

Ontwikkelingsvisie

Jazz City / City Meadow



JAZZCITY

R O E R M O N D

Juni 2012

Inleiding en doel van de Ontwikkelingsvisie

Deze Ontwikkelingsvisie Jazz City is een document dat op hoofdlijnen beoogt aan te geven binnen welke kaders de ontwikkeling van het gebied Jazz City de komende jaren gestalte kan krijgen. Dit document gaat voort op de lijn die eerder met het masterplan Jazz City (2007) en het concept masterplan City Meadow voor de herontwikkeling van het gebied ten noorden van de N280 in Roermond werd ingezet.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de ontwikkeling van Jazz City nu al in te kaderen in een vast stedenbouwkundig en functioneel patroon. De huidige marktomstandigheden laten dit ook niet toe. Veel meer zal deze Ontwikkelingsvisie, samen met het nieuwe bestemmingsplan, de ontwikkeling van Jazz City moeten faciliteren binnen bepaalde functionele hoofdthema's en stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze Ontwikkelingsvisie is daarmee het beleidsmatige vertrekpunt voor Jazz City. Het planologisch kader wordt vervolgens geboden door het nieuwe bestemmingsplan en tot slot zal een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan de esthetische randvoorwaarden in de realisatiefase bepalen.

Voorgeschiedenis en beschrijving van het plangebied.

Met de komst van het Designer Outlet Roermond in 2001 op het terrein van de voormalige Ernst Casimirkazerne is een eerste aanzet gegeven tot het herontwikkelen van het gebied ten noorden van de N280 in Roermond. Deze ontwikkeling was een eerste stap in een totale herontwikkeling van dit gebied, waarbij het Kazerneplein de schakel dient te vormen tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds het Designer Outlet Roermond en de toekomstige ontwikkeling aan het water.

Met de komst van het Designer Outlet Roermond heeft de stad een enorme economische impuls gekregen. Na tien jaar bezoeken al meer dan 4.000.000 mensen jaarlijks het Designer Outlet Roermond. Na het Designer Outlet Roermond, dat na de opening van de derde fase in 2011 een bruto vloeroppervlakte heeft van circa 35.000 m², is het Kazernevoorterrein tot ontwikkeling gekomen. Dit multifunctionele complex met een bioscoop, een amusementshal, diverse horecavoorzieningen, een kantoorgebouw, 180 woningen en een parkeergarage is opgeleverd in 2009 en inmiddels het dynamische scharnierpunt geworden tussen het Designer Outlet Roermond en de binnenstad van Roermond zoals dit ook altijd de bedoeling is geweest. De vernieuwde Ernst Casimirpassage onder de N280 biedt een aantrekkelijke verbinding tussen de historische binnenstad van Roermond en de bestaande en toekomstige

ontwikkelingen in het gebied tussen de N280 en het Maashavengebied. Jazz City is volgende stap in deze ontwikkeling.



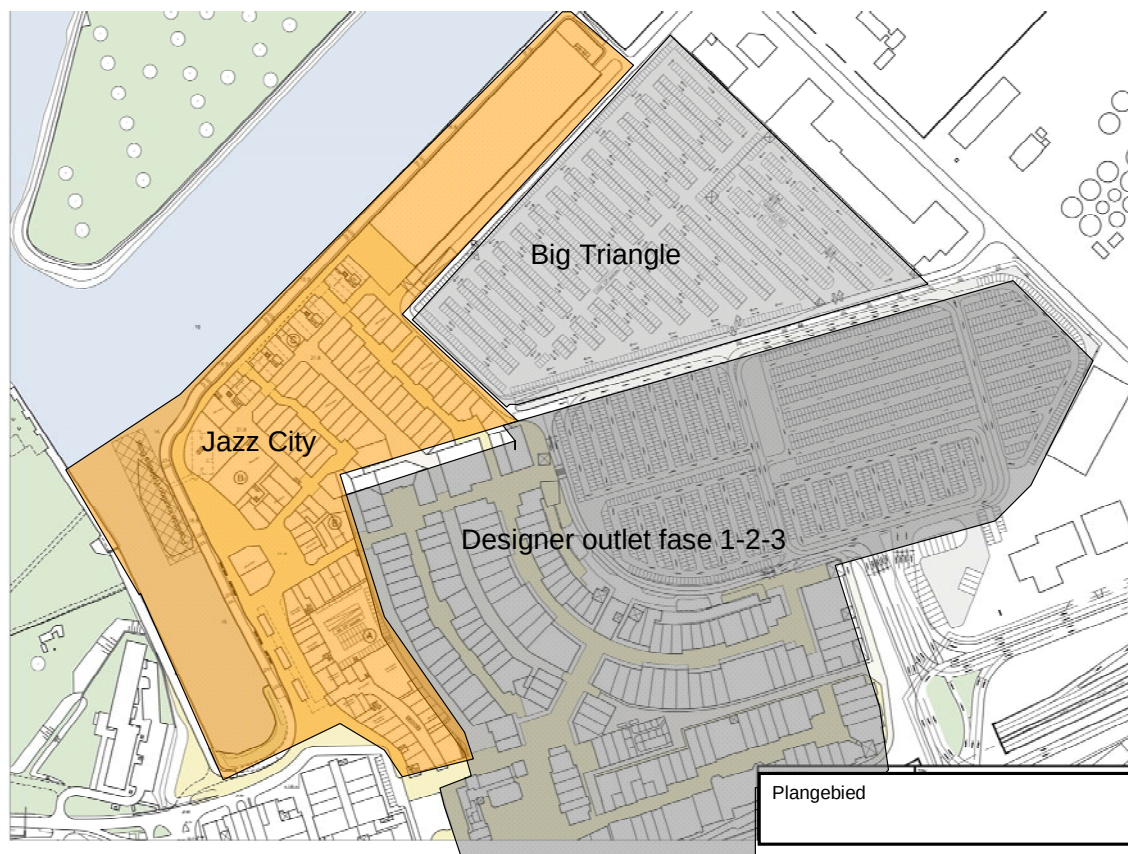
Designer Outlet Roermond en Kazernevoortterrein

Voor de ontwikkeling Jazz City heeft de gemeenteraad van Roermond in 2007 een masterplan vastgesteld. Vervolgens is in opdracht van Jazz City BV en McArthurGlen het Britse architectenbureau Chapman Taylor gevraagd een visie voor het gehele gebied Willem-Alexander te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot het concept masterplan City Meadow dat eerder aan de raadscommissie Economische Zaken (2008) en Ruimte (2011) is toegelicht.

Het projectgebied van Jazz City beslaat grotendeels de locatie van de huidige en voormalige Kalle en Bakker-bedrijven en is ingekaderd tussen de Maashaven, de Schippershaven en de Schipperswal en Scheepvaartweg. Op een gedeelte van het Kalle en Bakker-terrein is een tijdelijke parkeerplaats gemaakt voor het Designer Outlet Roermond. Deze parkeerplaats zal verdwijnen op het moment dat Jazz City daadwerkelijk tot ontwikkeling komt.

Om de parkeerdruk op piekmomenten op te kunnen vangen, is inmiddels ook een parkeerplaats gemaakt op een gedeelte van het voormalige bedrijventerrein tussen de Schipperswal en de Scheepvaartweg. Dit gebied heeft de werknaam “big triangle” ofwel

“grote driehoek” gekregen. Op dit terrein kunnen op het huidige maaiveldniveau ongeveer 1.500 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze plaatsen zijn op piekmomenten noodzakelijk en zijn een aanvulling op de reeds bestaande parkeerfaciliteiten van het Designer Outlet Roermond.



Plangebied Jazz City

Thematische insteek en visie

Het gebied ten noorden van de N280 trekt jaarlijks vele bezoekers. Deze bezoekers komen voor het unieke winkelaanbod naar Roermond en hun bezoekmotief is vooral recreatief van aard. Het Designer Outlet Roermond trekt met name mensen die komen funshoppen. Een vorm van vrijetijdsbesteding dus, die door vele bezoekers aan Roermond wordt voortgezet in de historische binnenstad van Roermond met eveneens een groot winkel- en horeca-aanbod. Ook de voorzieningen (bioscoop en amusementshal) op het Kazerneplein versterken de toeristisch-recreatieve functie van het gebied ten noorden van de N280.



Sfeerimpressie Jazz City

Bij de ontwikkeling van Jazz City wordt op dit bezoekmotief voortgeborduurd. Het gebied moet een aantrekkelijke en dynamische verblijfplaats worden voor bezoekers aan Roermond. Jazz City moet de bezoekers van het Designer Outlet prikkelen om nog langer in Roermond te blijven en moet de mensen uit stad en regio een nieuw dynamisch en bloeiend waterfront gaan bieden. Een locatie die mensen op natuurlijke wijze gaat aantrekken en die tegelijkertijd aanvullend is op hetgeen de binnenstad van Roermond te bieden heeft. Een belangrijk element hierin is de relatie met het water. Het aanbod van aantrekkelijke voorzieningen in Roermond zal met Jazz City moeten worden vergroot.



Sfeerimpressie Jazz City

De nieuwe functies in Jazz City

Vanuit het bezoeks-motief vrijetijdsbesteding/leisure en de behoefte om zowel overdag als in de avonden voor dynamiek in het gebied te zorgen, is het functionele programma van Jazz City samengesteld. Deze dynamiek zal overdag op vanzelfsprekende wijze worden gecreëerd door de nieuw te realiseren commerciële functies. Daarnaast zullen met name de horeca en leisure voor dynamiek tijdens de avonden moeten zorgen. De woonfunctie zorgt ervoor dat ook boven de functies levendigheid ontstaat. Hiermee wordt voorkomen dat het gebied alleen bruist tijdens de openingsuren van het Designer Outlet Roermond.

Hieronder worden de nieuwe functies nader besproken.

4^e fase Designer Outlet Roermond

De eerste drie fases van het Designer Outlet Roermond zijn geopend in respectievelijk 2001, 2005 en 2011 en zorgen voor een nog steeds groeiend aantal bezoekers. Met een achterland met circa 26.000.000 inwoners binnen een straal van 1,5 uur autorijden vanuit Roermond, is er een bezoekerspotentieel dat verdere uitbreiding van het Designer Outlet Roermond rechtvaardigt. Nu al wordt het Designer Outlet Roermond met een oppervlakte van circa

35.000 m² voor wat betreft omzet, tot één van de grootste van Europa gerekend. Met de beoogde uitbreiding in Jazz City zal het aantal bezoekers nog verder toenemen. Uit een in 2011 door McArthurGlen georganiseerd onderzoek blijkt dat het potentieel aan bezoekers vooral in de zone van 1 tot 1,5 uur reistijd nog enorm groot is. Slechts 19% van de 10.000.000 shoppers die zich in deze tijdzone bevinden, hebben het Designer Outlet Roermond ooit bezocht. Roermond zal hier in totaliteit verder van profiteren. Het Designer Outlet Roermond zal in Jazz City gefaseerd met circa 15.000 m² worden uitgebreid, waarbij op een logische wijze zal worden aangesloten op de fases 1 en 3 en het waterfront wordt geïntegreerd in de ontwikkelingen.



Designer Outlet Roermond

Cartoon Studios

Roermond krijgt een primeur met de allereerste vestiging van het gloednieuwe concept Cartoon Studios. Kort gezegd, is Cartoon Studios een overdekt entertainment “park” op basis van “high tech branded” attracties. Dit betekent dat innovatieve technieken en wereldwijd bekende brands zullen worden gebruikt om het “park” tot een succes te maken. Thematisch gezien past Cartoon Studios perfect binnen het overkoepelde leisure bezoekenmotief en daarnaast zal er sprake zijn van een synergie met het Designer Outlet Roermond. Cartoon Studios zal een oppervlakte krijgen van circa 8.000 m² en zal tussen de Schipperswal en de Schippershaven worden gerealiseerd. Het complex beschikt over een eigen parkeervoorziening onder het gebouw.



Artist impression Cartoon Studios

Hotel en wellnessactiviteiten

Unieke concepten maken Jazz City in de nabije toekomst tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Ook het beoogde hotel met wellnessactiviteiten is zo'n uniek concept. Beide functies gaan in de exploitatie een eenheid vormen en zullen voor zowel de hotelgasten als voor andere bezoekers een aantrekkelijke bestemming worden. Het hotelgebouw zal verrijzen op de markante locatie aan de kop van de haven en zal niet alleen hotelkamers bevatten (circa 140), maar ook aanverwante functies in bijvoorbeeld de zorg, waarbij kan worden gedacht aan een privékliniek voor specifieke medische behandelingen. De wellnessactiviteiten zullen waarschijnlijk worden ondergebracht in een boot, die een ligplaats krijgt in de bestaande haven en via een loopbrug met het hotel zal worden verbonden. In de boot zullen niet alleen

de wellnessactiviteiten worden ondergebracht, maar ook de bij het hotel en de wellness behorende horecafuncties zullen daar een plaats krijgen.



Wellnessboot Fitland Mill

Leisure en horeca

Verspreid in het plangebied zullen diverse leisure- en horecavoorzieningen worden gerealiseerd. De voorzieningen zullen binnen het totaalconcept (leisure en verblijfsrecreatie) passen.

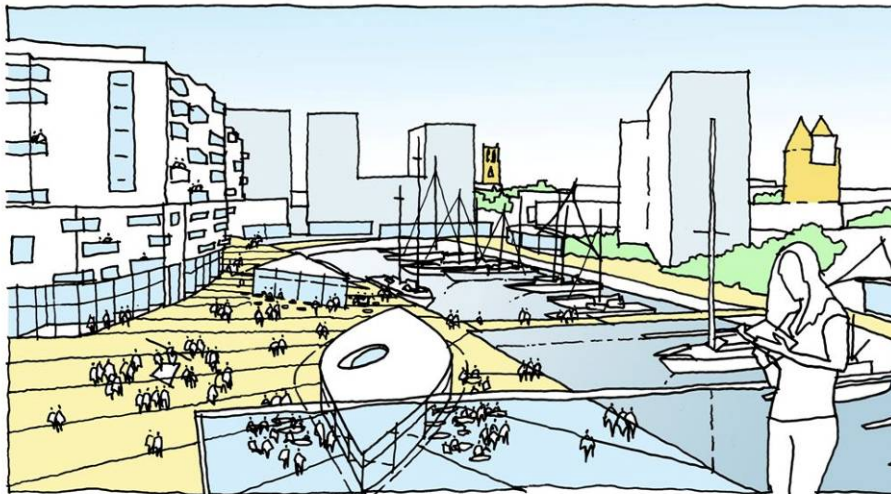
Wonen

De woonfunctie zal in combinatie met de commerciële functies voor dynamiek in het gebied gaan zorgen. Wonen aan het water in een bruisend gebied dicht bij de binnenstad van Roermond met de mogelijkheid om te flaneren langs de waterkant zijn de unique selling points van het gebied. De woningen zullen boven de diverse commerciële functies worden gerealiseerd in diverse woonblokken, zodanig dat zij gefaseerd op de markt kunnen worden

gebracht. In totaal gaat het om circa 300 appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. Natuurlijk zal het aanbod een grote differentiatie in typologie en grootte kennen. Uiteraard beschikken de woningen over eigen parkeerfaciliteiten.

Jachthaven

De huidige jachthaven vormt de thuisbasis voor een groot aantal kleinere bootjes, maar mist kwaliteit en uitstraling. Het toekomstige gebruik en de uitstraling van de jachthaven moeten zowel functioneel als kwalitatief aansluiten bij het Jazz City-programma en zorgen voor een aantrekkelijk en levendig verblijfsgebied. Dit betekent dat er in de jachthaven plaats zal worden gereserveerd voor de eerdergenoemde wellnessboot, maar ook dat er voorzieningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van aanlegsteigers voor grotere en kleinere (rondvaart)boten. Ook een kleine passantenhaven behoort tot de mogelijkheden. De jachthaven moet in de toekomst één onlosmakelijk geheel gaan vormen met Jazz City.



Sfeerimpressie Jazz City

Parkeren

Naast een goede bereikbaarheid van het gebied is een voldoende aantal parkeerplaatsen van groot belang. Volgens de gemeentelijke parkeernormen (2006) moeten op basis van het beoogde programma ruim 2.700 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen verspreid in het gebied worden aangelegd. De benodigde plaatsen voor de vierde fase van het Designer Outlet en voor een deel van de overige leisurefuncties zullen in de “grote driehoek” worden aangelegd. Vervolgens zullen de parkeerplaatsen voor de woningen met name onder de gebouwen worden gerealiseerd evenals een deel van de

parkeerplaatsen voor het hotel. Daarnaast wordt in één van de bouwblokken, zonder dat dit afbreuk doet aan uitstraling en kwaliteit van de totale ontwikkeling, een bovengrondse parkeergarage gebouwd, die zal voorzien in de resterende parkeerbehoefte. In bijlage 1 zijn de parkeernormen en de te realiseren parkeerplaatsen op basis van het beoogde programma weergegeven.

In opdracht van Jazz City BV heeft het Britse architectenbureau Chapman Taylor het functionele programma nader uitgewerkt in plattegronden en stedenbouwkundige massa. De plattegronden zijn als bijlage 2 bij deze Ontwikkelingsvisie gevoegd.

Stedenbouwkundige kaders

Chapman Taylor heeft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige kaders en de massastudies verricht voor Jazz City. Het functionele programma is vertaald in plattegronden en in perspectief, waarbij aansluiting is gezocht bij de gebiedskenmerken en de aangrenzende gebouwen. Daarnaast is een aantal deelaspecten van invloed op de stedenbouw, zoals de (nieuwe) hoogwaterrichtlijnen en de behoefte om fiets-, bevoorradings- en calamiteitenverkeer op een logische wijze door het gebied te leiden. Net als bij het Kazernevoortterrein wordt in de diverse gebouwen de hoogte opgezocht, waarbij het hotelgebouw op de kop van de haven een landmark wordt. In de massastudies, die als bijlage 3 zijn bijgevoegd, is tevens een doorkijk gemaakt naar de verdere toekomst (het gebied ten noordoosten van de Schipperswal). Dit is slechts een suggestie, die verder kan worden uitgewerkt op het moment dat herontwikkeling van de omgeving aan de orde zou zijn.

Bereikbaarheid en infrastructuur

Externe bereikbaarheid

Door de ontwikkeling van Jazz City worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. De huidige infrastructuur rondom Jazz City biedt onvoldoende capaciteit om dit extra verkeer te kunnen verwerken. De provincie Limburg en de gemeente Roermond zullen in de periode van 2014 tot en met 2016 het Roermondse wegvak van de N280 herinrichten. Het uitgangspunt daarbij is dat het lokaal en doorgaand verkeer worden ontvlochten. Het doorgaand verkeer kan de Roermondse kruispunten ongelijkvloers passeren. Het lokaal verkeer wordt afgewikkeld over parallelwegen. In het ontwerp voor de herinrichting van de N280 is rekening gekomen met de ontwikkeling van Jazz City. Daarbij is uitgegaan van het drukste uur op de 8e drukste weekenddag van het jaar in het prognosejaar 2020. Uiteraard is in de

verkeersberekening naast Jazz City ook rekening gehouden met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en met de autonome groei van het wegverkeer.



Nieuwe situatie infrastructuur kruispunt N280 – Mijnheerkensweg

Interne bereikbaarheid

Jazz City wordt op twee plaatsen aangesloten op de N280. Het oostelijk deel van Jazz City (Cartoon Studios en uitbreiding Designer Outlet Roermond) wordt ontsloten via het kruispunt N280 – Mijnheerkensweg. Het westelijk deel van Jazz City (hotel, appartementen, wellnessboot, horeca en leisure) worden ontsloten via het kruispunt N280 – Maashaven. Beide deelgebieden worden voor gemotoriseerd verkeer in principe niet met elkaar verbonden. Een bezoeker die bij het Designer Outlet Roermond staat geparkeerd, kan dus niet wegrijden via het westelijk gelegen kruispunt N280 – Maashaven. Aan de rand van het plangebied – langs de kade – zal wel een calamiteitenweg worden aangelegd zodat het verkeer bij calamiteiten wel kan uitwisselen tussen de beide delen van het plangebied. Het parkeerterrein van het Designer Outlet Roermond wordt nu ontsloten via de entree aan de voorzijde (ter hoogte van het kruispunt N280 – Mijnheerkensweg). Met de realisatie van het parkeerterrein in de “grote driehoek” zal ook de ontsluiting van het Designer Outlet Roermond wijzigen. Naast de huidige entree zal een tweede entree worden gerealiseerd ter

hoogte van de Scheepvaartweg. Deze wordt bereikbaar gemaakt voor verkeer vanuit het oosten door ter hoogte van de Schipperswal een afrit vanaf de N280 te realiseren. De verwachting is dat 80% van het inkomend en 55% van het uitgaand verkeer deze nieuwe ontsluiting zal gaan gebruiken. De infrastructuur van het westelijke deel van Jazz City zal aangesloten worden op het kruispunt Maashaven – Buitenop – Arlo. In de verdere planuitwerking zal voor dit kruispunt nog een gedetailleerd ontwerp worden gemaakt.

Hoogwaterbescherming

Bij de herontwikkeling van het Jazz City-gebied dient rekening te worden gehouden met de bestaande en toekomstige richtlijnen op het gebied van hoogwaterbescherming. Concreet betekent dit, dat de nieuwe functies op een niveau van circa 22.40 meter + NAP moeten worden gebracht. Met uitzondering van de calamiteitenweg en de locatie waar Cartoon Studios komt, zal het projectgebied worden opgehoogd tot de genoemde veilige hoogte. Gedeeltelijk zullen onder dit nieuwe maaiveld parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van Cartoon Studios zal een nieuwe waterkering worden aangelegd, waarschijnlijk op of naast de bestaande Schipperswal. Deze waterkering zal naar verwachting als een dijklichaam worden aangelegd. Met het Waterschap Roer en Overmaas zullen definitieve afspraken moeten worden gemaakt over de aanleg en bekostiging van de nieuwe waterkeringen.

Planning en fasering

Om de ontwikkeling van Jazz City mogelijk te maken, zal het vigerende bestemmingsplan c.q. zullen de vigerende bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd. De voorbereidingen hiervoor lopen. Voor Cartoon Studios, een vastomlijnd project, zal de procedure van de omgevingsvergunning worden doorlopen.

Cartoon Studios zal naar verwachting als eerste worden gerealiseerd. Vervolgens wordt gestart met de bouw van een deel van de vierde fase van het Designer Outlet Roermond (circa 10.000 m² bruto vloeroppervlakte) en met een eerste tranche woningen (circa 84 appartementen). Hiervan uitgaande zullen deze onderdelen van Jazz City medio 2015 kunnen worden opgeleverd. De overige functies zullen daarna volgen, waarbij de mogelijkheid bestaat dat het hotel en de wellnessboot zullen meelopen in de planning van de eerste 10.000 m² van het Designer Outlet en de circa 84 woningen. De verwachting is dat het gehele programma omstreeks 2020 gerealiseerd zal zijn.

Tot slot

Jazz City is een ambitieus project dat het gebied rondom het Designer Outlet en het Kazernerplein afmaakt en dat de relatie van de binnenstad van Roermond met het water mogelijk maakt. In deze Ontwikkelingsvisie zijn de belangrijkste kaders voor Jazz City aangegeven met als uitgangspunt dat flexibiliteit nodig zal blijven. Vanwege de lange looptijd van het project moet worden gesteld dat het gepresenteerde functionele programma weliswaar goed doordacht is, maar tevens een momentopname is. Binnen het overkoepelde thema zal er daarom behoefte blijven aan flexibiliteit om uiteindelijk een optimaal project te kunnen realiseren.

Jazz City BV,
drs. L.M.M. van Horen

Jazz City is een ontwikkeling van Jazz City BV. In deze vennootschap participeren Van Pol Beheer BV en SDK Vastgoed BV elk voor 50%. Voor de ontwikkeling van een deel van de commerciële functies is Jazz City BV een samenwerking aangegaan met McArthurGlen. In feite werken dus twee vennootschappen aan de totale ontwikkeling van het gebied.



Bijlage 1: parkeernormen

Parkeerbalans Jazzcity

Deels gedeeld gebruik woningen (1 p.p. per woning)

Parkeernormen:

Functie	norm	eenheid	aantal eenh.	aantal pp	Categorie
Woning duur		1,8 woning	90,0	162	Woning
Woning midden		1,7 woning	80,0	136	Woning
Woning goedkoop		1,5 woning	160,0	240	Woning
Outlet detailhandel		7,0 100 m ² bvo	173,5	1.215	Detailhandel
Café/bar/discotheek/cafetaria		5,0 100 m ² bvo	10,0	50	Café
Restaurant		9,0 100 m ² bvo	20,0	180	Restaurant
Leisure (vh. Mezzentro)		7,5 100 m ² bvo	20,0	150	Overdekte speeltuin /-hal
Cartoonstudio		7,5 100 m ² bvo	90,0	675	Overdekte speeltuin /-hal
Hotel		1,0 kamer	138,0	138	Hotel
Wellness boot		3,5 100 m ² bvo	20,0	70	Leisure
Totaal				3.016	

Buiten gedeeld gebruik

Functie	norm	eenheid	aantal eenh.	aantal pp
Woning		1,0 woning	330,0	330

Binnen gedeeld gebruik

Aanwezigheidspercentages

Categorie	Werkdag			Koop- avond	Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond		middag	avond	middag
Woning	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Detailhandel	20%	60%	10%	85%	100%	0%	100%
Restaurant	20%	40%	80%	85%	60%	100%	40%
Café	20%	40%	80%	85%	60%	100%	40%
Leisure	20%	40%	75%	80%	90%	100%	90%
Hotel	30%	30%	75%	75%	75%	100%	75%

Parkeervraag bij gedeeld gebruik

Categorie	Werkdag			Koop- avond	Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond		middag	avond	middag
Woning	208	104,0	124,8	208,0	187,2	124,8	145,6
Detailhandel	1.215	242,9	728,7	121,5	1.032,3	1.214,5	0,0
Restaurant	180	36,0	72,0	144,0	153,0	108,0	72,0
Café	50	10,0	20,0	40,0	42,5	30,0	50,0
Leisure	895	179,0	358,0	671,3	716,0	805,5	895,0
Hotel	138	41,4	41,4	103,5	103,5	103,5	138,0
Totaal	2.686	613,3	1.344,9	1.298,2	2.234,5	2.386,3	1.387,8

P-balans drukste moment excl. wonen

2.386,3

Drukste moment excl. wonen

Zaterdagmiddag

Totaal

Parkeervraag buiten gedeeld gebruik

330

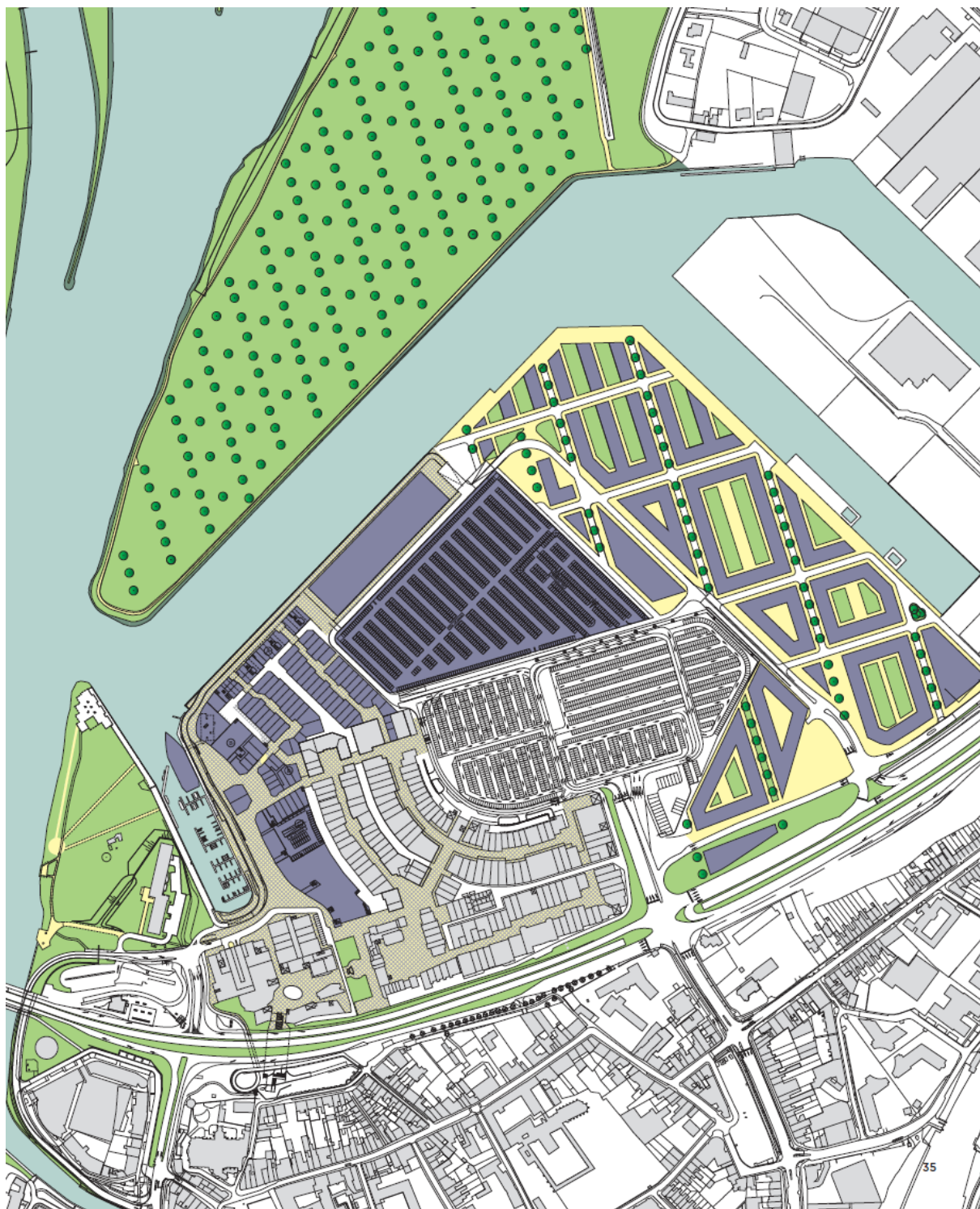
Parkeervraag binnen gedeeld gebruik

2.386

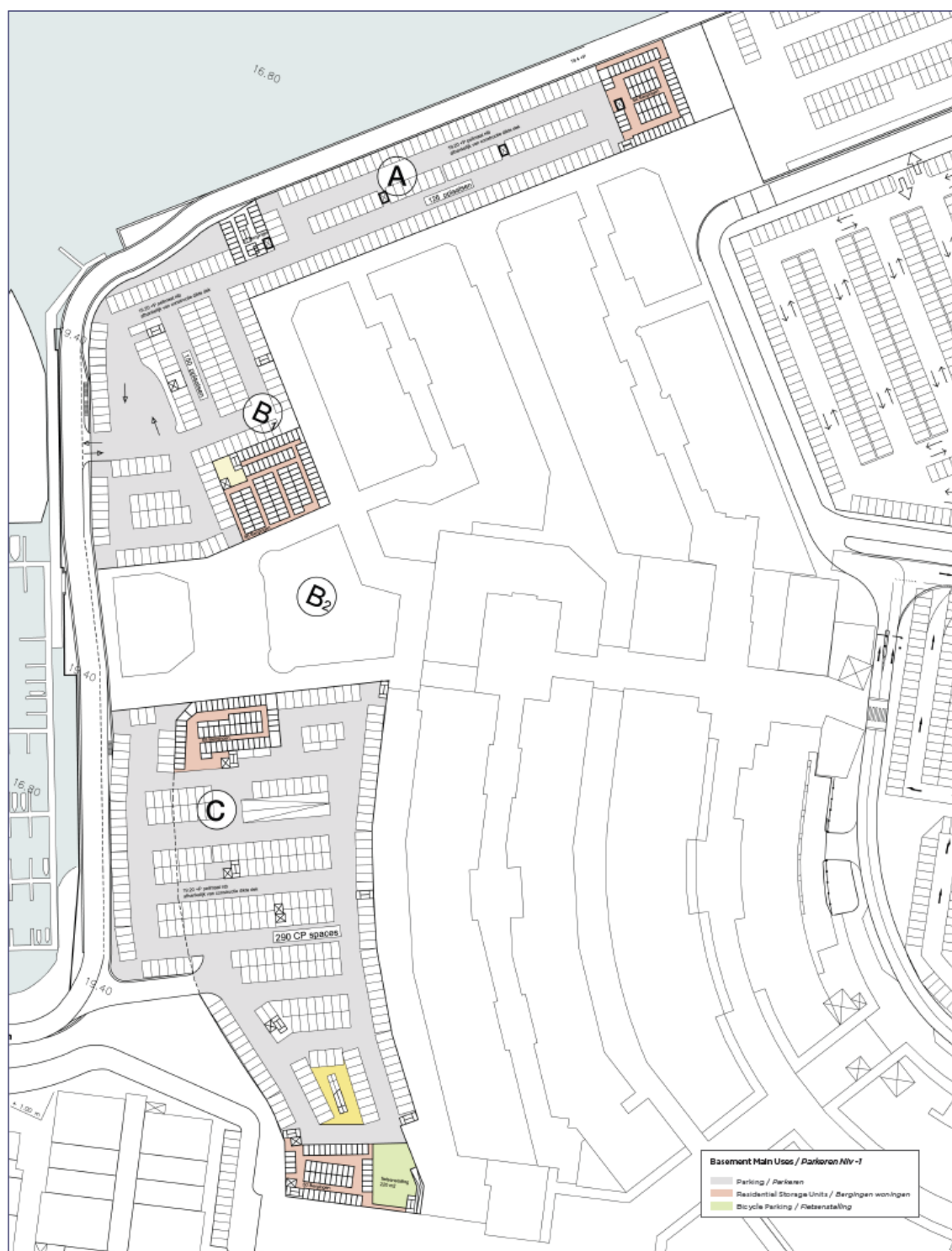
Parkeervraag totaal:

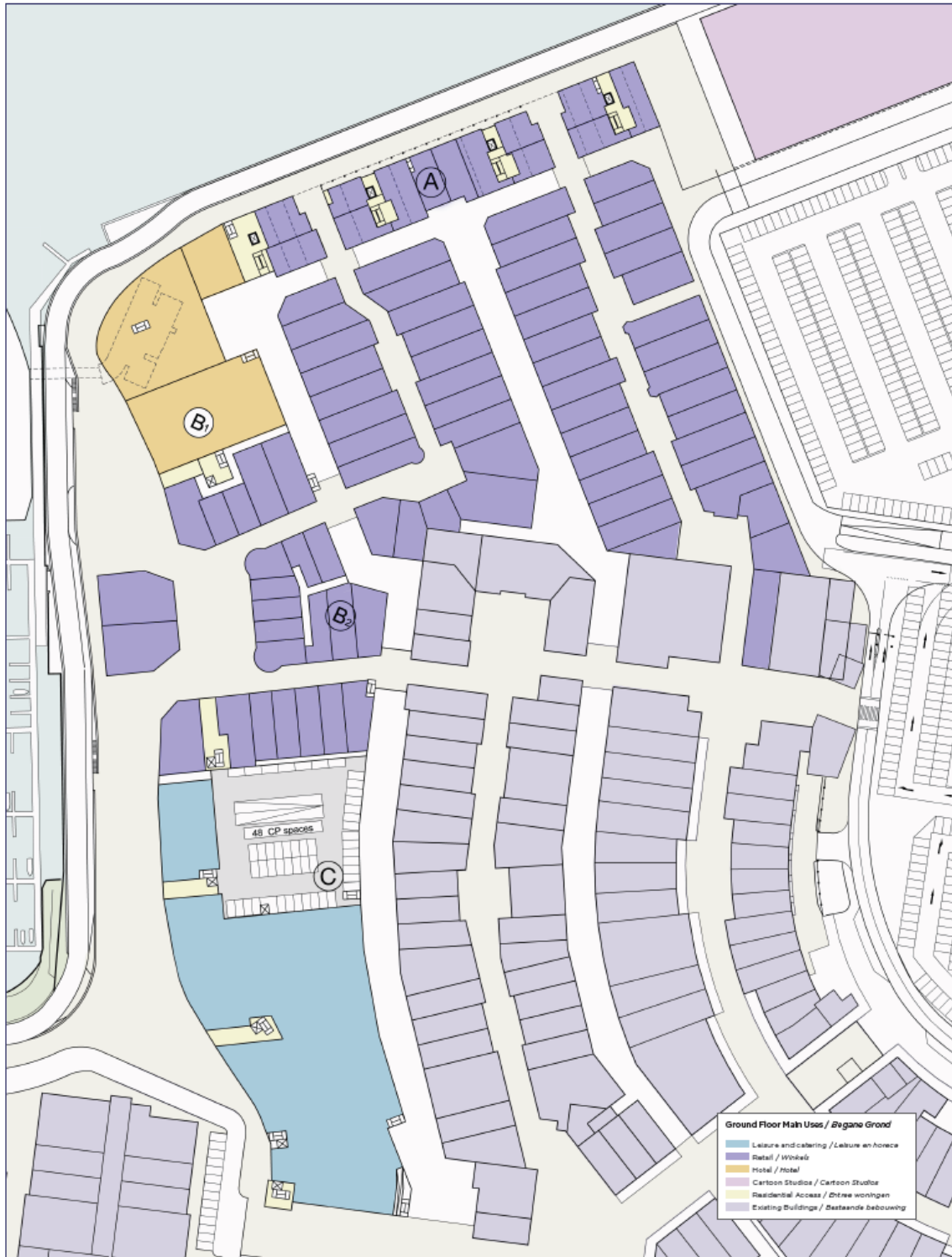
2.716

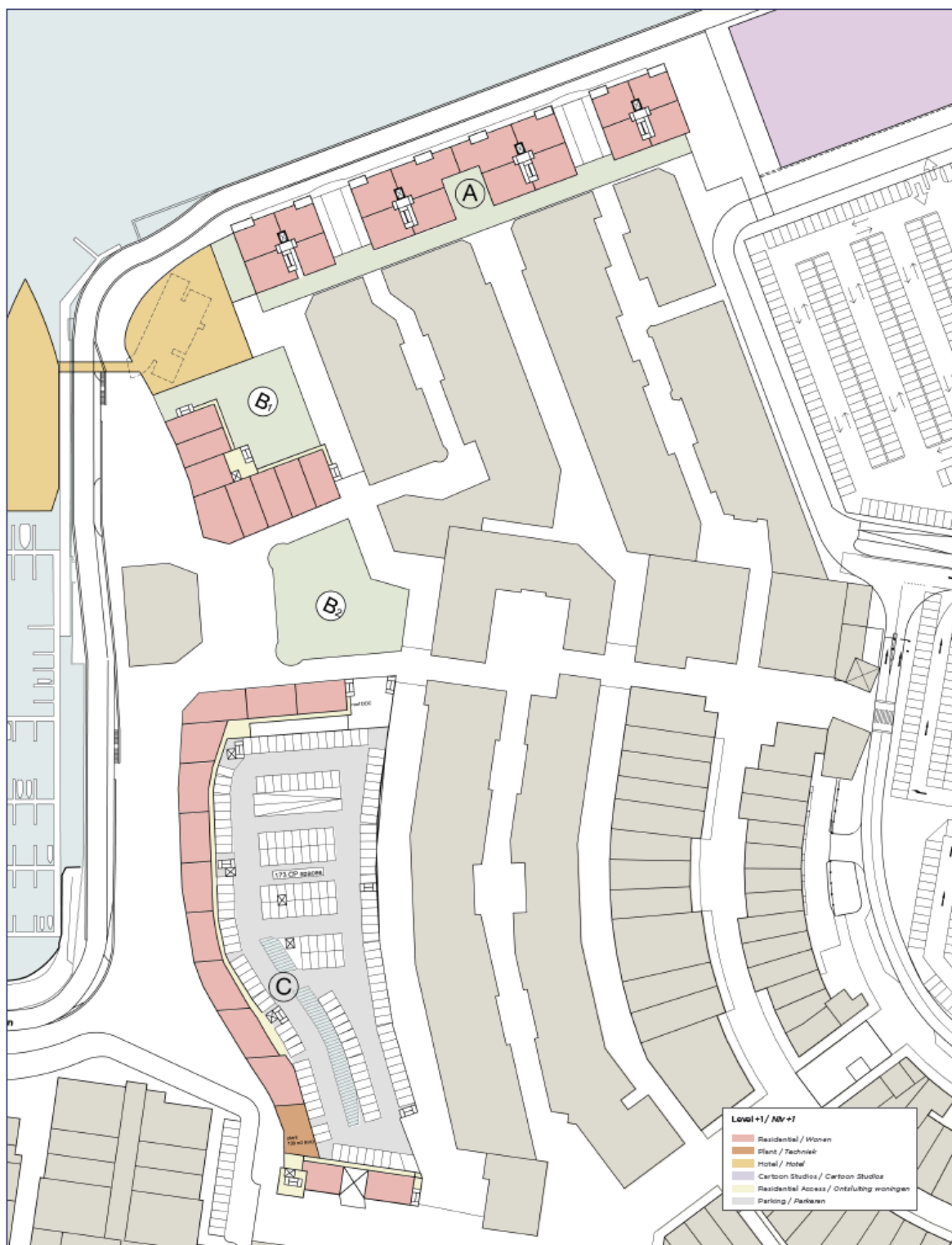
Bijlage 2: functioneel programma en plattegronden



Stedenbouwkundige inrichtingsschets van het gebied Jazz City. De paars gekleurde vlekken betreffen de functies zoals deze in deze Ontwikkelingsvisie staan beschreven. De lichtgrijze vlekken zijn bestaande gebouwen. De vlekken rondom en ten noordoosten van de Schipperswal betreffen slechts eerste ideeën voor een mogelijke (her)ontwikkeling op de lange termijn. De inrichting van het Jazz City-gebied met de diverse functies staat in deze bijlage verder nader aangegeven.



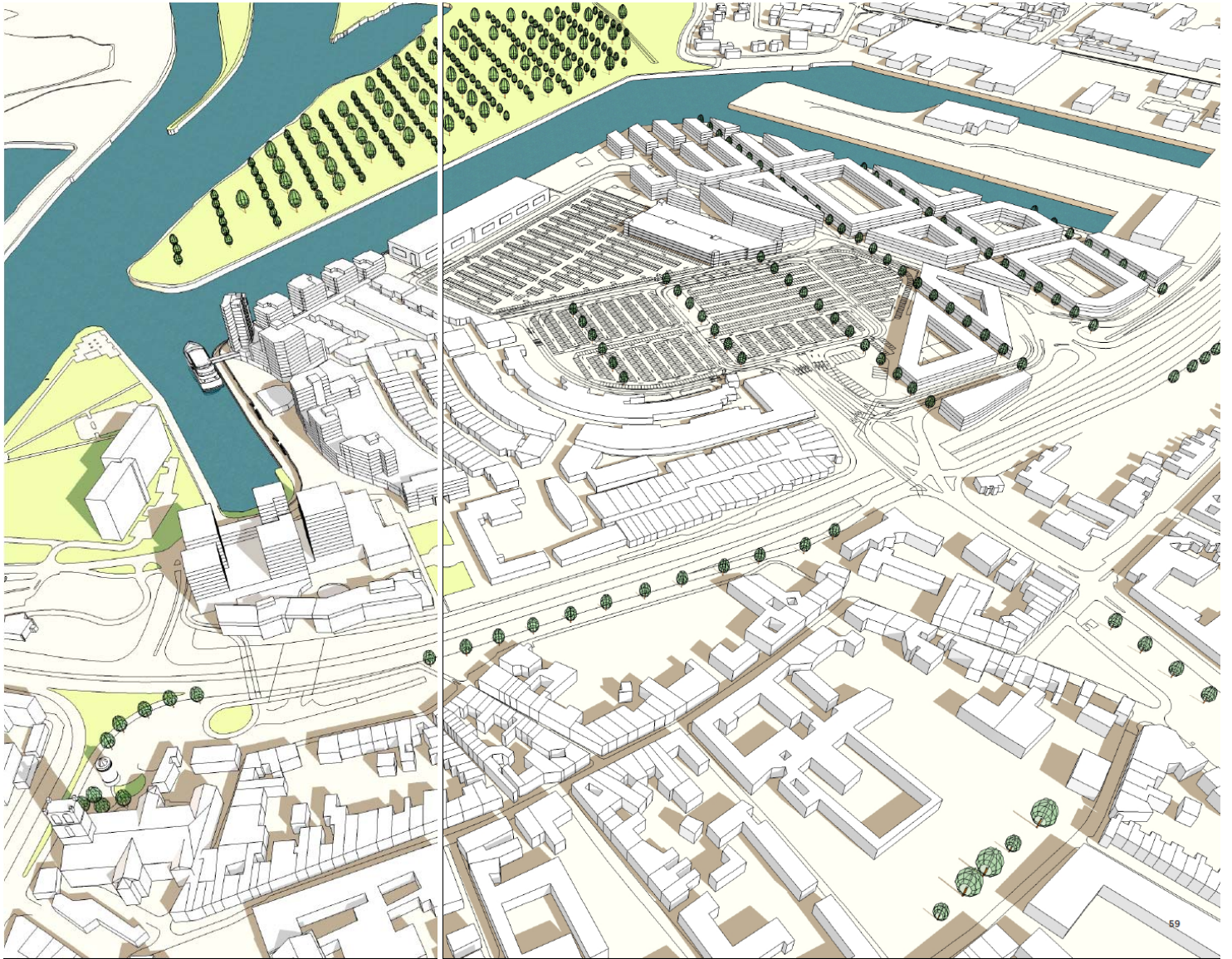








Bijlage 3: massastudies



In deze bijlage zijn de inrichting van het gebied en de diverse functies vertaald in massa. De 3D-beelden geven een aardig beeld van de toekomstige situatie en brengen de diverse functies “tot leven”.

