

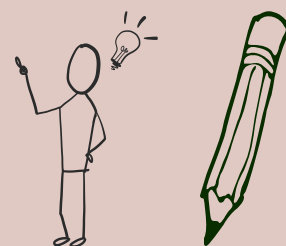


JAZZCITY

PARTICIPATIELOGBOEK

November 2023

WELKOM



INLEIDING

VERDER BOUWEN AAN JAZZ CITY

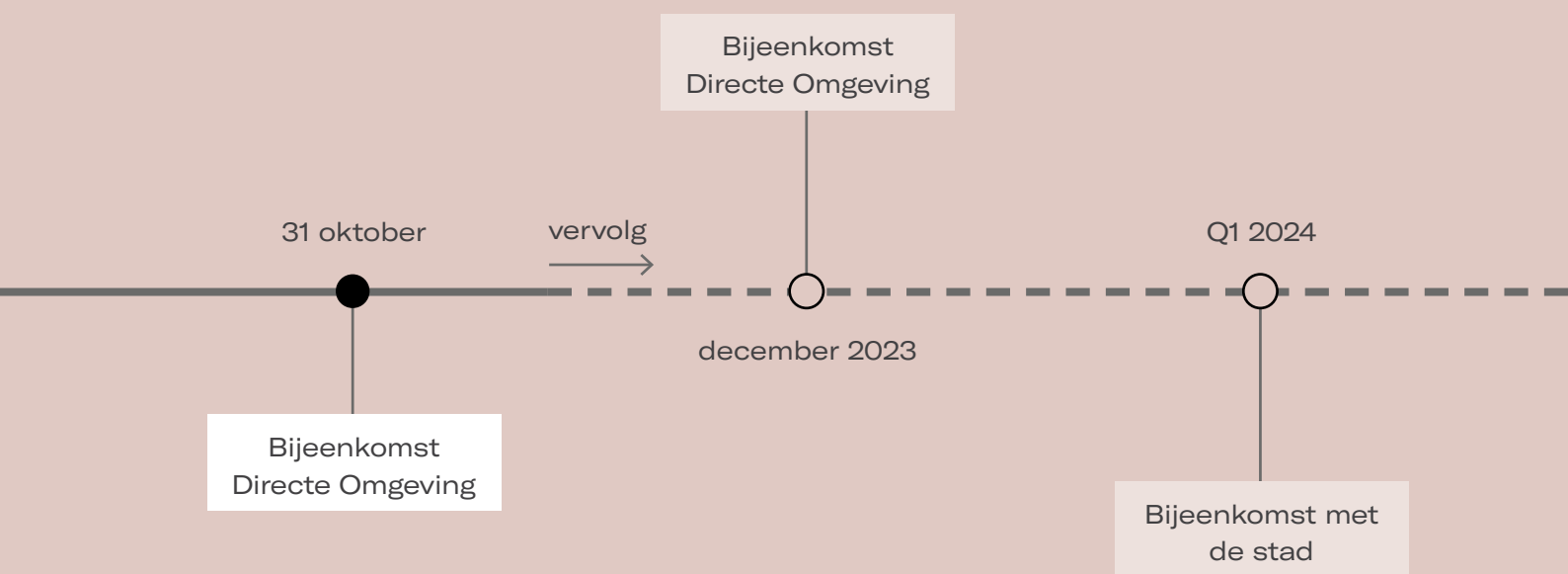
Inmiddels wordt er ruim 10 jaar ontwikkeld aan Jazz City, een levendig woon- en verblijfsgebied aan de Maashaven. Na de oplevering van de appartementen in New Orleans in 2017 en woontoren Manhattan in 2020 wordt er nu gewerkt aan de volgende fase binnen het stedenbouwkundig plan van dit gebied: Baton Rouge. Er is wel het een en ander veranderd in de tussentijd. Het beoogde plan uit 2017 is niet meer haalbaar. Zo komt er bijvoorbeeld geen hotel meer in Baton Rouge en zullen de contouren van het gebouw veranderen. Deze en andere gewijzigde uitgangspunten zijn gedeeld met de directe omgeving tijdens een bijeenkomst op 31 oktober 2023. De komende maanden gaan we verder met de directe omgeving in gesprek, maar betrekken we ook de rest van Roermond bij deze ontwikkelingen.

HET PARTICIPATIELOGBOEK

In dit logboek zijn alle momenten opgenomen waarop de directe omgeving van Jazz City en de rest van Roermond mee hebben kunnen denken over de nieuwe ontwikkelingen in Jazz City. Er is weergegeven in tekst en afbeeldingen hoe, waar en wat voor informatie er is opgehaald. We benoemen welke conclusies daaruit getrokken kunnen worden en hoe we dat meenemen in het buurtadvies. Het buurtadvies is een advies van de buurt aan het projectteam van Jazz City B.V. Hierin zijn de belangrijkste aandachtspunten samengevat en is ook opgenomen hoe het projectteam er mee om zal gaan. Momenteel heeft alleen het gesprek met de directe omgeving plaatsgevonden. Dit logboek werken we regelmatig bij.



PROCES



BIJEENKOMST DIRECTE OMGEVING

Uitgenodigd: Alle bewoners van Manhattan, New Orleans, Best Boats & McArthurGlen

Waar: Ondernemersplein Limburg

Wanneer: 31 oktober 2023

Aanwezigen: 52 inwoners (iManhattan, New Orleans, en enkele bewoners van de Arlo flat) en Best Boats



AFTRAP PARTICIPATIE

Op 31 oktober vond de eerste bijeenkomst plaats met de directe omgeving. De direct omwonenden van Manhattan en New Orleans en een ondernemer (Best Boats) zijn uitgenodigd via een huis-aan-huis brief en konden zich per mail aanmelden. Ongeveer 30 omwonenden hadden zich aangemeld, uiteindelijk waren er 52 mensen aanwezig. De bijeenkomst begon met een presentatie waar het proces en de planning van de ontwikkeling werden toegelicht. Vervolgens was er een toelichting van Kern Architecten over de verschillende schetsontwerpen die er voor Baton Rouge geweest zijn, de gewijzigde uitgangspunten en het huidige schetsontwerp. Ook volgde er een toelichting van Aveco de Bondt over het ontwerp en de inrichting van de boulevard. Tijdens de presentatie hadden verschillende inwoners al enkele vragen over onder andere de hoeveelheid parkeerplaatsen, waterkeringswal en de aanwezigheid van bussen (in de ontwerptekeningen).

IN GESPREK IN GROEPEN

Na de plenaire presentatie volgden er aan vijf tafels gesprekken. Het doel van deze gesprekken was om op te halen wat direct omwonenden belangrijk vinden ten aanzien van de ontwikkelingen van Baton Rouge en wat ze belangrijk vinden bij het ontwerp van de boulevard. De sfeer aan de tafels was positief, opbouwend met een kritische noot. De aanwezigen wilden graag meedenken over mogelijke oplossingen. Hieronder volgt een korte terugkoppeling van de opbrengsten per tafel. Vervolgens zijn uit deze tafelgesprekken vijf hoofdpunten gekomen die een plek zullen krijgen in de nadere uitwerking van het plan. Deze zijn na de samenvatting per tafel kort toegelicht.

WAT HOORDEN WE AAN TAFEL?

Tafel 1 – Mike van de Kar (SDK Vastgoed)

Aan deze tafel was men eensgezind over de aandachtspunten. Over Baton Rouge hadden omwonenden zorgen over privacy, uitzicht en de verhouding tussen koop-huur woningen in Baton Rouge. Deze tafel had voorkeur voor de variant waar de hoge kant van Baton Rouge zich aan de zuidzijde (het verst weg) bevindt van Manhattan (variant B). Er werd ook gevraagd hoe de verdiepingshoogtes van Baton Rouge zich verhouden tot de verdiepingshoogtes van Manhattan.

Het ging ook over de parkeergarage en speedgate. Hier ging het specifiek over het gebruik van de speedgate als er meer bewoners bijkomen. Deze bewoners vermoeden dat daardoor de sociale controle en veiligheid zal verslechteren in de garage. Ook werd de vraag gesteld of de garage van Manhattan en Baton Rouge gescheiden kan worden.

De deur van de speedgate wordt momenteel erg vaak door voetgangers gebruikt om naar het centrum te gaan. Bewoners stelden daarom voor om een aparte deur voor voetgangers toe te voegen.

Wat betreft de boulevard werd er aandacht gevraagd voor het onderhoud van de groenvoorziening, goede verlichting en een (veilige) looproute richting het centrum. Hierbij werd specifiek aangegeven dat de Dunkin Donuts als afsluiting van de outlet hinderlijk is en dat het hoogteverschil tussen Manhattan en de Maashaven ook onhandig is. Tot slot werd gevraagd of de boulevard aansluit op het gewijzigde ontwerp van Baton Rouge.



Tafel 2 – Niels Dusee (SDK Vastgoed)

Deze tafel had verschillende aandachtspunten bij de ontwikkeling van Jazz City. Ook werden er verschillende oplossingen en suggesties aangedragen. Zo ging het over goede afspraken tijdens de bouw om overlast te beperken en het belang van een veilige en praktische toegang tot hun gebouwen voor bewoners van Manhattan en New Orleans. Momenteel is het gebied namelijk volgens deze bewoners slecht toegankelijk, ook voor pakketdiensten en ambulances. Richting het centrum is er geen veilige looproute. Hier werd aandacht voor gevraagd.

Qua afvalvoorziening werd er een verzoek gedaan (aan de gemeente) om naar een hogere afvalcategorie te gaan: van B naar A. Dit betekent dat het afval vaker opgehaald zal worden. De reden hiervoor is dat door de vele bezoekers van de outlet, het gebied rondom de outlet (Jazz City) sneller vervuild raakt.

Ook werd er benoemd dat er veel (stilstaand) verkeer is tijdens drukke dagen in de Maashaven, dit zorgt voor overlast bij de bewoners. Zo zijn New Orleans en Manhattan voor deze bewoners slecht te bereiken en maken ze zich zorgen over de uitstoot van het stilstaand verkeer. Voor hoger gelegen bewoners van Manhattan is er ook geuroverlast van de asfaltfabriek.

Inwoners zien graag dat de overlast van horeca beperkt wordt, door alleen daghoreca toe te staan. Tot slot ging het over het eventueel toevoegen van een kleine supermarkt, aangezien er met Baton Rouge en Four Brothers aanzienlijk meer inwoners erbij komen in het gebied. De kanttekening hierbij is dat dit niet in het bestemmingsplan past.

2

Wat vindt u belangrijk bij de ontwikkeling van Baton Rouge?

Baton Rouge- Eerste variant

Massastudie

Gevelbeeld

New Orleans Manhattan Baton Rouge

Baton Rouge- Tweede variant

Massastudie

Gevelbeeld

New Orleans Manhattan Baton Rouge

Boulevard

Aandacht voor hoe je op het gebouw kan komen New Orleans



Tafel 3 – Ben Wolters (Kern Architecten)

Tijdens het gesprek aan deze tafel ging het onder andere over de afvalvoorziening. De bewoners hadden vragen over de locatie van de aanvullende containers voor Baton Rouge. Als deze bij de huidige komen te staan ervaren sommige omwonenden dit als een “groot milieustation” voor de deur.

Ook ging het aan deze tafel over de (ontbrekende) looproute naar het centrum en het gebruik van de parkeergarage. Specifiek werd er gevraagd of er een nieuw troittoir kan worden gemaakt vanuit de Zebra bij de Bioscoop, tot aan de toegang van de parkeergarage bij Manhattan. Als suggestie dragen bewoners aan dat er langs de weg een paar parkeerplekken opgeofferd worden om dit mogelijk te maken. Ook stelden inwoners voor om naast/in de speedgate, ook een deur voor fietsers/voetgangers te maken.

Als het ging om het ontwerp van Baton Rouge had deze tafel de voorkeur voor de B-variant, waar de hoge kant van Baton Rouge zich aan de zuidzijde (het verst weg) bevindt van Manhattan. Ze vroegen zich ook af of bij de lage toren er een laag af kan, en bij de hoge er één op. Op de boulevard zien ze graag fitnestoestellen verschijnen en vinden ze bomen die veel CO₂ opnemen belangrijk.

Daarnaast maakten de bewoners zich zorgen over de fijnstof uitstoot van de asfaltcentrale. Tot slot vroegen inwoners aandacht voor een praktische toegang tot Manhattan en New Orleans, ook voor pakketdiensten.



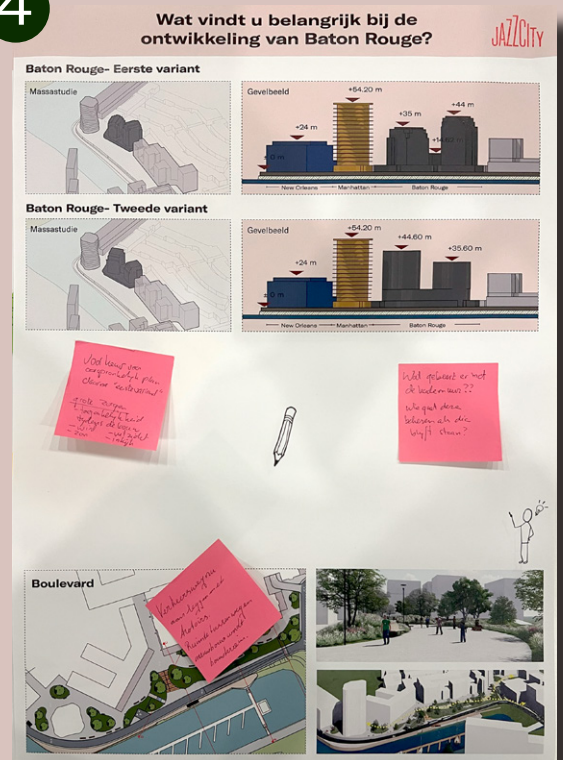
4

Tafel 4 – Rutger Roodt (Kern Architecten)

Ook aan deze tafel ging het over de looproute richting de stad en de overlast tijdens de bouw. Aan deze tafel werd gepleit voor een veilige route naar de stad: voor, tijdens en na de bouw. De inwoners gaven ook aan dat de pakketdiensten niet blij zijn met de “noodtrap”, zeker aangezien ze vaak tot de voordeur moeten komen.

Wat betreft het ontwerp van Baton Rouge werden er zorgen geuit over wind, uitzicht, zon en inblik voor de inwoners van Manhattan. Ook hadden inwoners vragen over de locatie van de afvalcontainers en maakten omwonenden hier zich zorgen over de geur van de asfaltcentrale.

De inwoners van New Orleans miste ook de samenhang en verbondenheid tussen de bewoners onderling, omdat er volgens de aanwezigen veel expats en huurders voor korte tijd in het gebouw wonen.



Tafel 5 – André de Wilde (Aveco de Bondt)

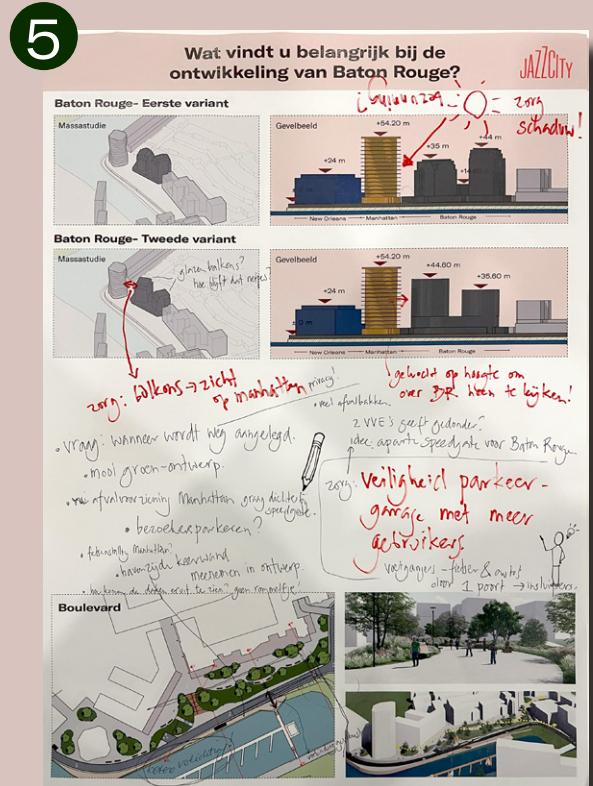
Aan deze tafel waren er vragen over de hoogte in verband met bezonning, privacy en uitzicht. Nu het gebouw hoger lijkt te worden betekent dat voor sommige verdiepingen er een beperkter uitzicht is. Er werd ook benoemd dat glazen balkons en daken van Baton Rouge er netjes uit moeten komen te zien, omdat de bewoners van Manhattan daar op uit kijken.

Qua afvalvoorziening zien bewoners van Manhattan graag dat de afvalvoorziening dichterbij de speedgate komt te liggen.

Deze omwonenden benoemden in verband met de parkeergarage dat de veiligheid gewaardborgd moet blijven, vooral als er meer gebruikers bijkomen. Aan deze tafel werd als mogelijke oplossing aangedragen dat er bijvoorbeeld een aparte speedgate voor de inwoners van Baton Rouge kan komen. Daarnaast zien de bewoners van Manhattan graag dat er een fietsenstalling in de garage, of in de buurt van de ingang komt.

Ook werd benoemd dat nu al een veilige fiets en wandelroute nodig is naar de stad. Belangrijk bij de boulevard is dat deze mooi en groen wordt en dat het voldoende verlicht is.

Aan deze tafel zat ook de ondernemer van Bestboats die graag ziet dat de bestaande kade wordt verfraaid en een directe verbinding tussen de Maashaven (weg) en de haven wordt gerealiseerd.





OPBRENGSTEN PER THEMA

1. Baton Rouge versterkt icoon Manhattan voor Jazz City

Inwoners van Manhattan vinden de hoogte en uitstraling van Baton Rouge belangrijk. Er zijn specifiek zorgen over de inkijk (privacy) en schaduw van Baton Rouge. Bewoners geven daarom voorkeur aan de variant waar de hoge kant aan de zuidzijde (het verst weg) van Manhattan zit. Ook zien bewoners graag dat het uitzicht op Baton Rouge “netjes” is, dus bijvoorbeeld geen rommelige daken of slecht onderhouden balkons. Er is tot slot ook benoemd dat Manhattan al “het landmark is in Jazz City, Baton Rouge moet dat met name versterken.

2. Het gebied is altijd af

Inwoners geven aan dat het gebied in huidige staat, Manhattan en New Orleans, slecht toegankelijk is. Dit is met name het geval voor voetgangers. Inwoners die slecht ter been zijn hebben de optie om een lift te pakken in plaats van de tijdelijke trap, deze functioneert helaas vaak niet. Ook de steile trap en de toegankelijkheid voor pakketbezorgers en eventuele ambulancediensten vinden bewoners erg belangrijk. Ook missen de bewoners een route om te voet of te fiets de stad te bereiken. Bewoners vinden dat dit nu al zou moeten worden aangepakt, en niet pas bij de realisatie van de boulevard.

3. Slimme logistiek in het gebied

Er is benoemd dat, nu en na realisatie van de boulevard, er een goede verbinding met de stad moet zijn. Ook moet er goed nagedacht worden over de parkeergarage die gedeeld gaat worden met de nieuwe inwoners van Baton Rouge. Inwoners maken zich druk over het veelvuldig gebruik van de Speedgate, de sociale controle (veiligheid) en of er voldoende parkeerplekken zijn. Volgens hen moeten hierover duidelijke afspraken worden gemaakt.

4. Maak de ambitie voor Jazz City waar

Inwoners zien graag met de realisatie van de boulevard dat er levendigheid komt in het gebied. En dat het gebied de “look en feel” van Jazz City krijgt. Wel is het belangrijk dat de overlast van de horeca beperkt wordt door alleen daghoreca toe te staan. Ze maken zich ook zorgen over de verhouding tussenkoop-huur woningen van Baton Rouge, omdat dat een ander type bewoner mee zou brengen. In New Orleans is er beperkt onderling contact en samenhang door het type huurders (tijdelijke bewoners zoals expats en personal shoppers). Hier moet aandacht aan worden besteed bij de verhuur.

5. Een duurzame en veilige plek

Inwoners zien graag een mooie, groene boulevard. Ook vinden ze het van belang dat geuroverlast van de asfaltcentrale voor bewoners beperkt wordt. Men maakt zich ook zorgen over de uitstoot van fijnstof, die in dit gebied mogelijk hoog is. Daarnaast is waterveiligheid ook een aandachtspunt en zien bewoners graag dat de bestaande kademuur verfraaid wordt. Tot slot kunnen afvalvoorzieningen beter (positie + frequentie) en wordt er door een aantal bewoners geopperd dat er iets van een levensmiddelenwinkel (kleine buurtsuper) zou kunnen komen in het gebied.

Afronding en volgende bijeenkomst

Na de gesprekken volgde er een korte terugkoppeling per tafel, tot slot is er afgesproken dat er een volgende bijeenkomst in december zal plaatsvinden. Hier wordt er terugkoppelt wat er met de inbreng en zorgen van omwonenden wordt gedaan. De aanwezigen deden het verzoek dat deze bijeenkomst wederom alleen voor de direct omwonenden zal zijn.