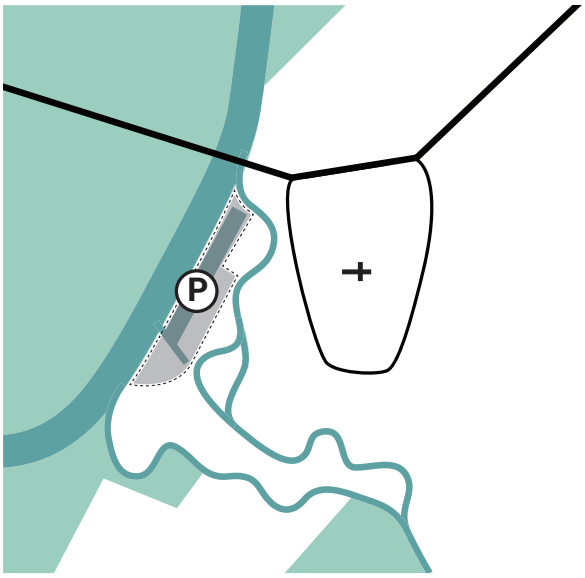
3 HET VERHAAL

3.1 ROERDELTA ALS SCHAKEL TUSSEN DE STAD EN DE MAAS MET EEN EIGEN IDENTITEIT









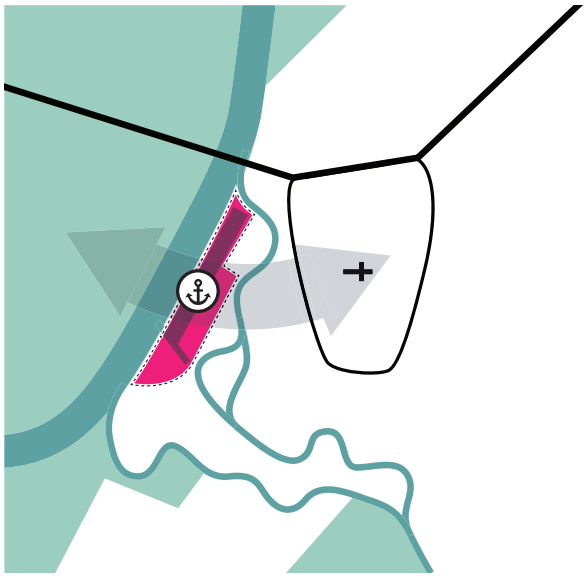
VROEGER

Roermond is ontstaan op de monding van de Roer in de Maas. De stad lag als bebouwd eiland in het landschap. Roermond had een nauwe relatie met de Maas en profiteerde van de handel op deze rivier waardoor het onderdeel werd van het Hanzeverbond.

NU

Het landschap tussen de binnenstad en de Maas is verstedelijkt en ter plaatse van Roerdelta 2 in gebruik genomen door watergebonden activiteiten. Door het introverte karakter van het gebied vormt het een barrière tussen beide werelden. Daarnaast wordt de haven voornamelijk gebruikt als stallingshaven en de landtong als parkeerplaats.





TOEKOMST

Roermond krijgt door de ontwikkeling van Roerdelta fase 2 de laatste kans om het centrum te verbinden met de Maas, waardoor de stad Roermond aan het water komt te liggen. Het gebied transformeert tot een waardig onderdeel van de stad, zal een complementaire bestemming worden en aansluiten op de al aanwezige plekken in Roermond. De Roerdelta wordt een nautische plek die de inwoner van Roermond bezoekt om te genieten van de Maas en havenactiviteiten. Roerdelta als schakel tussen stad en Maas met een eigen identiteit.

3.2 ONTWIKKELPRINCIPES

De ontwikkeling van de tweede fase van de Roerdelta heeft tot doel te voorzien in de woonvraag in Roermond. Een plek te creëren waar mensen thuis komen.
Om richting te geven aan de ontwikkeling is er een serie leidende principes opgesteld. Deze principes zijn samen met verschillende stakeholders samengesteld en beschrijven de ambities voor de Roerdelta, stuurt de toekomstige ontwikkeling en maakt deze toetsbaar, om te komen tot een toekomstbestendige en prettige buurt die een nieuwe woonkwaliteit toevoegt aan Roermond. Elk initiatief zal getoetst worden of de ambities overeenkomen met de principes.

Het toe te voegen programma (bv. aantal woningen) is een resultaat van het laadvermogen van de plek, op basis van de ambitie en haalbaarheid (groennorm, financieel, mobiliteit etc.).

De leidende principes worden niet gevormd door een opeenstapeling van ambities van verschillende actoren, maar kiest duidelijk een richting. Hierdoor is het duidelijk waar de ontwikkeling van de Roerdelta voor staat en welke gemeenschappelijke doelen er na gestreefd worden.

Door het koppelen van ambities, wordt er een interessant economisch model gecreëerd door het inspelen op meekoppelkansen.

Door de verschillende budgetten samen te voegen en meekoppelkansen slim te benutten, kunnen hoge ambities gerealiseerd worden. Investeringen worden gekoppeld ipv sectoraal ingezet. Het dient te resulteren in onverwachte mogelijkheden en het realiseren van een unieke woonomgeving. Een plek waar het fijn te vertoeven is voor bewoner en bezoeker.

1. ROERDELTA IS EEN TOEVOEGING AAN DE BINNENSTAD VAN ROERMOND EN KENMERKT ZICH DOOR EEN INTERESSANTE DIVERSE STEDELIJKHEID

2. VAN EEN WATERKERING NAAR EEN MULTIFUNCTIONELE LANDSCHAPPELIJKE DIJK DIE OPTIMAAL BENUT WORDT

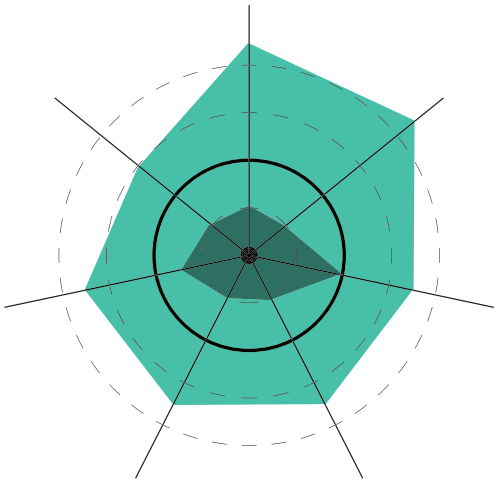
3. WE BOUWEN VERDER OP HET NAUTISCHE KARAKTER EN MAXIMALISEREN DE RELATIE MET DE STADSHAVEN, DE MAAS EN DE ROER

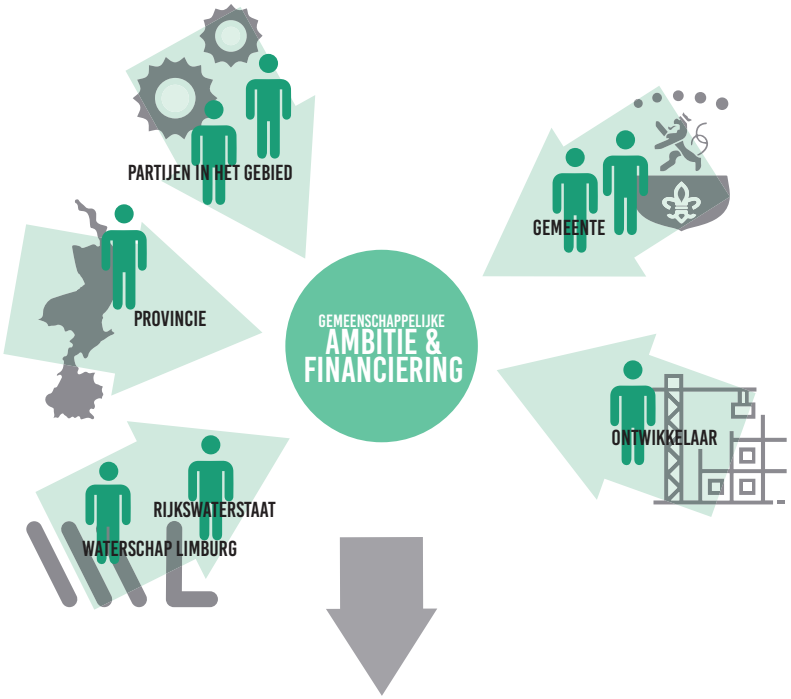
4. ROERDELTA WORDT GEKENMERKT DOOR EEN SLIM MOBILITEITSSYTEEM, IS AUTOLUW EN ZET IN OP NIEUWE MOBILITEITSSYSTEMEN

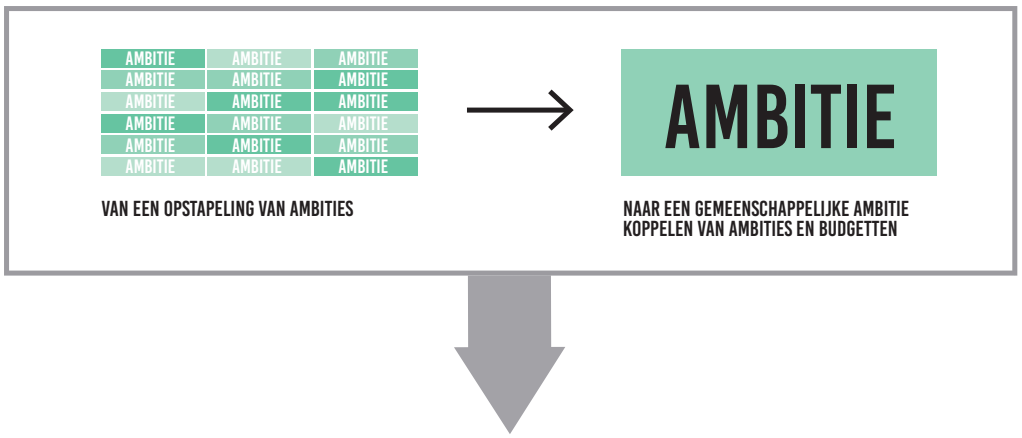
5. ROERDELTA IS GEZOND EN STIMULEERT ONTMOETING EN IS INCLUSIEF

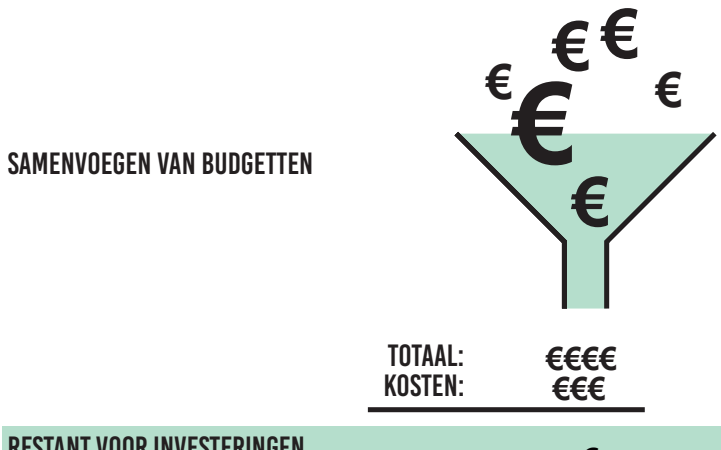
6. ROERDELTA IS EEN VEERKRACHTIG KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF SYSTEEM

7. ROERMOND GAAT SLIM OM MET RESTSTROMEN




PARTIJEN IN HET GEBIED
GEMEENTE
PROVINCIE
GEMEENSCHAPPELIJKE
AMBITIE &
FINANCIERING
ONTWIKKELAAR
RIJKSWATERSTAAT
WATERSCHAP LIMBURG


AMBITIE
VAN EEN OPSTAPELING VAN AMBITIES
AMBITIE
NAAR EEN GEMEENSCHAPPELIJKE AMBITIE
KOPPELEN VAN AMBITIES EN BUDGETTEN


SAMENVOEGEN VAN BUDGETTEN
TOTAAL:
KOSTEN:
€€€€
€€€
RESTANT VOOR INVESTERINGEN
BINNEN HET GEBIED
€

1. ROERDELTA IS EEN TOEVOEGING AAN DE BINNENSTAD EN KENMERKT ZICH DOOR EEN INTERESSANTE DIVERSE STEDELIJKHEID

De Roerdelta transformeert van een introverte, havengerelateerde plek aan de Maas naar een interessant nautisch gebied dat de verbinding legt met het centrum. De Roerdelta wordt een toevoeging aan het centrum met een complementair programma. Door te focussen op de nautische beleving en activiteiten, positioneert het gebied zich binnen de stad.

Er wordt ingezet op een gemixt gebied waarbij we niet traditioneel focussen op doelgroepen maar op leefstijlen. De leefstijl waarop gefocust wordt gaat samen met het type ontwikkeling: vernieuwend, duurzaam en bewust. Dit gaat samen met een lage parkeernormen, de bereidwilligheid om voorzieningen te delen, groen en ecologie waarderen, woonvormen etc.

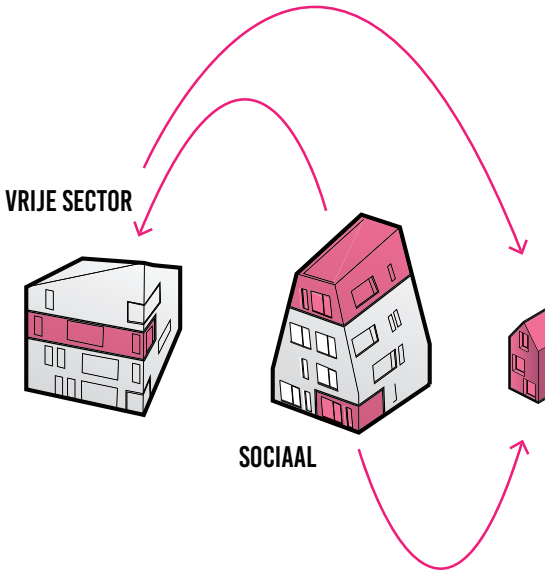
Het is een inclusieve ontwikkeling. Er zal een breed aanbod aan woningtypen worden gerealiseerd waardoor iedereen een plek kan vinden in het gebied.

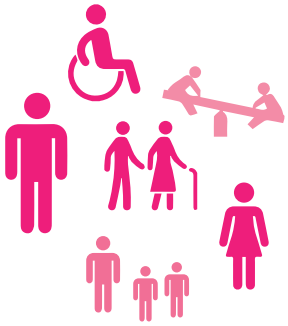
Vertrekpunt voor projecten

- Geen programma toevoegen dat concurreert met het programma in de binnenstad van Roermond. Inzetten op nautische en recreatieve programmatie
- Focus op levensstijl in plaats van doelgroepen. Door te focussen op leefstijlen kan er worden geanticipeerd op de behoeftes van de nieuwe bewoners, ongeacht leeftijd, budget,..
- Faciliteren van verschillende woonvormen en bouwen voor verschillende inkomensklassen (sociaal, middelhuur en vrije sector). Verschillende woonvormen mengen op stedenbouwkundige schaal, en dus tegengaan van geforceerde mix op gebouwniveau. Geen differentiatie in kwaliteit tussen woningaanbod sociale en vrije sector
- Laagwinstgevend programma wordt gekoppeld aan hoogwinstgevend programma om financiële winsten om te zetten in maatschappelijke baten
- Inzetten op een ongedeelde wijk
- Iedereen op de eerste rij. Ruimte creëren in de stedenbouwkundige opzet, waarbij zoveel mogelijk mensen uitzicht hebben op het water en haven

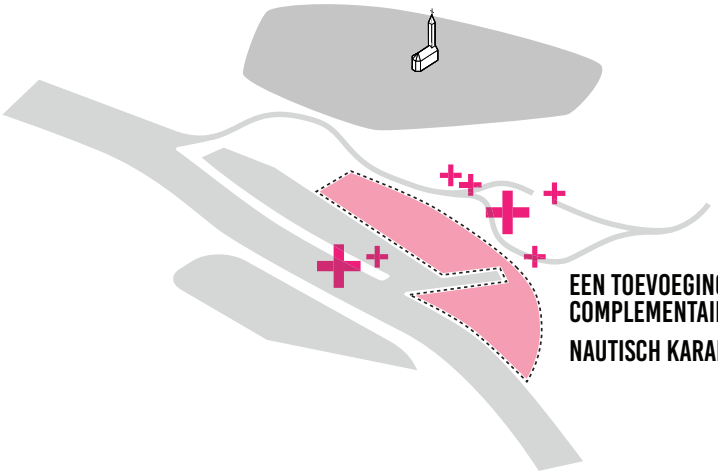

Het waterfront als leefgebied. Afbeelding: effekt.dk


Gevarieerde stedelijkheid aan het water. Afbeelding: By & Havn

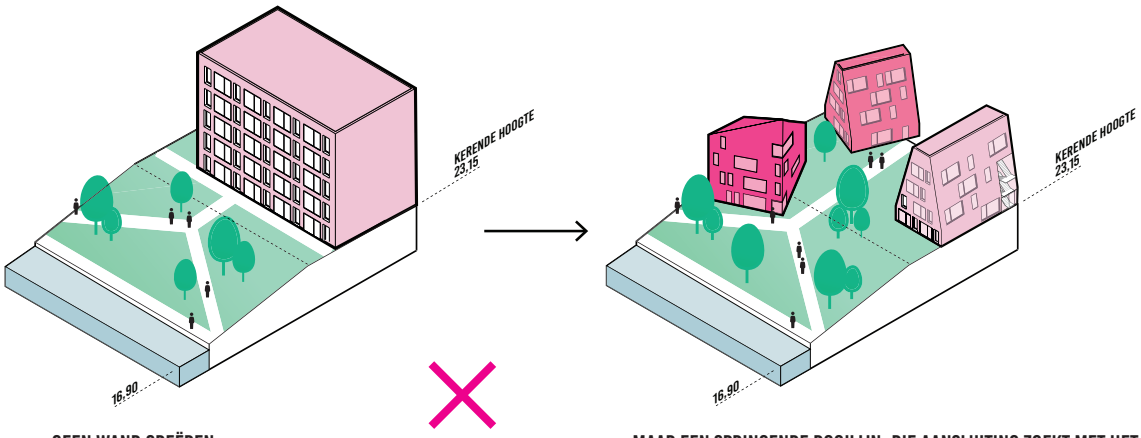




GEEN DOELGROEPEN MAAR LEVENSSTIJL

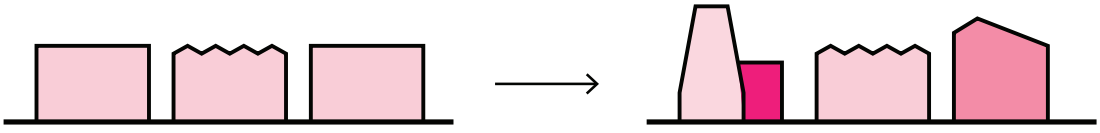


EEN TOEVOEGING AAN ROERMOND
COMPLEMENTAIR AAN HET CENTRUM
NAUTISCH KAREKTER



GEEN WAND CREËREN

MAAR EEN SPRINGENDE ROOILIJN, DIE AANSLUITING ZOEKT MET HET PARK



STEDELIJKE DICHTHEID

EN EEN GEVARIEERD STADSBEELD

2. VAN EEN WATERKERING NAAR EEN MULTIFUNCTIONELE LANDSCHAPPELIJKE DIJK DIE OPTIMAAL BENUT WORDT

Het gebied kent een grote waterkeringsopgave, waarbij alle keringen moeten worden opgehoogd om de inwoners te beschermen tegen toekomstig hoogwater. Een ophoging van de huidige kering resulteert op veel plekken in een ongewenst beeld, waarbij de leefbaarheid en kwaliteit van de buurt in het gedrang komt. Daarom stellen we de uitdaging om de waterkeringsopgave niet als probleem te zien, maar als kans om verschillende opgaven te bundelen, meekoppelkansen te creëren en een kwalitatieve impuls te geven.

Daarom wordt een multifunctionele dijk geïntroduceerd. De dijk, met een prettig talud, loopt langzaam op richting de waterkerende hoogte. Het talud wordt gebruikt als lineair park waar ruimte is om te ontmoeten, te verblijven en activiteiten, tevens sluit het de groene zone langs de Maas. Eenmaal de waterkerende hoogte bereikt te hebben, kan het hoogteverschil gebruikt worden om parkeren en bergingen op een aangename manier op te lossen. Door te transformeren van harde waterkering naar een dijkvorm, wordt het waterbergend vermogen van het gebied ook vergroot. Binnen dit concept kunnen uitzonderingen voorkomen (bijvoorbeeld ter plaatse van de bootlift, deze vormen een verbijzondering van het park.

Door het koppelen van ambities, wordt er een interessant economisch model gecreëerd door het inspelen op meekoppelkansen. Door de verschillende budgetten samen te voegen en meekoppelkansen slim te benutten, kunnen investeringen worden verkleind. Deze besparingen kunnen daarnaast weer worden ingezet binnen het gebied om zaken aan te pakken waar in eerste instantie geen budget voor gereserveerd was. Een voorbeeld van een dergelijke combinatie is het het budget voor de waterkering, verbeteren van de bypass, het maken van een aantrekkelijke buitenruimte samen te voegen en te investeren in de multifuctionele dijk. Daarnaast liggen kansen voor subsidies.

Vertrekpunt voor projecten

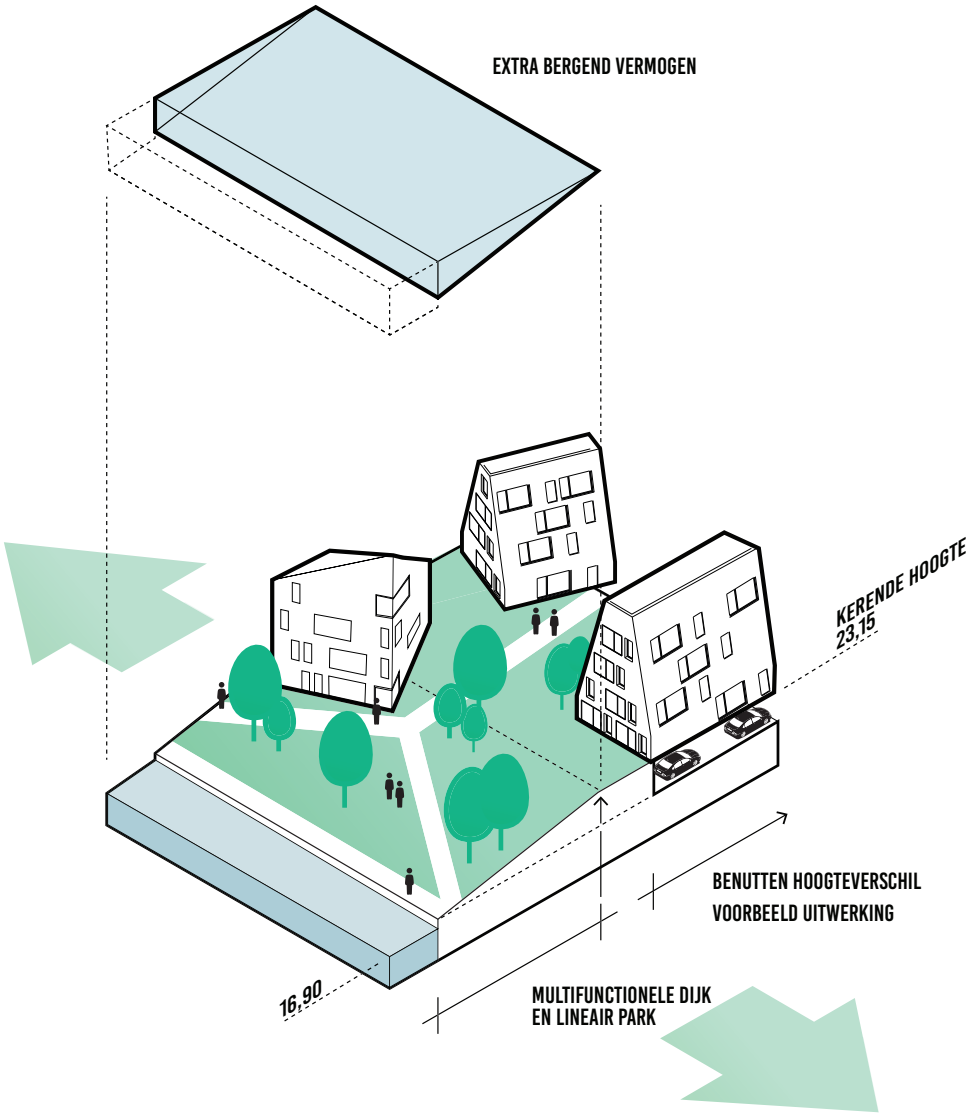
- De wateropgave koppelen aan andere opgaves zoals vergroening, parkeren, recreatie, mobiliteit, duurzaamheid etc. en subsidies van bijvoorbeeld het Rijk, de provincie, het waterschap, Europa etc. om zo meekoppelkansen te creëren en een efficiëntieslag te kunnen maken
- Ontwikkelingen kunnen buitendijks worden gefaciliteerd, mits deze het park en de waterkerende functie niet in de weg staan. Daarnaast dienen buitendijkse ontwikkelingen een toevoeging te zijn aan het park
- Inzetten op het sluiten van recreatieve en functionele langzaamverkeersroutes
- Het hoogteverschil gebruiken om tot innovatieve oplossingen te komen, bijvoorbeeld voor het parkeren

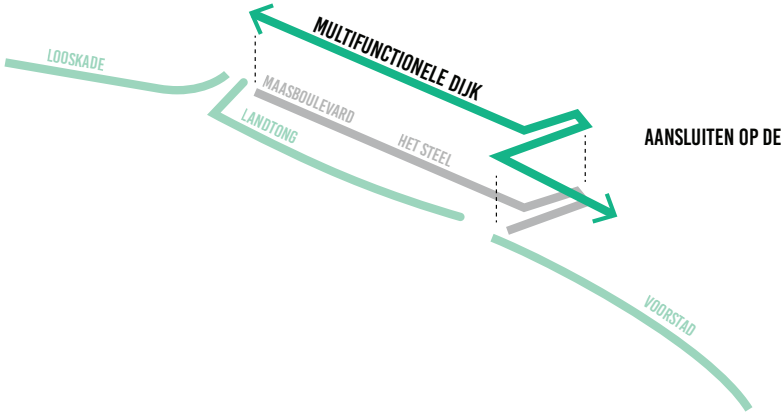


Geactiveerde waterkant in Zürich. Afbeelding: stadt-zuerich.ch

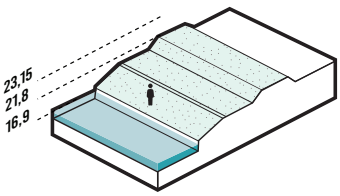


Vergroening waterkant 't IJ in Amsterdam. Afbeelding: boomzorg.nl

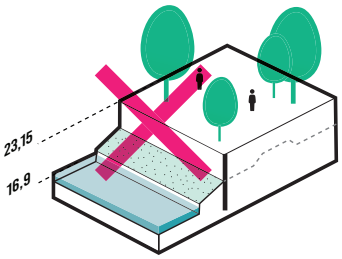




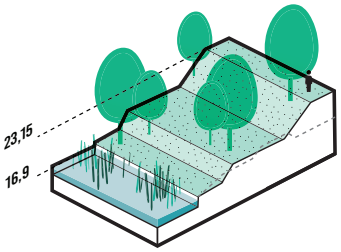
AANSLUITEN OP DE GROTERE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN



HUIDIGE KERING



GEEN WATERKERENDE MUUR:
GEEN RELATIE MET HET WATER



NAAR EEN LINEAIR DIJKPARK
MET EEN VARIABELE MAAT

3. WE BOUWEN VERDER OP HET NAUTISCHE KARAKTER EN MAXIMALISEREN DE RELATIE MET DE STADSHAVEN, DE MAAS EN DE ROER

De Roerdelta ontleent zijn DNA uit het bestaande en viert de Maas, de Roer en haven. Hiermee wordt een gebied gecreëerd dat Roermond nog niet kent en een toevoeging is aan de stad. Er wordt ingezet op een nautisch karakter, wat zich uit in het type programma en de relatie met het water. Ook zullen zoveel mogelijk karakteristieke elementen worden behouden die momenteel in het gebied aanwezig zijn.

Momenteel wordt het hele bekken gebruikt als haven, waarbij de vaargeul door het midden loopt. Hierdoor is de relatie tussen de oever en het water minimaal. Daarom zal er een reorganisatie van de haven plaatsvinden, waardoor de parkzijde gevrijwaard wordt van ligplaatsen en de relatie tussen het park en het water wordt hersteld.

De ontwikkeling zal zich naar de Roer keren, door voorkanten te maken langs het water en verblijfsplekken toe te voegen. Hierdoor wordt de rivier geactiveerd, krijgt het opnieuw een waardige behandeling en wordt het onderdeel van de stad.

Vertrekpunt voor projecten

- Ontleent het DNA uit het bestaande en gaat de relatie aan met de Maas, Roer en haven.
- Bestaande woningen, waardevolle bomen en karakteristieke elementen worden zo veel mogelijk geadopteerd in de planvorming om de positieve karakteristiek niet te verliezen
- De ontwikkeling is complementair aan het centrum door het overwegend nautische karakter. Er wordt ingezet op drie geprogrammeerde plekken. Een op de kop van de Stadshaven welke een recreatieve functie krijgt, een naast de brug in het verlengde van de route vanuit Akcros welke een bestemming wordt voor de stad en één op de kop van het Hammerveld welke een functie krijgt voor de buurt
- Roerdelta fase 2 en 3 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en de planvorming kan niet afzonderlijk ontwikkeld worden
- De aanlegplaatsen van de haven grenzen nooit aan de dijkparkzijde, waardoor de relatie tussen het groen en water wordt vergroot
- Er wordt geanticipeerd op de bestaande bebouwing en het “altijd af”-principe wordt gehanteerd. Dit betekent dat we aansluiten op het bestaande, waardoor geen vreemde voor-achterkant situaties ontstaan. Daarnaast moet het plan ruimte bieden voor optimalisatie, mochten er in de toekomst percelen vrijkomen
- De landtong transformeert van private parkeerplaats naar het Landtongpark

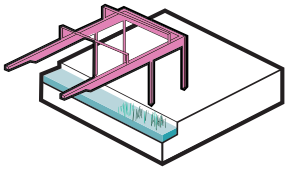


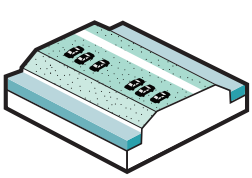
Aantrekkelijke waterkant met nautisch karakter. Afbeelding: effekt.dk

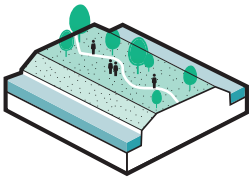


Een brug als iconische verbinding, West8. Afbeelding: flickr.nl

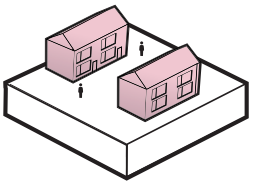
INDUSTRIELE ELEMENTEN



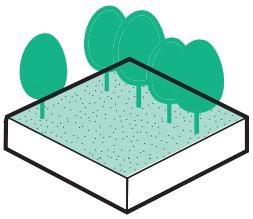




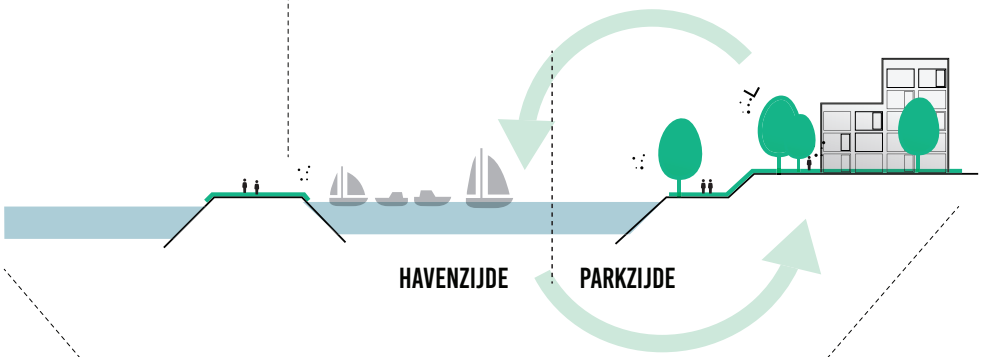
VAN PARKEREN OP DE LANDTONG NAAR LANDTONGPARK

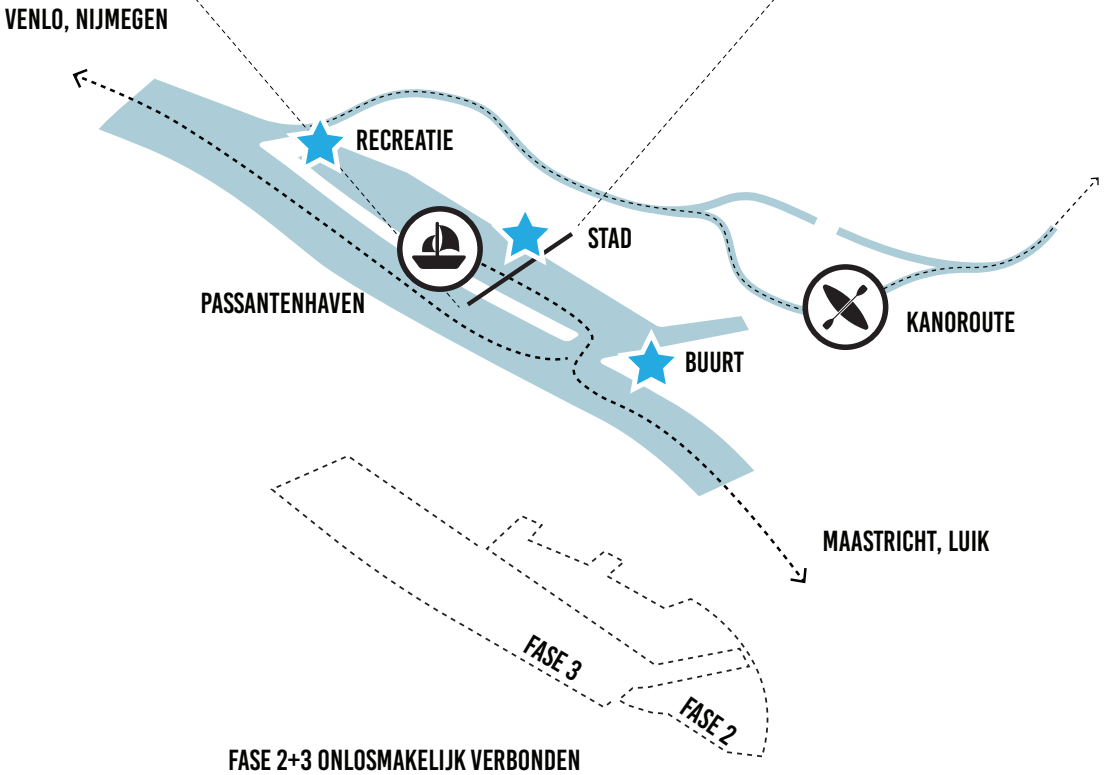


BESTAANDE BEBOUWING



BESTAAND GROEN





FASE 2+3 ONLOSMAKELIJK VERBONDEN

4. ROERDELTA WORDT GEKENMERKT DOOR EEN SLIM MOBILITEITSSYTEEM, IS AUTOLUW EN ZET IN OP NIEUWE MOBILITEITSYSTEMEN

De Roerdelta wordt een autoluwe buurt, waar de voetganger en fietser prioriteit hebben. De huidige Voorstraat heeft een smal profiel, waardoor deze niet geschikt is als wijkontsluiting voor de nieuwe ontwikkeling. Daarom zullen er een aantal inprikkers worden gerealiseerd die de automobilist direct naar de parkeervoorzieningen zal leiden.

De Roerdelta zet in op een mobiliteitstransitie, waarbij het parkeren gefaciliteerd wordt in HUB's. De hubs zijn meer dan een parkeerplek voor auto's, het zijn centrale plekken voor de buurt, waarin verschillende buurtfuncties worden opgenomen. Gedacht kan worden aan functies als een pakketpunt, oplaadvoorzieningen of deelsystemen. Er kan binnen een hub ook ruimte geboden worden aan maatschappelijke functies als een apothekerspost, dokterspost, tandsarts of een speelvoorziening of kinderopvang. Verder onderzoek naar de vraag en aanbod van dergelijke voorzieningen is een aandachtspunt.

Daarnaast moet er ingespeeld worden op de mobiliteitstransitie en het dalende autobezit. De Roerdelta zal daarom gekenmerkt worden door een doordacht systeem dat zich aan kan transformeren, waardoor ruimte vrijkomt voor andere functies.

Vertrekpunt voor projecten

- Een doordachte verkeersstructuur, waarbij langzaam en gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk gescheiden worden
- De ontwikkeling wordt voorzien van een slim mobiliteitssyteem, wat de mobiliteitstransitie faciliteert. Parkeer-oplossingen zijn flexibel en moeten aanpasbaar zijn aan toekomstige behoeftes
- Reduceren van de parkeernorm voor de hele ontwikkeling in combinatie met bouwen voor mensen met een leefstijl die geen waarde hecht aan autobezit
- Het studiegebied faciliteert alleen de parkeerbehoefte van de bewoners van het gebied en gebruikers van de haven en zet hierbij in op slim dubbelgebruik
- In het gebied wordt bij uitzondering geparkeerd op het maaiveld
- Roerdelta garandeert geen parkeerplaats aan huis
- Afwijken van het vigerend parkeerbeleid kan, mits goed beargumenteerd.



Dijkpark, met daaronder een parkeervoorziening. Buro Sant en Co. Afbeelding: santenco.nl



Gedeelde tuin met parkeervoorziening, Delva. Afbeelding: DELVA

MOBILITEITSHUB ALS BATTERIJ

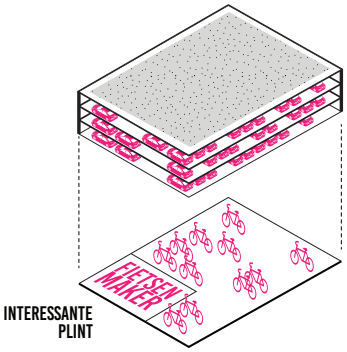
EXTRA VOORZIENINGEN BV. PAKKETPUNT

ELEKTRISCHE DEELFIETSEN

DEELMOBILITEITEN

OPLAADPUNTEN ELEKTRISCHE AUTO

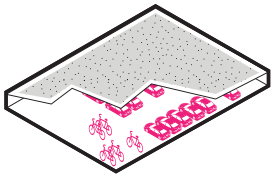
MOBILITEITSHUB ALS INSPIRATIE



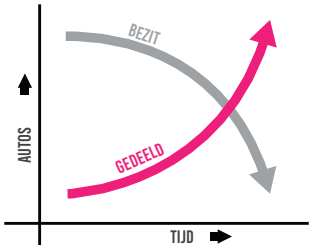
INTERESSANTE PLINT

BOVENGRONDS
CENTRALE PLEK VOOR DE BUURT, WEGNEEMBAAR

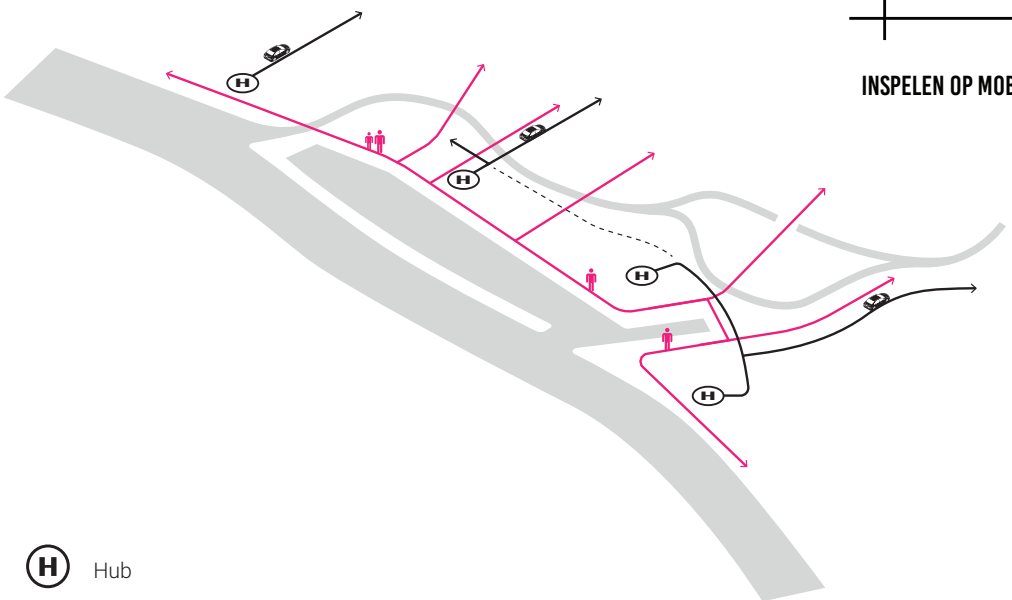
EN



ONDERGRONDS
COMBINEREN MET DE DIJK



INSPELEN OP MOBILITEITSTRANSITIE



Hub

5. ROERDELTA IS GEZOND, STIMULEERT ONTMOETING EN IS INCLUSIEF

De Roerdelta wordt een plek waar men zijn buren kent, bewegen wordt gestimuleerd en een positief effect heeft op de gezondheid van zijn bewoners. Het gebied met bouwblokken worden gekenmerkt door groene collectieve ruimtes, welke van elkaar verschillen en die ontworpen worden naar de wensen van de bewoners. Deze krijgen een semi-privaat karakter, en staan in het teken van sport, spel en ontmoeting.

Het lineaire dijkpark is de publieke plek voor ontmoeting en activiteit, maar kent ook plekken om tot rust te komen. Het park zal interessant zijn voor mensen die in het gebied wonen, maar ook voor inwoners van Roermond. Het park wordt door goede langzaamverkeersverbindingen verbonden met het weefsel van de stad.

Vertrekpunt voor projecten

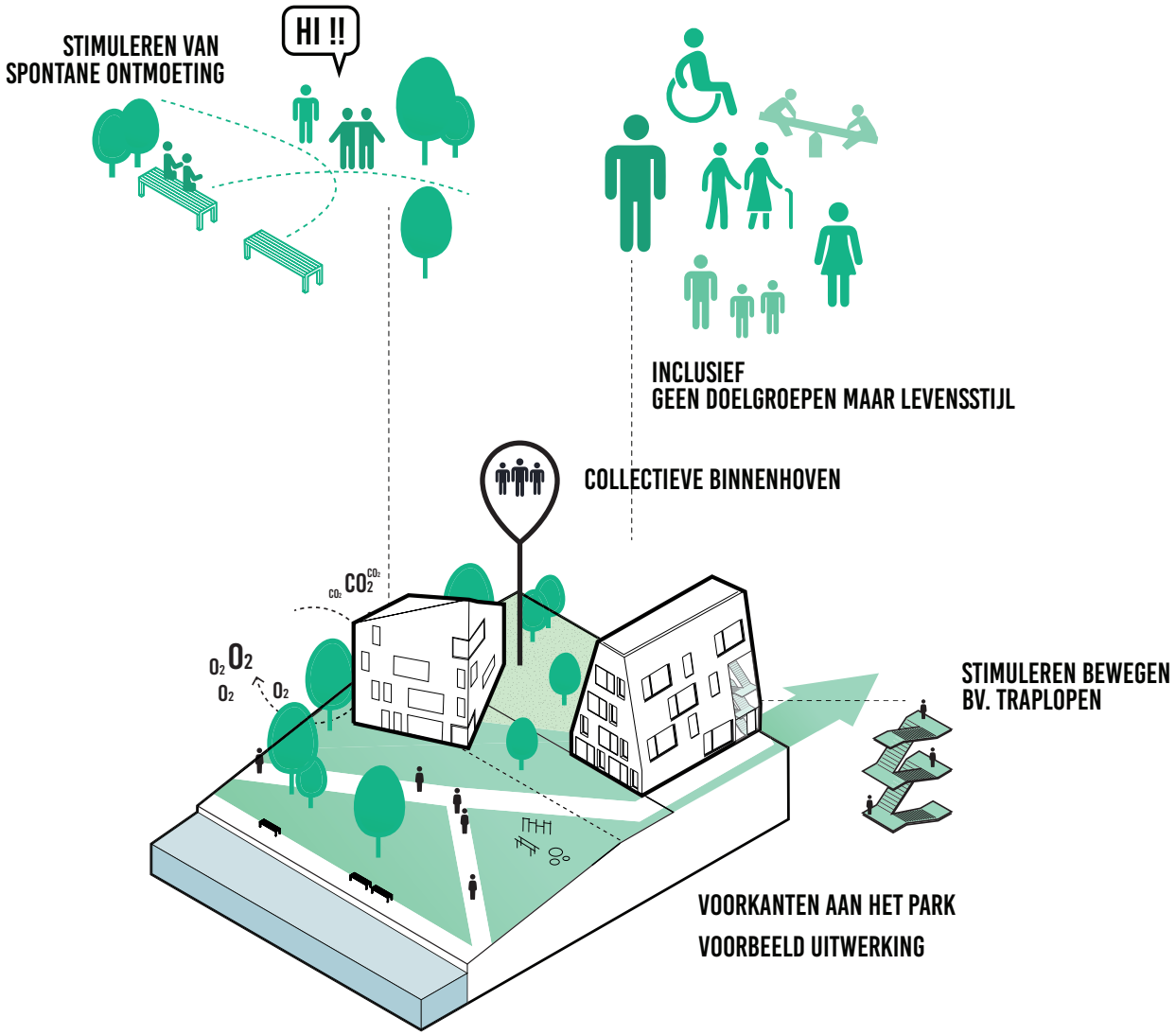
- De buitenruimtes worden inclusief vormgegeven en zijn daardoor aantrekkelijk voor alle leeftijdscategorieën en faciliteren een divers gebruik
- Beweging wordt gestimuleerd door bijvoorbeeld het aantrekkelijk maken van het nemen van de trap en het toepassen van speelaanleidingen in de openbare ruimte
- Binnentuinen en gedeeld groen worden ontworpen in samenspraak met de nieuwe bewoners. Bij deze inrichting staat ontmoeting centraal en is veiligheid een aandachtspunt

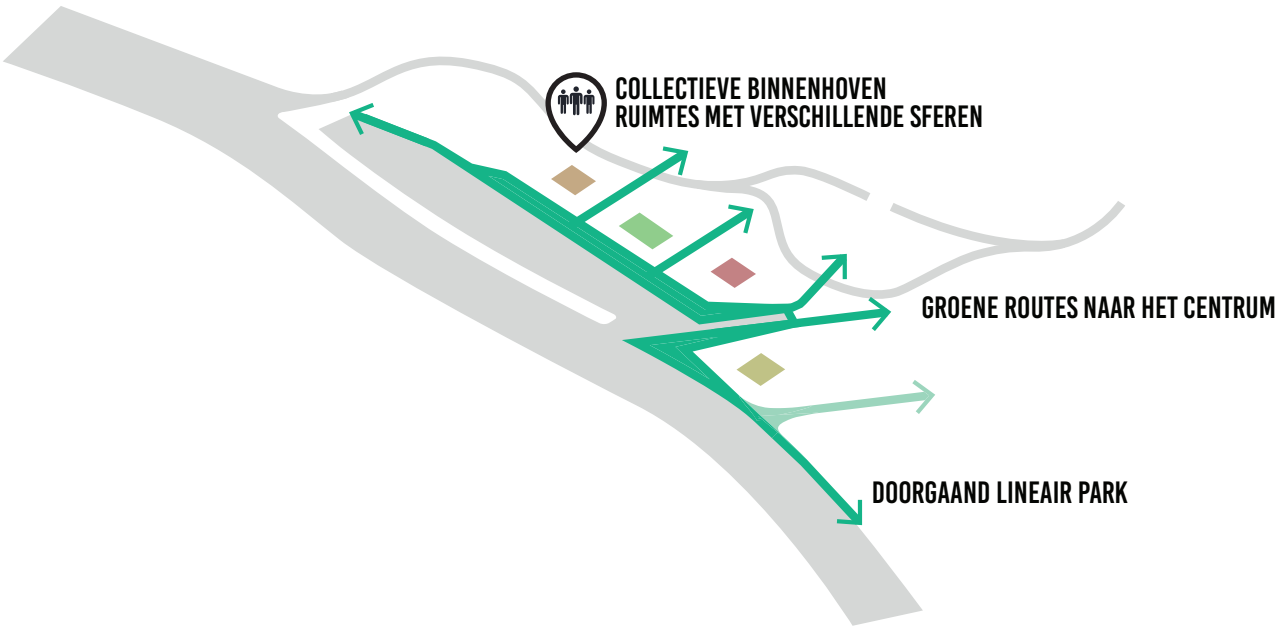


Inclusieve programmatie. Afbeelding: togetherweplay.playlsi.com



Sociale collectieve ruimtes. Afbeelding: DELVA


STIMULEREN VAN
SPONTANE ONTMOETING
HI !!
INCLUSIEF
GEEN DOELGROEPEN MAAR LEVENSSTIJL
COLLECTIEVE BINNENHOVEN
CO2
O2
STIMULEREN BEWEGEN
BV. TRAPLOPEN
VOORKANTEN AAN HET PARK
VOORBEELD UITWERKING


COLLECTIEVE BINNENHOVEN
RUIMTES MET VERSCHILLENDE SFEREN
GROENE ROUTES NAAR HET CENTRUM
DOORGAAND LINEAIR PARK

6. ROERDELTA IS EEN VEERKRACHTIG KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF SYSTEEM

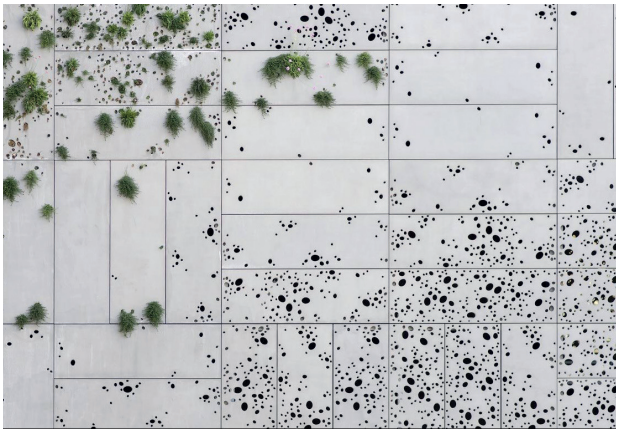
Zowel in de openbare ruimte als op kavelniveau is aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Denk aan groen op de kavels, benutting hemelwater op de kavel en in de openbare ruimte, koele verblijfplekken, regenbuffers in de openbare ruimte, projecten die bijdragen aan de vergroeningsopgave en de vergroting van biodiversiteit en een grote variatie aan openbaar groen.

Vertrekpunt voor projecten

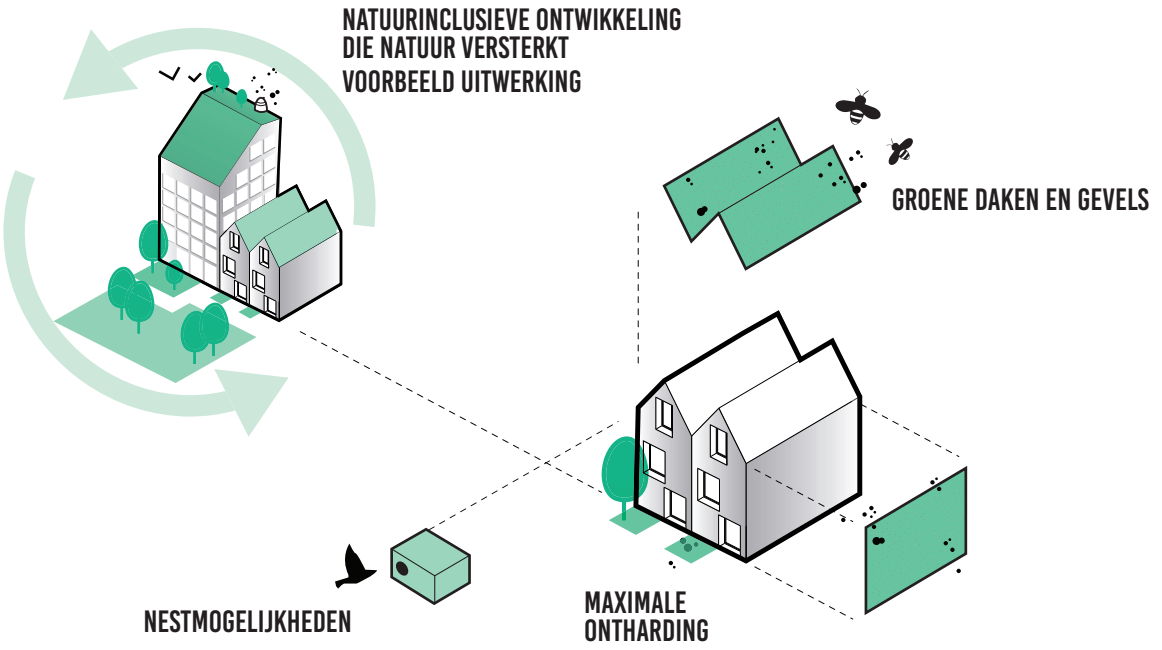
- Duurzaamheid wordt niet enkel toegepast op kavel-, maar ook op ensembleniveau, waardoor ambities gekoppeld worden en doelen reëel zijn.
- Hemelwater maximaal benutten, door het hergebruik voor toiletspoeling, bevloeiing van groen, het wassen van de auto etc.
- Regenwater collectief en op een grote schaal behandelen. Geen druppel naar de Maas
- Ontwikkelingen zijn maximaal natuurinclusief en dragen maximaal bij aan biodiversiteit, vanaf de eerste fase wordt nagedacht aan het integreren van mogelijkheden
- Het groen in de openbare ruimte draagt bij aan de vergroting van de biodiversiteit van Roerdelta. De vegetatiekeuze wordt gemaakt aan de hand van de ruimtelijke karakteristieken en de ecologische aspecten

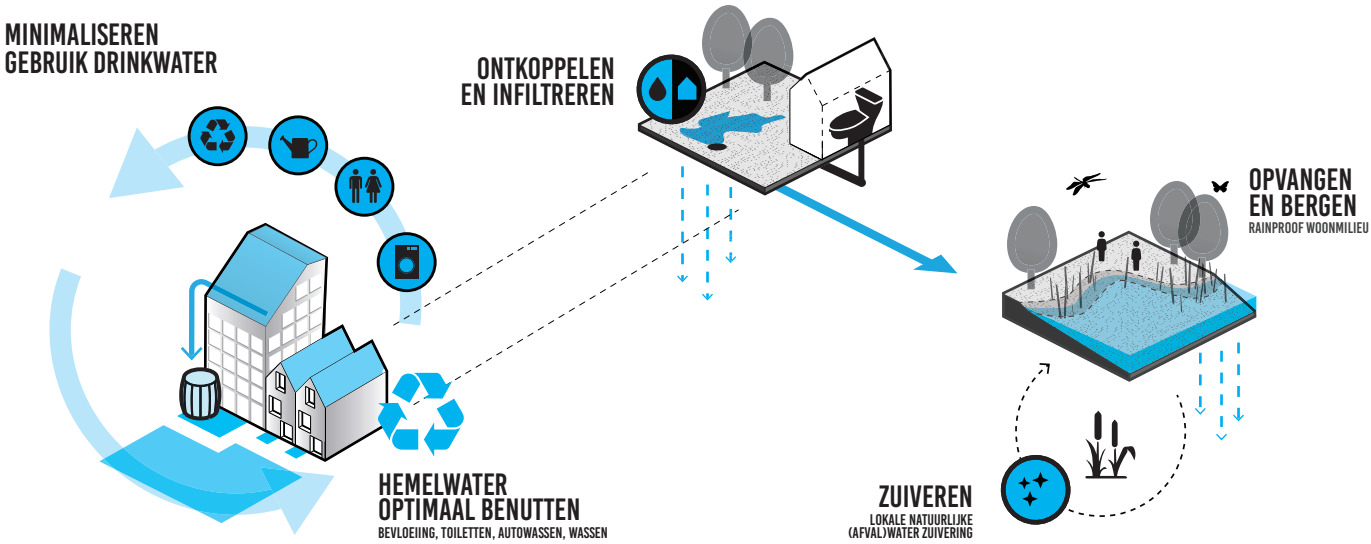


Groen dakterras. Afbeelding: architectuur.nl



Ruimte voor beplanting in de gevel. Afbeelding: trendland.com


NATUURINCLUSIEVE ONTWIKKELING
DIE NATUUR VERSTERKT
VOORBEELD UITWERKING
GROENE DAKEN EN GEVELS
NESTMOGELIJKHEDEN
MAXIMALE
ONTHARDING


MINIMALISEREN
GEBRUIK DRINKWATER
ONTKOPPELEN
EN INFILTREREN
OPVANGEN
EN BERGEN
RAINPROOF WOONMILIEU
HEMELWATER
OPTIMAAL BENUTTEN
BEVLOEIING, TOILETTEN, AUTOWASSEN, WASSEN
ZUIVEREN
LOKALE NATUURLIJKE
(AFVAL)WATER ZUIVERING

7. ROERMOND GAAT SLIM OM MET RESTSTROMEN

De Roerdelta wordt een buurt waar circulariteit voorop staat. Dit komt tot uiting in het streven naar een gesloten stofstromen, zoals een gesloten grondbalans en de ambitie de vervuilde grond binnen het gebied te verwerken. Daarnaast zullen de gebouwen zo worden ontworpen dat het materiaal eenvoudig hergebruikt kan worden (demontabele gebouwen) of de gebouwen makkelijk te transformeren zijn. Daarnaast zal er bij het bouwen een materialenpaspoort worden opgesteld, waardoor duidelijk is waaruit de bebouwing is opgebouwd en het eenvoudiger hergebruikt kan worden. Ook bij de materiaalkeuze van de ontwikkeling zal gezocht worden naar het hergebruiken van materialen.

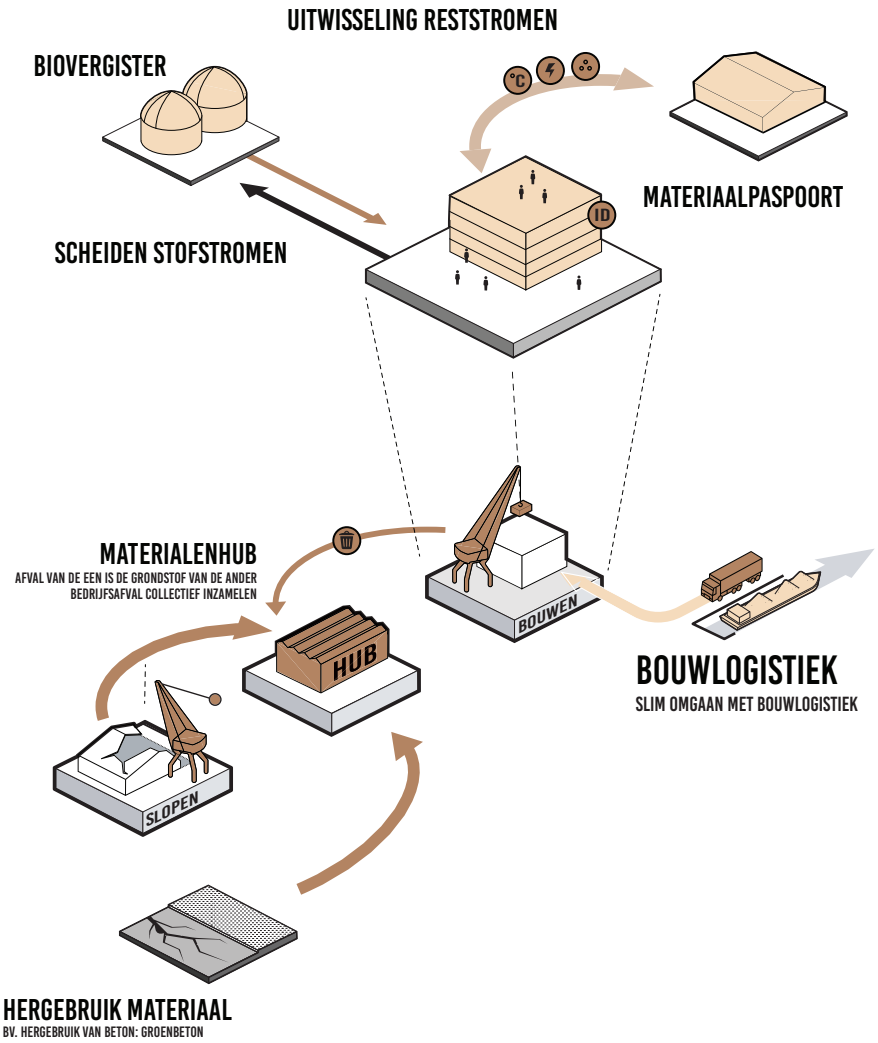
Door de ligging aan het water kan tijdens de bouw materiaal aangevoerd worden via het water. Dit resulteert in minder vervuiling en minder belasting van het verkeersnet.

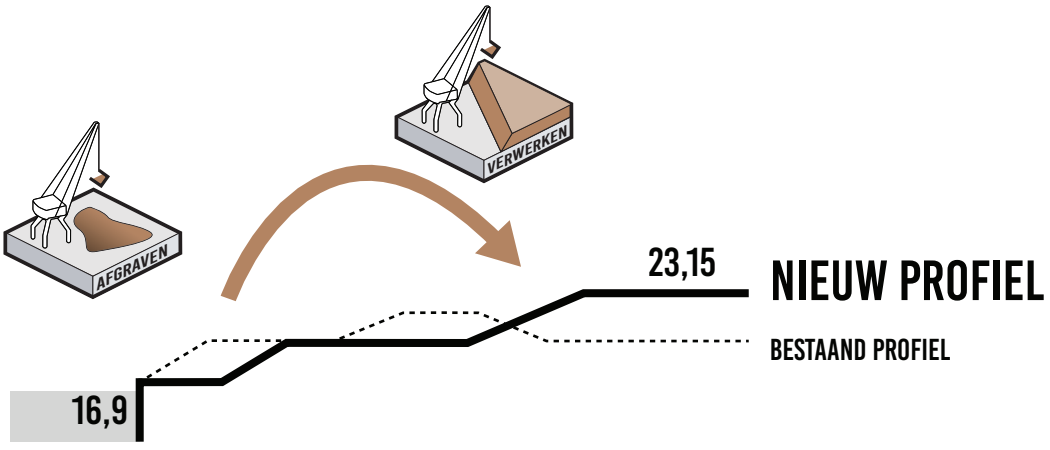
Vertrekpunt voor projecten

- Bestaande materialen worden maximaal hergebruikt op locatie
- Toepassing van duurzame materialen voor aanleg buitenruimte en nieuwe bebouwing, bijvoorbeeld hout.
- Zoveel mogelijk collectieve gescheiden inzameling van reststromen en afval van bedrijven
- Nieuwe gebouwen hebben een materiaalpaspoort en het ontwerp van gebouwen en de buitenruimte is gericht op waardecreatie. Beheer is gericht op waardebehoud en het financieel model gericht op restwaarde (in plaats van afschrijving)
- Onderzoeken of materiaal uit gedemonteerde gebouwen en van opgebroken buitenruimte binnen of buiten het gebied herbruikbaar is (urban mining)
- Slim omgaan met bouwlogistiek
- Roerdelta streeft naar een gesloten grondbalans, mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit



BouwHub Utrecht. Afbeelding: duic.nl


UITWISSELING RESTSTROMEN
BIOVERGISTER
SCHEIDEN STOFSTROMEN
MATERIAALPASPOORT
ID
MATERIALENHUB
AFVAL VAN DE EEN IS DE GRONDSTOF VAN DE ANDER
BEDRIJFSAFVAL COLLECTIEF INZAMELEN
HUB
BOUWEN
BOUWLOGISTIEK
SLIM OMGAAN MET BOUWLOGISTIEK
SLOPEN
HERGEBRUIK MATERIAAL
BV. HERGEBRUIK VAN BETON: GROENBETON


VERWERKEN
AFGRAVEN
23,15
NIEUW PROFIEL
BESTAAND PROFIEL
16,9

4 RAAMWERK

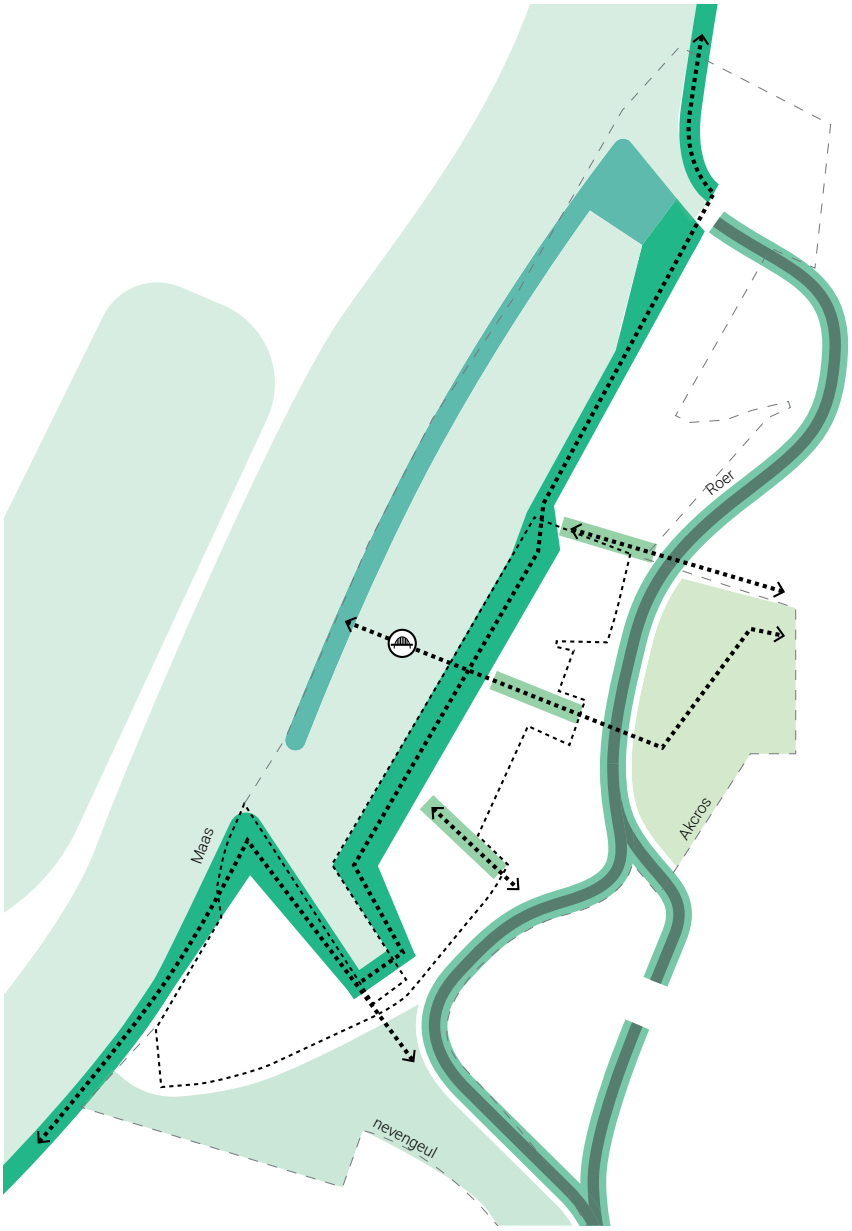
De leidende principes worden gecombineerd met een raamwerk, welke samen de kaders vormen voor de ontwikkeling van de Roerdelta.

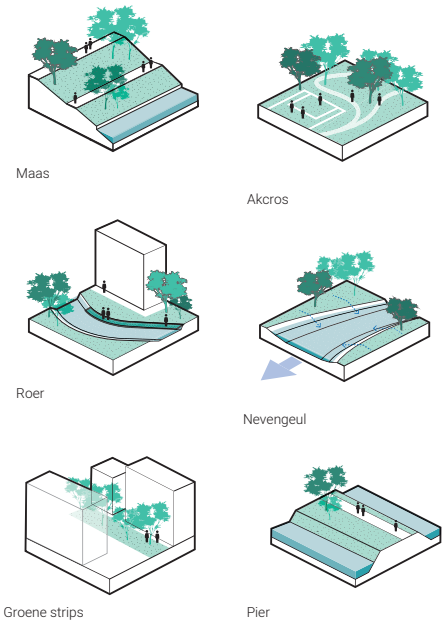
4.1 LANDSCHAP
GROEN DIJKPARK DIE DE BINNENSTAD MET HET WATER VERBINDT

De ontwikkeling van de Roerdelta zal een nieuwe groene kwaliteit aan Roermond toevoegen. De waterkeringsopgave wordt gecombineerd met het toevoegen van een lineair park en zal, samen met het openstellen van de Landtong, het vrijwel niet beleefbare havenbekken transformeren naar een van de interessantste openbare ruimtes van Roermond. Het lineaire park (ook de Maasboulevard) wordt aan de noordzijde verbonden met de Looskade, door de introductie van een nieuwe brug over de sluis, hierdoor wordt de wandeling langs de Maas gesloten.

Een drietal groene zones zal het lineair park met het weefsel van de stad verbinden. Deze royaal gedimensioneerde ruimtes zullen voor langzaam verkeer worden ontworpen. De Landtong wordt verbonden met het Park Akcros en de binnenstad door de introductie van een nieuwe voetgangersbrug. Door deze looproute wordt het park meer gebruikt, en ontstaat er ruimte voor een extra programmering/activatie. Daarnaast zal het park Akcros een kwaliteitsimpuls krijgen, waarbij er gefocust wordt op het toevoegen van verblijfskwaliteit en speelaanleidingen, waardoor het een interessante plek in de stad wordt.

Ook zal de Roer een belangrijkere functie krijgen binnen het gebied, de rivier krijgt voorkanten richting het water. Daarnaast moet er gezocht worden naar de recreatieve mogelijkheden van deze bijzondere structuur.









Geactiveerd park in Amsterdam. Afbeelding: twitter.com/Springsnowtweet



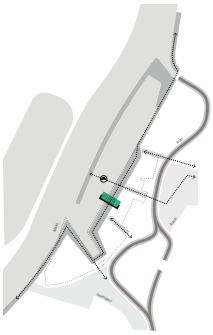
Park aan de Amstel in Amsterdam. Afbeelding: facebook.com/Amstelkwartier

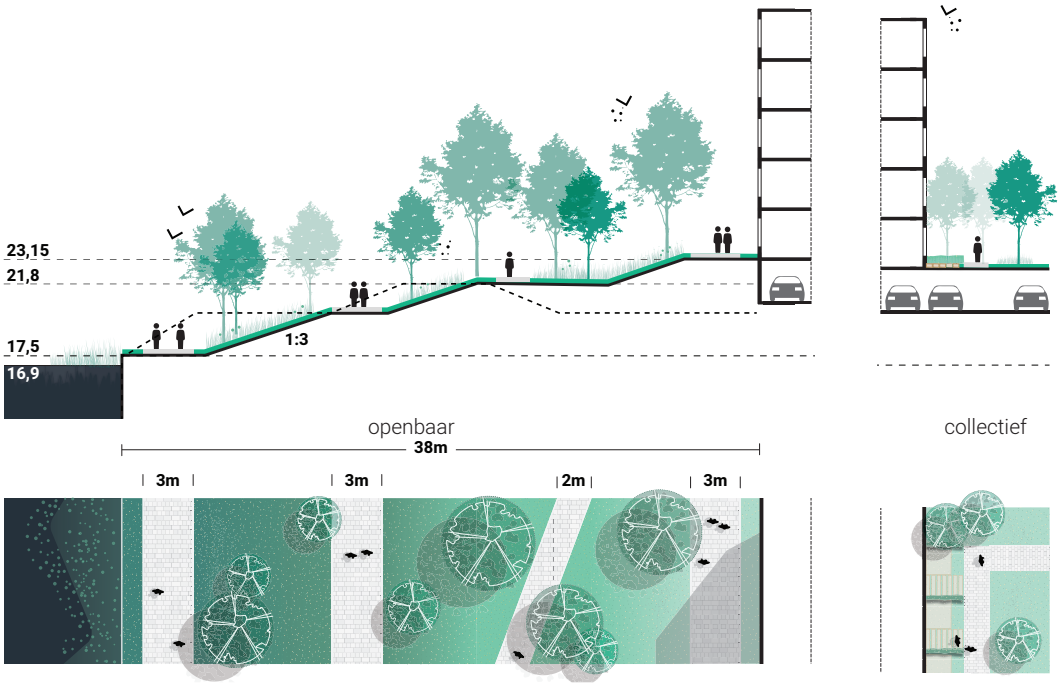


Stadspark langs een steile kade. Afbeelding: n-situ.fr



Lineair park aan de Rhône in Lyon. Afbeelding: docroger.over-blog.com





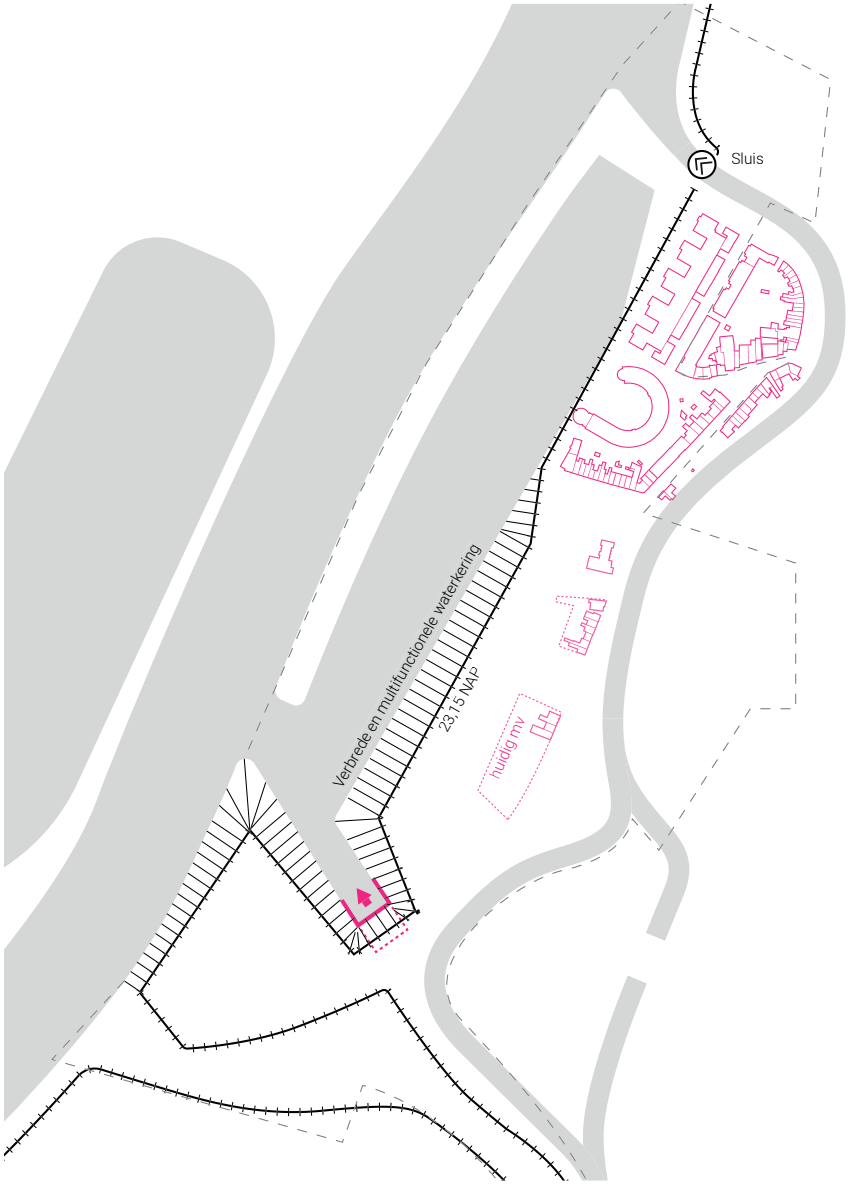
4.2 WATER EN KERING
VAN EEN FUNCTIONELE OPLOSSING NAAR EEN INTEGRALE KWALITATIEVE AANPAK

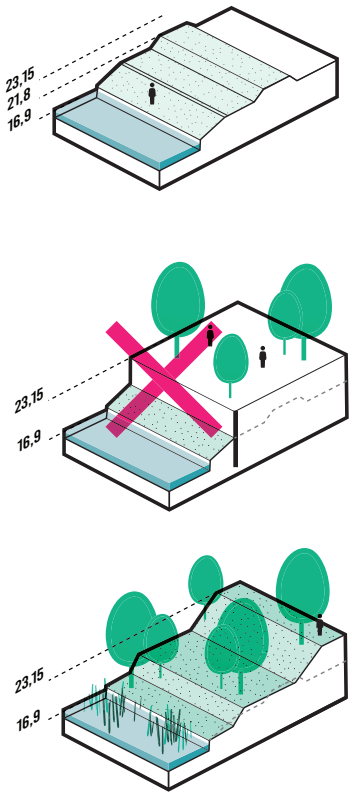
De ophoging van de waterkering is een kans om de relatie tussen het water en de stad te herstellen. De introductie van het dijkpark geeft hier het antwoord op. De dijk zal waar mogelijk een flauw talud hebben en de breedte zal samenvallen met de stedenbouwkundige configuratie.

Aan het einde van de steelhaven (nabij de weg Voorstad) ligt een grote waterkeringsopgave waarbij verschillende oplossingen mogelijk zijn. De kerende wand kan bijvoorbeeld vervangen worden door een dijklichaam, om zo een prettige overgang te creëren tussen de haven en de weg. Hier kan ook een relatie worden gemaakt tussen het gebied en de groene bypass waar een onderzoek kan worden gedaan naar een betere invulling van het gebied.

Tevens moet de kering grenzend aan de Maasboulevard worden opgehoogd. Deze zal integraal meeontworpen worden, als onderdeel van het Lineair park, waardoor er een forse kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de Voorstad.

De bestaande bebouwing grenzend aan het plangebied bepaalt voor een groot deel de mogelijkheden met betrekking tot de ophoging van de waterkering. Uitgangspunt is dat er wordt aangesloten op deze kavelgrenzen/hoogtes.





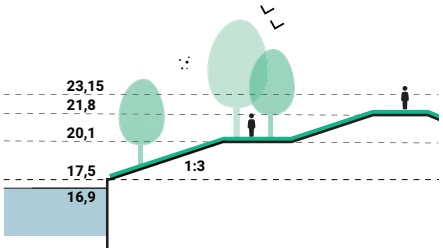
RELATIE MET HET WATER

Water

Waterkering

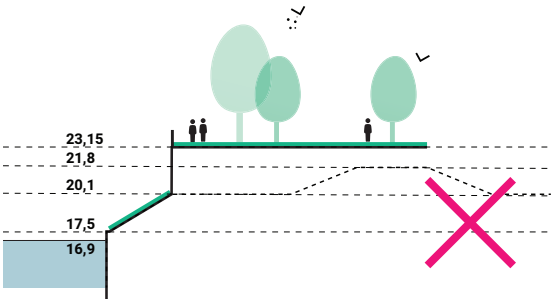
Sluis

Aansluiten bestaande bebouwing



HUIDIGE WATERKERING TER HOOGTE VAN JACHTHAVEN HET STEEL

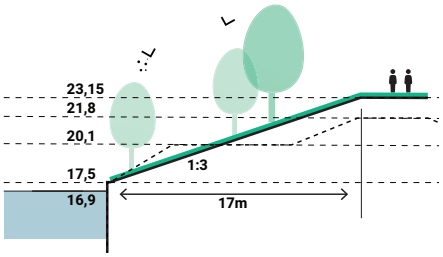
Groene taluds zorgen voor voldoende hoogte



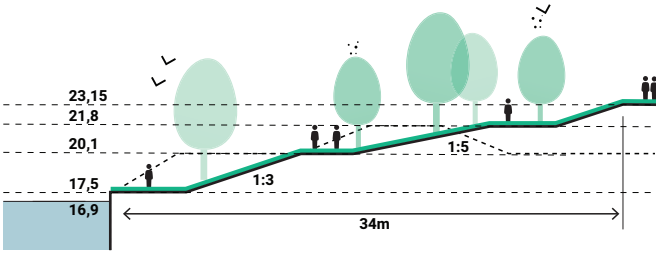
SCHRIKBEELD

Gebied ophogen door middel van een damwand

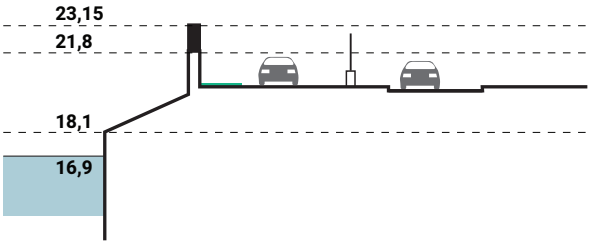
Relatie tussen water en kade verdwijnt



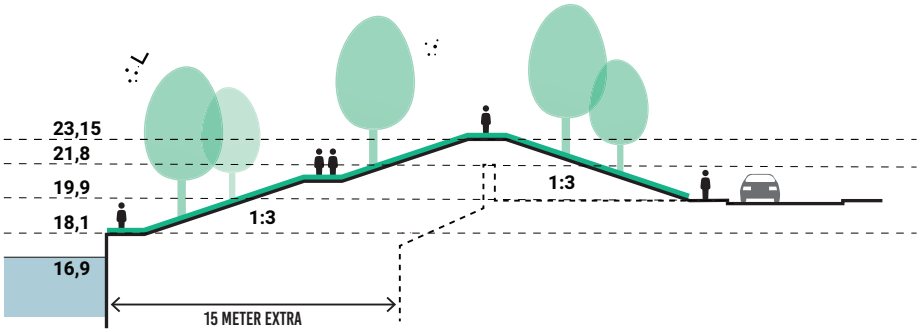
LINEAIR DIJKPARK



BREED LINEAIR DIJKPARK



SITUATIE ZUIDZIJDE STADSHAVEN



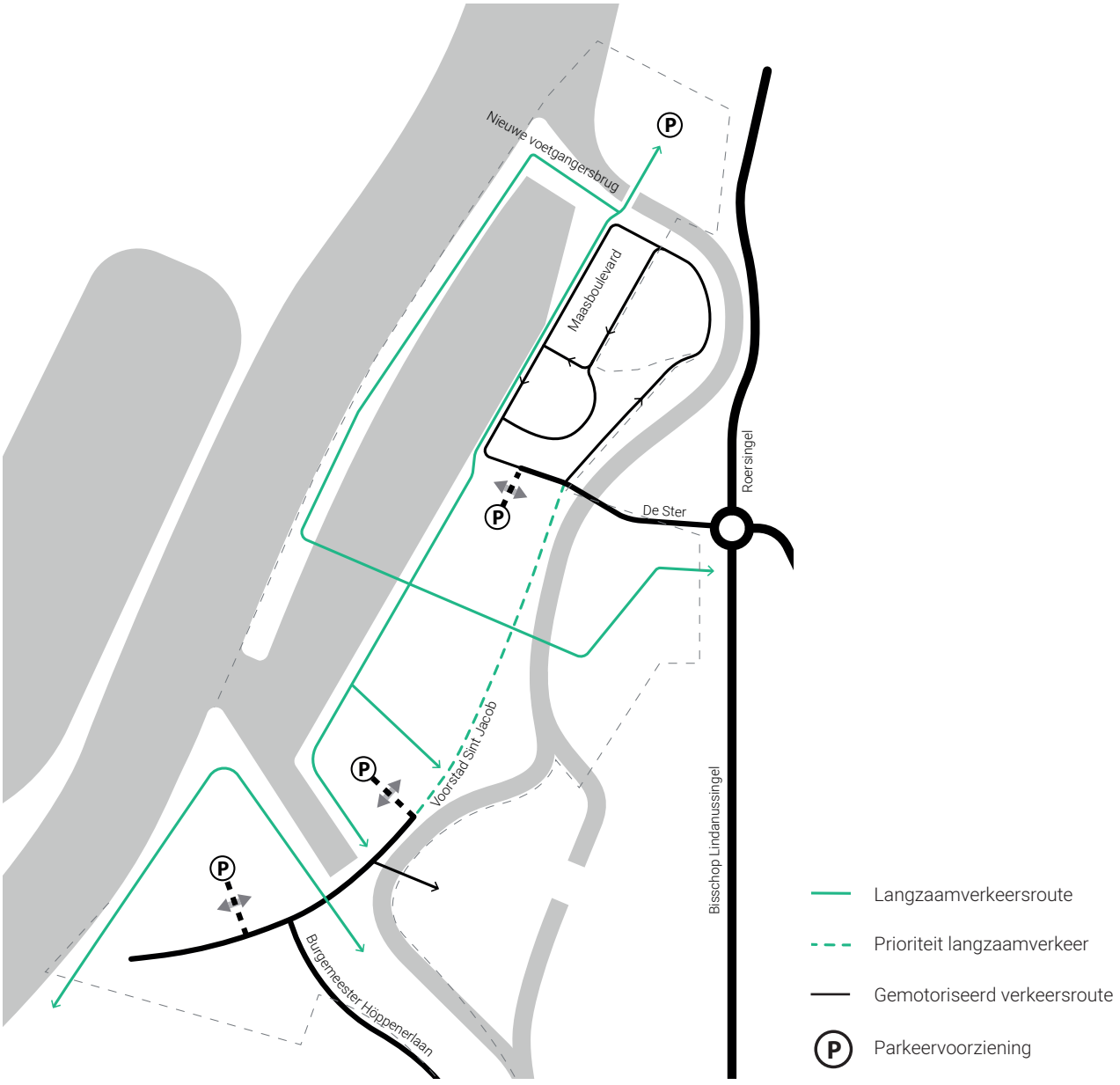
DOORLOPEND DIJKPARK

4.3 MOBILITEIT

PRIORITEREN LANGZAAM VERKEER, AUTOLUW EN EEN SLIMME PARKEEROPLOSSING

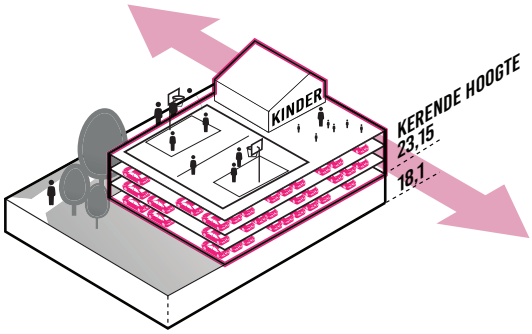
De Roerdelta wordt voor gemotoriseerd verkeer momenteel ontsloten door een lusstructuur: De Ster loopt over in de Voorstraat, welke eindigt op de Burgermeester Hoppenerlaan. De Voorstad kent een erg smal profiel en is daardoor niet geschikt als buurtonstluitingsweg. Daarom wordt doorgaand verkeer ontmoedigd waardoor de lusstructuur transformeert naar een inprikkerstructuur. De mobiliteitshubs worden direct vanaf deze inprikkers geplaatst waardoor er minimale verkeersbewegingen in het gebied plaatsvinden.

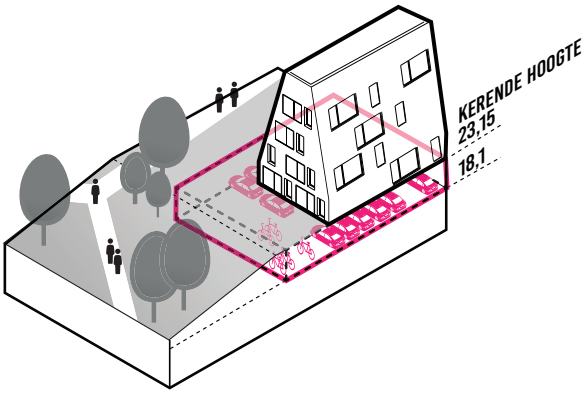
De langzaamverkeersbewegingen worden zo veel mogelijk gescheiden van de autostructuren. Er komt een belangrijke route door het lineair park, welke aan de noordzijde met de Looskade wordt verbonden door een nieuwe brug over de sluis. Daarnaast wordt er een brug over de Stadshaven aangelegd, hierdoor ontstaat een recreatief rondje via de Landtong. De brug zal in het verlengde van de route vanuit Akcros liggen, waardoor dit een belangrijke langzaamverkeersroute is vanuit de stad.



Parkeren zal uit het zicht worden opgelost en moet ontworpen worden met de mobliteitstransitie in het achterhoofd. Het autobezit zal afnemen en het delen wordt de standaard. Belangrijk is hierop in te spelen zodat de parkeervoorzieningen in de toekomst getransformeerd kunnen worden. Hierbij is te denken aan een combinatie van parkeergarages die op een slimme manier in het talud worden verwerkt en demontabele mobiliteitshubs.

De parkeerbehoefte voor de haven zal slim opgelost worden, waarbij ook gekeken wordt naar mogelijkheden buiten het plangebied, bijvoorbeeld rond het CWI. Daarnaast zal er gekeken worden naar mogelijkheden voor dubbelgebruik.





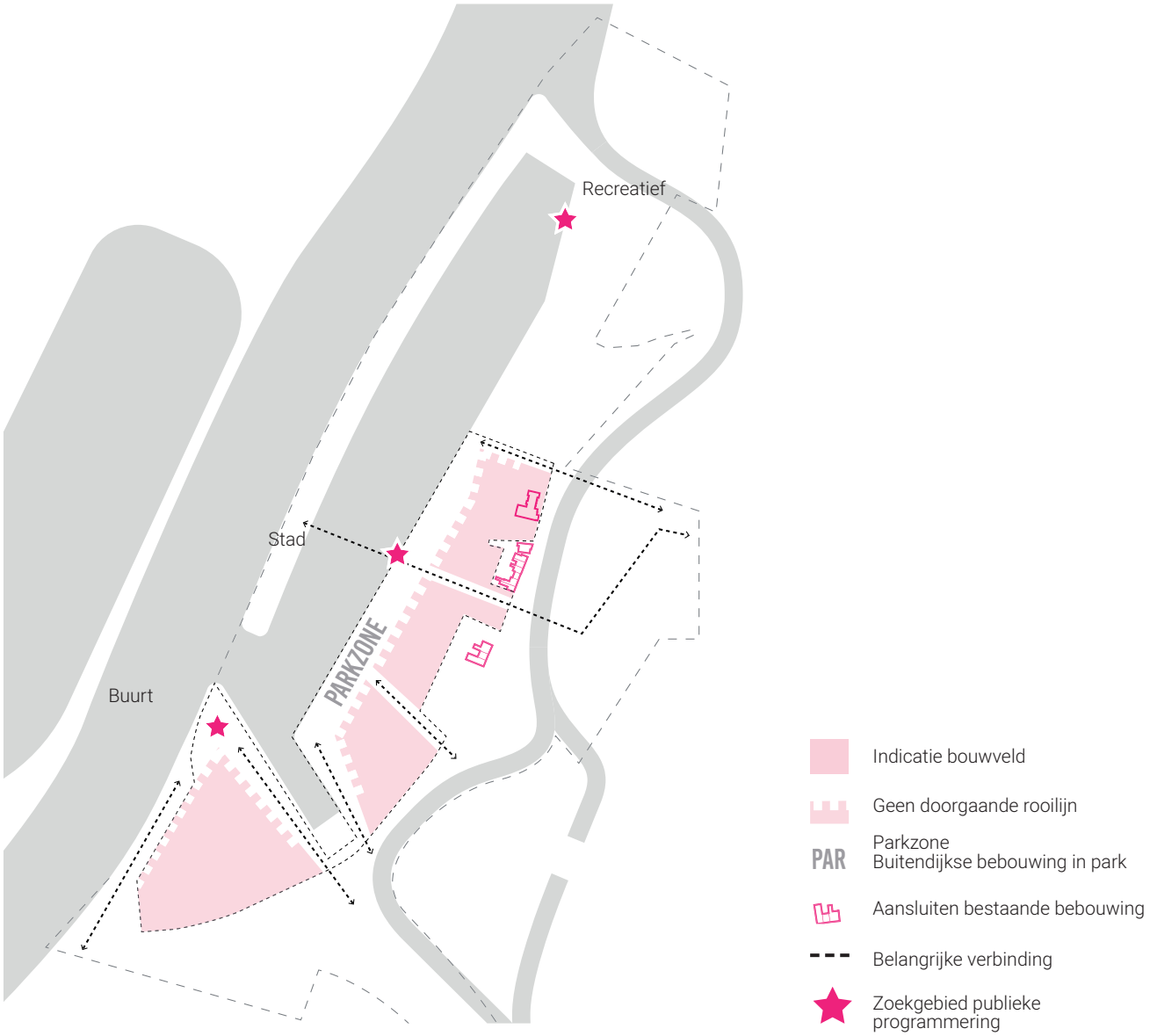
4.4 STEDENBOUW EN PROGRAMMA

De bouwvelden in de Roerdelta zijn de contramal van de landschappelijke structuren. Dit resulteert in vier velden, die elk aan het lineaire park grenzen. Aan de parkzijde kent het bouwveld geen doorgaande rooilijn, waardoor het landschap naar binnen loopt en het samengaat met het informele karakter van het park. Aan de wegzijde kan wel een doorgaande rooilijn ontstaan. Belangrijk is dat er voorkanten ontstaan richting de weg en de Roer, waardoor de bouwvelden een alzijdige oriëntatie krijgen. Bestaande bebouwing wordt geïntegreerd in de stedenbouwkundige configuratie.

Het toe te voegen programma (bv. wonen) is een resultaat van het laadvermogen, op basis van de ambitie en haalbaarheid (groennorm, financieel, mobiliteit etc.)

In de parkzone langs het water is ook ruimte voor buitendijkse bebouwing. Deze zal echter altijd te gast zijn in het park en heeft het doorgaande landschap en de verbinding prioriteit. De waterkeingsopgave aan de Maasboulevard zal gecombineerd worden met een forse kwaliteitsimpuls voor de buurt, waarbij het vergroten van de verblijfskwaliteit en het toevoegen van groen voorop staat.

Er wordt ingezet op minimaal drie geprogrammeerde publieke plekken. Eén bevindt zich aan de noordzijde van de Stadshaven en krijgt een recreatieve functie, een tweede krijgt een plek bij de nieuwe brug en wordt een plek voor de stad en een derde op de kop van het Hammerveld welke een buurtfunctie krijgt. Extra programma toevoegen kan en wordt aangemoedigd, mits deze niet ten koste gaat van de programmering op de drie plekken. Mits goed ingepast, kan er drijvend programma worden toegevoegd.





Timber Town, Örnsro, CF-Moller. Afbeelding: cfmoller.com



Bellevue Leidsche Rijn Centre, Flux. Afbeelding:flux.nl



Stigbsborg harbour front, Effekt. Afbeelding: effekt.dk



Grasweg, Delva. Afbeelding: DELVA



Ieper, Delva-locatie, DELVA.



Campina - Eindhoven, Delva-locatie, DELVA.

4.5 RAAMWERK

De raamwerkkaart dicteert de hoofdstructuren voor de toekomstige ontwikkeling van de Roerdelta. Het raamwerk is samen met de leidende principes het kader waaraan de plannen en visies getoetst worden.

Groenstructuur

- Een lineair park aan de oostzijde van de Stadshaven legt de verbinding tussen noord en zuid en vormt tevens de waterkering.
- Drie groene strips voor langzaamverkeer verbinden het lineair park met de Voorstad en delen de bouwvelden op.
- De landtong wordt niet gebruikt voor parkeerdoeleinden en is onderdeel van de openbare parkruimte.

Stadshaven

- De ligplaatsen voor de boten verschuiven naar de landtongzijde

Bebouwing

- De bouwvelden zijn de contramal van de structuur voor de openbare ruimte, waarbij de openbare ruimte leidend is.
- Er bevinden zich geen lange doorgaande rooilijnen aan het lineaire park
- Ontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwing, maar biedt mogelijkheden voor de toekomst.

Verbindingen

- De Roerdelta is goed verbonden met de binnenstad en de omliggende wijken
- Er loopt een groene verbindingen vanuit het stadspark Akcros naar de landtong, waarbij een nieuwe brug over de stadshaven gerealiseerd wordt.
- Continue verbinding langs het waterfront in het verlengde van de Maasboulevard, waarbij er een brug wordt aangelegd over de Roer ter hoogte van de waterkering

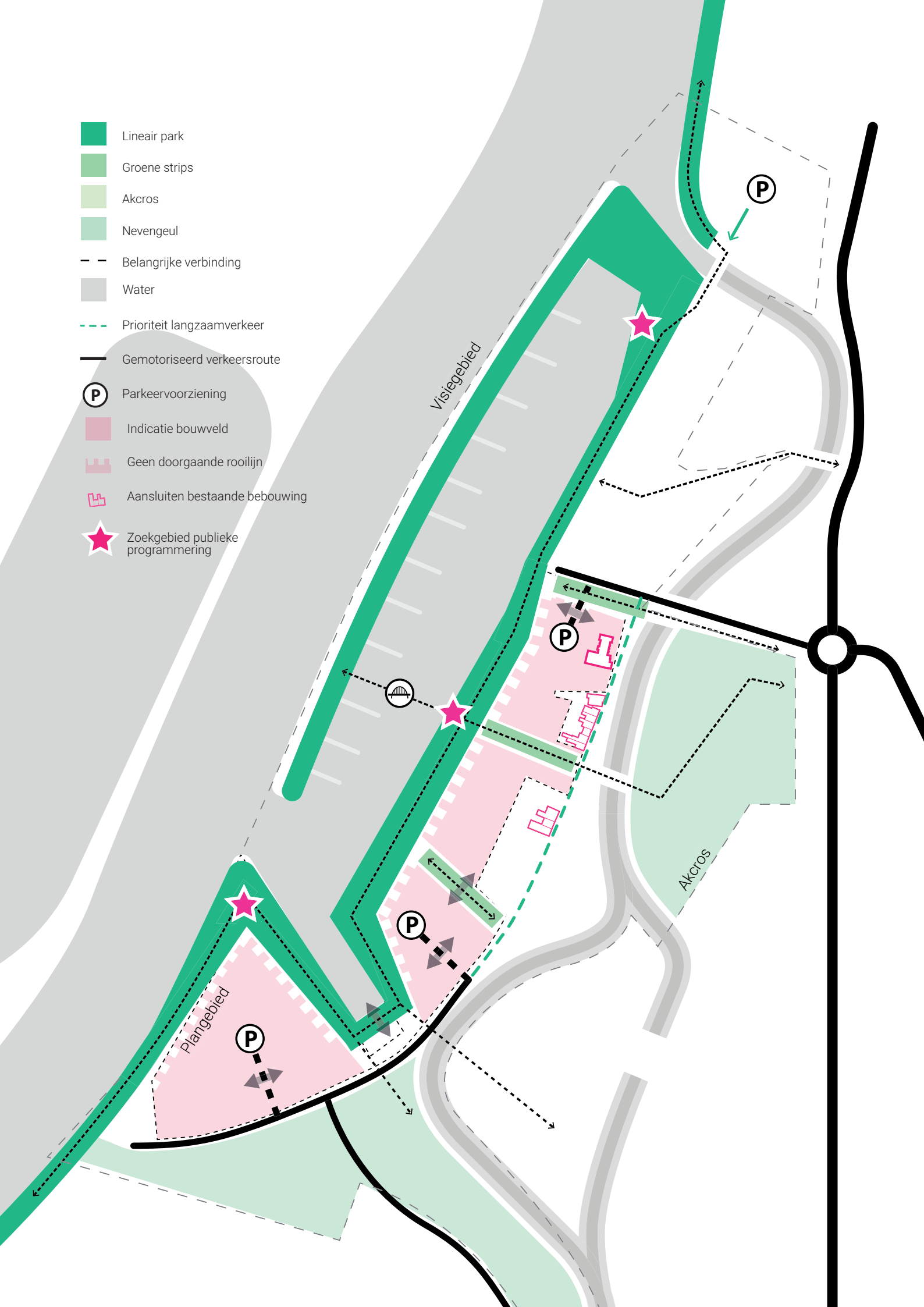
- **Mobiliteit**
- Inprikkers leiden het gemoteriseerde verkeer naar parkeerhubs.
- De smalle Voorstad Sint Jacob wordt afgesloten voor niet-bestemmingsverkeer
- Parkeren wordt slim en uit het zicht opgelost. Parkeervoorzieningen grenzen nooit aan het lineair park
- De impact van gemotoriseerd verkeer wordt geminimaliseerd

Programmatie

- De focus ligt op het creeren van drie focuspunten voor pubieke programmatie.
- Inzetten op nautische en recreatieve programmatie die complementair is aan de binnenstad
- Faciliteren van verschillende woonvormen voor verschillende inkomensklassen (sociaal, middelhuur en vrije sector).

Water en kering

- Bij het ontwerp voor de ophoging van de waterkering is het noodzakelijk dat de relatie tussen water en oever aantrekkelijk blijft.
- Ontwikkelingen kunnen buitendijks worden gefaciliteerd, mits deze het park en de waterkerende functie niet in de weg staan.
- De Steelhaven mag ingekort worden om de waterkering goed in te passen


Lineair park
Groene strips
Akcros
Nevengeul
Belangrijke verbinding
Water
Prioriteit langzaamverkeer
Gemotoriseerd verkeersroute
Parkeervoorziening
Indicatie bouwveld
Geen doorgaande rooilijn
Aansluiten bestaande bebouwing
Zoekgebied publieke programmering
Visiegebied
Plangebied
Akcros

