



Projectbureau Vrolijkx, Breda
Parkstraat 1B
4818 SJ Breda
076-5339850
info@vrolijkx.nl | www.vrolijkx.nl

Nieuw Elan

Voor de haven van Steenberghe

Eindverslag, 8 februari 2013

Vooraf

Opgave en werkwijze bij interactieve sessies

De gemeente Steenbergen is per 1 januari 2013 eigenaar van de gehele haven van Steenbergen. Naast de havenkom, die al langer in eigendom was en werd verpacht, is nu ook de rest van land en water eigendom. De gemeente heeft besloten de haven over te nemen om in enkele jaren een impuls te kunnen geven aan kwaliteit en uitstraling zonder daarbij overeenstemming te moeten bereiken met een eigenaar die zelf ook belangen heeft.

De gemeente wil haar ambities met de haven nader bepalen in een interactief proces met betrokkenen, bewoners en gemeenteraad. Projectbureau Vrolijk werd gevraagd een tweetal sessies te organiseren om daar de meningen te peilen en de ambities scherper te stellen. Doel is zich krijgen op het soort haven, de positie in de stad, de functies, omvang en uitstraling en de gewenste veranderingen.

Werksessies

In december 2012 en januari 2013 organiseerde de gemeente twee sessies. Deze waren openbare en kende de formele status van een meningsvormende raadscommissievergadering. Een aantal betrokkenen en experts werd actief uitgenodigd. Op de eerste sessie waren er 75 deelnemers, de tweede circa 70.

De eerste sessie had het karakter van een interactieve werkbijeenkomst. Alle deelnemers hadden de beschikking over een werkboekje en stift. De relevante vragen werden telkens in het boekje beantwoord en plenair besproken. Daardoor ontstond, ondanks het grote aantal deelnemers, een breed beeld van meningen en ambities. De beantwoording van deelnemers werd letterlijk samengevat en geordend in tabellen en diende als basis voor het advies.

De tweede sessie kende het karakter van een discussiebijeenkomst. De deelnemers waren op ca. 10 deelnemers (met name ligplaatshouders) na bij de eerste sessie aanwezig geweest. Er werd verslag gedaan van de uitkomsten van de eerste bijeenkomst en het concept advies werd besproken en op onderdelen aangescherpt of becommentarieerd.

Kennis en keuzes

Het advies is geen rechtstreekse weergave van de meningen van deelnemers. Op basis van kennis van de watersportmarkt, van de exploitatie van havens en op basis van vergelijking met andere havens en watersportgebieden zijn keuzes gemaakt en beargumenteerd. Het resultaat van deze mix tussen kennis, positie en mening en ambities van belanghebbenden is dit beknopte concept advies.

Verslag

Verslag van de eerste werksessie

Voor wie is het havengebied van Steenberg?

BEVOLKING

RECREANTEN

GEBRUIKERS

PASSANTEN

VASTE LIGPLAATS

OVERIG

Wat moet de haven bijdragen aan de stad?

LEVENDIG

MAGNEET

OMZET STAD

PR FUNCTIE

VERBLIJFSGEBIED

OVERIG

Wat moet er aan de wal te beleven zijn?

HORECA

WANDELGEBIED

TOERISME

WINKELS

RUSTPLAATSJES

OVERIG

Verslag

Haventypologieën: haven ten dienste van omgeving

BESTEMMING



WATERFRONTHAVEN

BESTEMMING



STADSONTWIKKELINGSHAVEN

TOTAAL CONCEPT



LUXE LIGPLAATSENHAVEN

BRON



STADSBEWONERSHAVEN

De rode balk naast het betreffende concept geeft aan hoe goed deze typologie 'scoorde'.

Verslag

Haventypologieën: haven voor gasten, kort en langer

BESTEMMING



STADSGASTENHAVEN

BESTEMMING



BOODSCHAPPENHAVEN

SPECIFIEK



SLOEPENHAVEN

PRIVE



ACHTERTUINHAVEN

De rode balk naast het betreffende concept geeft aan hoe goed deze typologie 'scoorde'

verslag

Algemeen werd tijdens de eerste bijeenkomst door de deelnemers actief een bijdrage ingebracht. De werkwijze werd gewaardeerd en de dialoog moest voortgezet worden.

Belangrijke boodschap aan het einde van meerdere deelnemers is dat er enerzijds ambitie uit de plannen moet spreken, maar anderzijds ook een zekere terughoudendheid. Niet overmoedig worden, en handelen in overeenstemming met de schaal van je stad.

Belangrijke boodschap was bovendien dat niet investeren het belangrijkste is, maar opruimen. Met de bestaande regels en voorzieningen is het al veel beter te doen dan nu gebeurt.

Ergernissen, investeringen en nieuwe regels

Wat zijn uw ergernissen of zorgen?



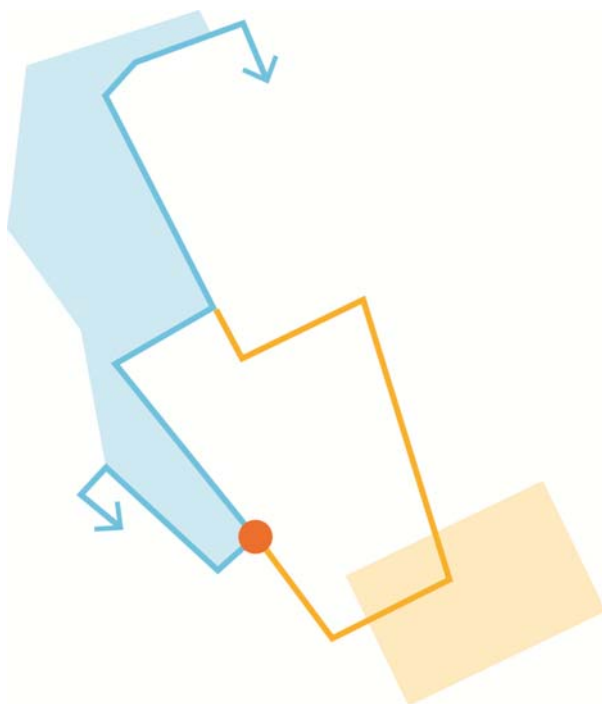
Wat zou u doen als geld geen rol zou spelen?



Welke nieuwe regel zou u willen invoeren?



Advies



De haven en de stad: StadHaven

Positie in de stad

De haven is een belangrijk onderdeel van de stad en moet hieraan ook echt iets toevoegen. De haven is er als het ware voor de stadsbewoners en bezoekers. Dat betekent dat aansluiting op de rest van de stad optimaal moet zijn. De haven moet een onderscheidende ruimte zijn die iets toevoegt. En de haven moet er aantrekkelijk bijliggen.

Om de positie in de stad te versterken zijn maatregelen nodig op de snijpunten tussen stad en haven. Belangrijkste daarbij is de kop van de haven. Daar stopt het centrum bij hotel Aarden. De Fabrieksdijk vormt een obstakel om over te steken. Het karakter van de Zeelandweg Oost zal sterk veranderen. De verkeersintensiteit zal door de opening van de A4 zeker niet afnemen, de snelheid en uitstraling van de weg zal wel anders worden met een 30 km zone. In het ontwerp van deze weg is het karakter van het 'plein' aan de haven waar verkeer niet te sterk bepalend mag zijn de opgave. Een integrale aanpak van de N257, het Havenplein, de Kade en de oversteek van de Fabrieksdijk is wenselijk. Kwaliteit en samenhang voor voetgangers is dan bepalend.

Actie: ontwerp uitwerken voor kop van de haven en verkeer

Bijdrage aan de stad

De haven is er primair voor mensen vanaf het land. Zij willen er wandelen, verpozen en op een terrasje zitten. De haven is er ook voor de economie, om bestedingen in de stad te genereren. De haven is ook een bestemming en een thuishaven. Het is de plek van watersporters, om te vertrekken of om aan te komen. Dus eerst de inwoners, dan de economie en dan de watersporters, in die volgorde. Maar om een haven te zijn, ook voor wandelaars, moeten er wel boten (willen) liggen, en voor de economische spin off ook!

Bij de keuze tussen een optimaal waterprogramma en de omgeving van de haven prevaleert de laatste. De haven moet voldoende kwaliteit en comfort bieden om boten te trekken voor een bezoek of een ligplaats. Keuzes over aanvullende functies moeten echter voor een belangrijk gedeelte vanaf de wal genomen worden. Geluidsproducerende watersportservice en winterstalling op de kant passen niet in dat beeld. De uitstraling van de boten is ook in de winter van belang, geen oranje zeilen ter bescherming van het schip, maar een nette haven, met boten, die zich goed presenteren aan de omgeving.

Ook de inrichting van de haven staat voor een belangrijk deel in het teken van de presentatie naar het land. Niet de meest efficiënte indeling en capaciteit, maar een aantrekkelijk havenbeeld met zichtlijnen en levendigheid. De bestaande indeling voldoet aan dat doel, mits de westelijke zijde van de havenkom vrij blijft van grote schepen.

Actie: indeling optimaliseren havenkom, aanvullende regels beeldkwaliteit en welstand schepen

Advies



Ruimte voor wandelen, speelplek of terras

De kade als wandelzone en verblijfsgebied

Verbeteringen kades en omgeving

Om deze havenfunctie goed te vervullen zijn verbeteringen noodzakelijk. De omgeving moet beter en aantrekkelijker worden ingericht. De openbare ruimte moet zich richten op het water. De aansluiting met de stad moet verbeteren. De kades moeten niet meer beheerst worden door auto's, maar moet echt verblijfsruimte worden. Het informatiepunt aan de Fabrieksdijk vormt de schakel tussen stad en haven, in beide richtingen. De haven is het transferpunt tussen Waterpoort en Brabantse Wal, twee regionale ontwikkelingsgebieden met een sterke eigen identiteit.

Uitgangspunt is dat de gehele kade openbaar is, dat een rondje langs de haven aantrekkelijk is. Hiervoor is plaatselijk het verwijderen of opschoonen van bosschages belangrijk. Een echt wandelpad moet aangelegd worden voorlangs de Kade, waar het einde van het Havenpad nu wordt gebruikt als parkeerruimte en rommelzone. Deze ruimte moet recreatief worden ingericht met een pad en bijvoorbeeld een speeltoestel of mogelijkheid voor een paviljoen met terras. Parkeren blijft mogelijk op het grotere iets hoger gelegen parkeerterrein.

De kade wordt volledig openbaar en volledig vrij van obstakels en materiaal van ligplaatshouders, behalve een bescheiden strook voor trapjes en opstapjes. Ook de Middenpier vraagt om herinrichting, waar parkeren niet is toegestaan en waar de ruimte openbaar en vrij van particuliere eigendommen is. Voor stalling van fietsen van ligplaatshouders moeten er rekken worden geplaatst. Ook de aansluiting tussen Albert Heyn en de haven vraagt om verbetering. Bekeken kan worden of de winkel een meer vriendelijke uitstraling van de noordgevel kan krijgen, zodat dit minder de achterkant is.

Advies



Functies op het water, indeling en verbetering

Waterprogramma

De functies op het water en de uitstraling die daarbij hoort staat in dienst van de omgeving. Haven-typologieën die deze insteek kennen (waterfronthaven, stadsontwikkelingshaven) passen het beste bij Steenberg. De haven is geen doel op zichzelf, maar een instrument om de stad aantrekkelijker te maken.

Passanten zijn belangrijk en krijgen extra ruimte in de stadshavenkom. Deze wordt echter niet exclusief voor passanten, ook vaste ligplaatsen krijgen hier de ruimte. De langssteiger aan de westzijde wordt vrijgemaakt voor passanten, de oostzijde blijft beschikbaar voor vaste ligplaatsen en passanten.

Bewoning van schepen is conform het bestemmingsplan in de haven van Steenberg. Dit moet zo blijven. Vanuit havenbeheer is het aantrekkelijk als de haven ook in de winter regelmatig gebruikt wordt. Daarbij is spreiding door de haven gewenst. Een heel havendeel waar schepen langdurig gebruikt of bewoond worden past niet bij het gewenste havenbeeld, tenzij hiervoor speciaal bestemd op basis van het uiterlijk van het schip of beheer en toezicht. Schepen die langdurig gebruikt worden moeten aan minimale regels van welstand voldoen en de kade moet volledig vrij blijven. Parkeren van auto's en fietsen gebeurt in de centrale voorzieningen voor de haven, evenals sanitairgebruik.

Ruimte wordt gezocht voor nieuwe ligplaatsen voor kleinere boten, zoals sloepen. Deze passen bij de gewenste kwaliteit, levendigheid en bij de positie van de haven in de stad, voor stadsbewoners. Op de kop van de haven zou een aanlegplaats moeten komen voor kano's of sloepen, om uit te stappen en kort de stad te bezoeken.

Op enkele steigers bestaan gevaarlijke situaties. Vernieuwingen kunnen volgens de havenmeester niet langer worden uitgesteld. De meest noodzakelijke aanpassingen moeten gedaan worden vanuit het oogpunt van veiligheid en aansprakelijkheid.

Om de visuele kwaliteit en aantrekkingskracht te vergroten wordt gezocht naar een aansprekende eye-catcher die de relatie tussen stad en haven versterkt. Dit kan een schip in het water zijn, een plein met kunstwerk, een fontein of iets anders met een link met water. Dit kan opgenomen worden in het ontwerp van de openbare ruimte voor deze locatie

De ambitie voor de haven is de blauwe vlag te halen! Daarvoor is een actief beheer van de waterkwaliteit nodig. Suggesties in de tweede bijeenkomst zijn aangedragen over oorzaken en gevolgen, nader onderzoek is noodzakelijk. De voorzieningen vragen om verbetering, met name de sanitaire voorzieningen en ook watertappunten en elektra. De criteria voor de Blauwe Vlag zijn in de bijlagen opgenomen.

Actie: beperkte herschikking ligplaatsen, overig opnemen in PvE voor toekomstig exploitant, evenals de voorzieningen ten behoeve van de Blauwe Vlag. Maak met de havenmeester een praktisch en eenvoudig reparatie en renovatieplan om onveilige situaties te vermijden. Neem het ontwerp voor de eye catcher op de havenpunt op in de ontwerpogave voor dit gebied, evenals de steiger voor kano's en kleine sloepen.

Haventypologieën in teken van de omgeving

BESTEMMING



STADSONTWIKKELINGSHAVEN

Haven als smaakmaker in nieuw stedelijk gebied.

Onderdeel stadsontwikkeling, representatief, hoogwaardige kwaliteit, beeld vanaf de kant is bepalend voor inrichting.

Vaak modern en representatief uitgevoerd en optimaal ingepast in de omgeving. Materiaalgebruik hoogwaardiger dan functioneel noodzakelijk. Beperking van functies en voorzieningen.

Noodzakelijk of wenselijk:

Sanitair, vuilwatersation, afvalcontainer, toegang tot steigers, passantenplaatsen, sloepen

Mogelijk:

Brandstofstation, horeca, winkel, showroom, parkeerplaatsen, winterstalling binnen, importeur

Onmogelijk:

Watersportservice, winterstalling buiten, kampeerplaatsen, grootschalige kraan, boten op trailers

BESTEMMING



WATERFRONTHAVEN

Haven als beeldbepalend element langs boulevard bij een stad.

Representatief, boulevard, wandelzone, zien en gezien worden, bootjes kijken.

Ruimtelijke smaakmaker aan de oever van een zee, meer of rivier, als overgang tussen land en water. Drukke wandelboulevard.

Noodzakelijk of wenselijk:

Sanitair, vuilwatersation, afvalcontainer, toegang tot steigers, passantenplaatsen, grote jachten

Mogelijk:

Brandstofstation, horeca, winkel, showroom, parkeerplaatsen, importeur/makelaardij

Onmogelijk:

Winterstalling buiten, grootschalige kraan, boten op trailers,

Haventypologieën voor kort en iets langer bezoek

BESTEMMING



STADSGASTENHAVEN

Haven als toeristische bestemming en ontvangstlocatie van gasten van de stad.

Toerisme, toervaart, zomergebruik, levendig, kortverblijf. Economische spin-off groot.

Veelal historische haven, koppeling horeca en voorzieningen, kade of boxen voor passanten.

Noodzakelijk of wenselijk:

Sanitair, vuilwatersation, afvalcontainer, passantenplaatsen

Mogelijk in de omgeving of bij de haven

Brandstofstation, horeca, winkel, showroom, watersportservice

Aandachtspunt:

Beeld in winterseizoen (lege haven)

BESTEMMING



BOODSCHAPPENHAVEN

Haven gericht op short stop, mogelijk uitgevoerd met parkeermeters.

Vergelijking van een haven met een parkeerterrein voor tijdelijke stalling, geen service.

Snel wisselend publiek, geen aanvullende voorzieningen, gekoppeld aan stad of winkelgebied.

Noodzakelijk of wenselijk:

Sanitair, vuilwatersation, afvalcontainer, passantenplaatsen

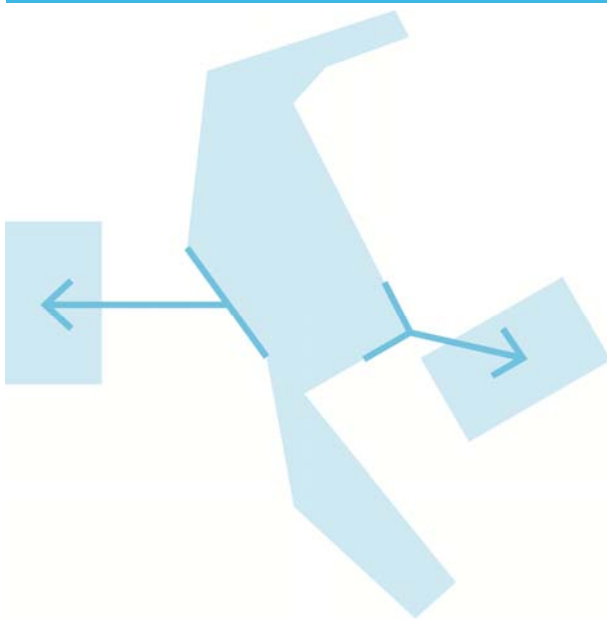
Mogelijk:

Brandstofstation, horeca, winkel, showroom, parkeerplaatsen, watersportservice

Aandachtspunt:

Beeld in winterseizoen (lege haven)

Advies



Uitbreiding ligt niet voor de hand. Uitbreiding in oostelijke richting biedt meerwaarde voor de stad

Winkels, horeca of service bij deze havenomvang

Kadeprogramma

De kade vraagt om levendigheid. Suggesties zijn aangedragen om hier winkeltjes en terrassen te realiseren. De locatie en de beperkte markt buiten het zomerseizoen maakt dit niet eenvoudig haalbaar. Niettemin is uitbreiding van de horeca aan de haven een wens, die mogelijk gemaakt kan worden in het bestemmingsplan.

Winkels gericht op de watersporter vragen om een groot draagvlak, opkomst van internetwinkels met bootspullen versmalt de basis. een groot verzorgingsgebied is nodig voor deze activiteit. Hierop richten heeft geen zin, tenzij er een initiatiefnemer is. ook andere winkels moeten het vaak hebben van de loop in de straat en de concentratie van winkelmogelijkheden. Een dergelijke functies ligt niet voor de hand, hoewel soms winkelconcepten hun eigen publiek kunnen trekken.

Watersportservice bedrijven zijn goed voor werkgelegenheid en vormen een potentiële aanvulling, maar vragen om een optimale nautische bereikbaarheid of een forse thuismarkt (schepen). Daarmee ligt een dergelijke ontwikkeling niet voor de hand. De gemeente moet dit echter wel mogelijk maken. Initiatiefnemers die een dergelijke activiteit willen starten zijn welkom. Belangrijk uitgangspunt voor watersportservice blijft de uitstraling. De haven moet optimaal beleefd worden vanaf de kant, met een openbare kade. Watersportservice zou daarom ontwikkeld moeten worden in een nieuw stuk haven, buiten de wandelzone aan de oostzijde.

Bij het organiseren van functies als winkels en terrassen is herontwikkeling van de bestaande bebouwing, met name de loodsen, noodzakelijk voor rendement en uitstraling.

Actie: ontwikkelingen mogelijk maken en initiatieven afwachten

Omvang haven

Het is onwaarschijnlijk dat vergroting van de haven economisch rendabel te maken is. voor vergroting van het aantal ligplaatsen is extra ruimte nodig. Deze ruimte moet gekocht worden, ontgraven worden, in damwand gezet worden vooraleer er ligplaatsen in gemaakt kunnen worden. Dergelijke operaties zijn niet rendabel, tenzij geïntegreerd met andere ontwikkelingen aan de wal.

Een uitbreiding voegt functioneel weinig toe, de uitstraling en positie in de stad wordt er niet beter van. Alleen uitbreiding richting de stad zou de binding tussen Stad en Haven verbeteren, maar plannen in die richting lijken niet haalbaar of bespreekbaar.

Niettemin kan de gemeente open staan voor (volledig) particuliere initiatieven voor uitbreiding van de haven, in combinatie met de toekomstige exploitatie. Geadviseerd wordt hier niet op te wachten bij het aangaan van een overeenkomst voor exploitatie van het bestaande. Initiatiefnemers zouden dan moeten starten met het kleinere geheel en ondertussen plannen maken voor uitbreiding.

Advies



Investeren en terugverdienen, ook OG-ontwikkeling!

Investerings en terugverdienskansen

Een haven met circa 100 ligplaatsen is niet rendabel. Het terugverdienen van investeringen en het actief beheren als passantenhaven geeft geen positieve exploitatie. De haven is echter van belang voor de stad, investeren is van belang voor de verbetering van de positie in de stad.

Meerwaarde uit investeringen zou dan ook moeten zitten in stadskwaliteit en stadsontwikkeling. Stadskwaliteit wordt gezocht in aantrekkelijke openbare ruimte en een prettige plek om te zijn. Ook de economische impact van de haven als onderdeel van de stad is een meerwaarde voor bewoners en ondernemers.

Actie: bereken vanuit de havenexploitatie op basis van de huidige omvang en ligplaatsenmix, op basis van de regionaal gemiddelde tarieven en op basis van de branchegemiddelde kostenniveaus de verdien capaciteit van de haven en leg vast welke ruimte er binnen de exploitatie is voor huur van de haven en investeringen in steigers. Stel gemeenteraad van deze beperkingen op de hoogte alvorens verdere investeringen voor te leggen.

Integraal plan

Een integraal plan is noodzakelijk, waarbij de loods, Albert Heijn en de haven in een samenhangend plan worden vervat. Daarbij is een publieksfunctie op de plint, een oriëntatie op de haven en een mix van commerciële functies en bewoning wenselijk. Haalbaarheid is een aandachtspunt. Woningbouw met eventueel ook enkele appartementen is de belangrijkste potentiële verdiener en zorgt voor aansluiting van de stad, de haven en de havenstad (achtertuintenhaven). Het wordt weer een geheel.

Een dergelijk plan vraagt om ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente en om betrokkenheid van de drie eigenaren van het gebied (gemeente, Vermeulen, Albert Heijn). Een externe projectontwikkelaar kan alleen van meerwaarde zijn als deze positie heeft of krijgt in het gebied, op basis van een voorlopige koopovereenkomst. Anders vertroebelt het proces te zeer. De gemeente zal vooraf vast moeten leggen welke randvoorwaarden qua omvang en functies zij vanuit de ruimtelijke verschijning hard wil maken en welke speelruimte er is. Herontwikkeling van de bebouwing staat los van herontwikkeling van het waterprogramma, maar het staat initiatiefnemers vrij de beiden te combineren.

Actie: formuleer een ruimtelijk PvE voor herontwikkeling of aanpassing van het onroerend goed aan de haven en neem initiatief voor een gezamenlijk ontwikkelingsplan.

Advies

Korte termijn en langere termijn, eerste stappen

Korte termijn en langere termijn

Op de korte termijn is planvorming niet het enige. Nu de gemeente eigenaar is kan zij de havenomgeving door intensief beheer en achterstallig onderhoud opknappen. Door regelgeving aan te scherpen en beter te handhaven kan zij de ergernissen wegnemen. Door te investeren in de openbare ruimte en de aanhaking aan de stad wordt de levendigheid bevordert.

De waterkwaliteit vraagt om acute verbetering. Een onderzoek naar oorzaken en maatregelen is noodzakelijk. De gemeente realiseert een vuilwaterstation en intensief gebruikte schepen met seizoenplaatsen moeten beschikken over een vuilwatertank. Met innovatieve technieken wordt gezocht naar een verbeteringsprogramma van het water.

De ruimte rond de haven wordt actief ingezet voor evenementen. Verenigingen in Steenberg en worden uitgenodigd voorstellen te doen voor evenementen in en om de haven. De plek moet opnieuw ontdekt worden als aantrekkelijke plek in de stad.

De meest noodzakelijke aanpassingen in het waterprogramma worden gedaan, maar herziening van de steigerstructuur is de verantwoordelijkheid van de toekomstige exploitant, net als de functionele indeling.

De haven krijgt zo haar frisse en toegankelijke basis. De gemeente werkt de voorwaarden uit waaronder derden kunnen investeren in de haven of deze kunnen exploiteren.

Actie: laat onderzoek doen naar waterkwaliteit en verbeteringsmogelijkheden, neem een vuilwaterstation op in het PvE voor een nieuwe exploitant en nodig verenigingen uit voor de organisatie van evenementen.