BIJLAGE 4

PROGRAMMA TIJDELIJK GEBRUIK

In hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein is de transformatiestrategie op hoofdlijnen beschreven.

Belangrijke eerste stap in deze strategie is 'Placemaking' (zie hfdst. 5.2). Placemaking gaat in essentie om het toevoegen van gebruikswaarde aan het terrein en is per definitie maatwerk. Placemaking gaat uit van de filosofie dat het maken van een plek draait om mensen, niet om stenen. Doel is dat de tijdelijke invulling meerwaarde creëert en daardoor een bijdrage gaat leveren aan het gewenste toekomstperspectief voor het voormalig Philips-terrein. Het zet een stedelijk transformatie proces in gang op weg naar een eindbeeld dat nog niet vastgelegd is maar waarvan de hoofdcontouren in de gebiedsvisie beschreven zijn

De bijlage beschrijft op hoofdlijnen de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden waar het 'tijdelijk gebruik' aan dient te voldoen voor de periode todat de definitieve transformatie van afzonderlijke gebouwen en de openbare ruimte een feit is.



PLACEMAKING door tijdelijk gebruik met informatiepaviljoen annex bouwcafé RECHARGE REMUNJ in het groene voormalige Philipspark


DOCTOR PHILIPSLAAN
BREDEWEG
ARCADIS

PLACEMAKING door tijdelijk gebruik

In korte tijd nieuwe dynamiek in het ‘t Vrijveld op gang brengen, dat is de ambitie van alle betrokken partijen. Hiervoor zijn drie belangrijke redenen:

1. Benutten van de aanwezige kwaliteiten
2. Instandhouden van het industrieel historisch erfgoed van het voormalig Philipsterrein: de gebouwen en de openbare ruimte
3. ‘Placemaking’. Door het eerste tijdelijke gebruik en de openstelling van delen van het terrein wordt de transformatie in gang gezet en groeit de nieuwe identiteit van de plek

Transformatie naar een bruisend stadsdeel. Het gebied en ‘t Vrijveld Noord worden weer ‘opgeladen’. Het gebied zal na 15 jaar gesloten te zijn geweest, weer open gaan. De open(bare) ruimte tussen de gebouwen gaat hergebruikt worden met behoud van de waardevolle materialen en groen. Er wordt bewogen en gewandeld. Er wordt mogelijk tijdelijk gewoond en gewerkt in kader van tijdelijk beheer. De plek gaat gemaakt worden! ‘Open de poorten’ voor ‘Ontmoeting’.



Gesloten toegangspoort aan Dr. Philipslaan met zicht op centrale as, kijkend van west naar oost



Centrale as na ‘openstelling’



Programma tijdelijk gebruik, sfeer en beleving

Door de poorten van de voormalige hoofdingangen te openen, ontstaat een nieuwe oost-west route voor langzaam verkeer en op de buitenterreinen aan de Bredeweg kan geparkeerd worden. Een nieuw ommetje in ‘t Vrijveld, over de centrale as is mogelijk. Tussen het industrieel erfgoed van de oude fabriekshallen krijgt de omgeving en de stad een energie-boost in de schoot geworpen.

Tijdelijke speelgelegenheid, buitententoonstellingen, kunst en cultuur, tijdelijke bewoning, bedrijvigheid in ateliers, werkplaatsen en tijdelijk winkeltjes, camperplaatsen en mobiele horeca voegen eerste bestemmingen en functies toe aan deze route.

Het voor bezoekers mogelijk een rondje te lopen, te spelen en te genieten van een goede kop koffie, te sporten, te bewegen en te ontmoeten. Er ontstaat bovendien een nieuwe ruimte waar kan worden geëxposeerd door (lokale) kunstenaars. Hierdoor neemt niet alleen de belevingswaarde toe, maar ook de sociale veiligheid op en rondom het terrein.

Het terrein zal enkele dagen van de week gedurende dagdelen opengesteld worden.



schetsimpressie hergebruik kozijnen als frame tijdelijke terreinafscheiding tussen gebouwen E, A en B



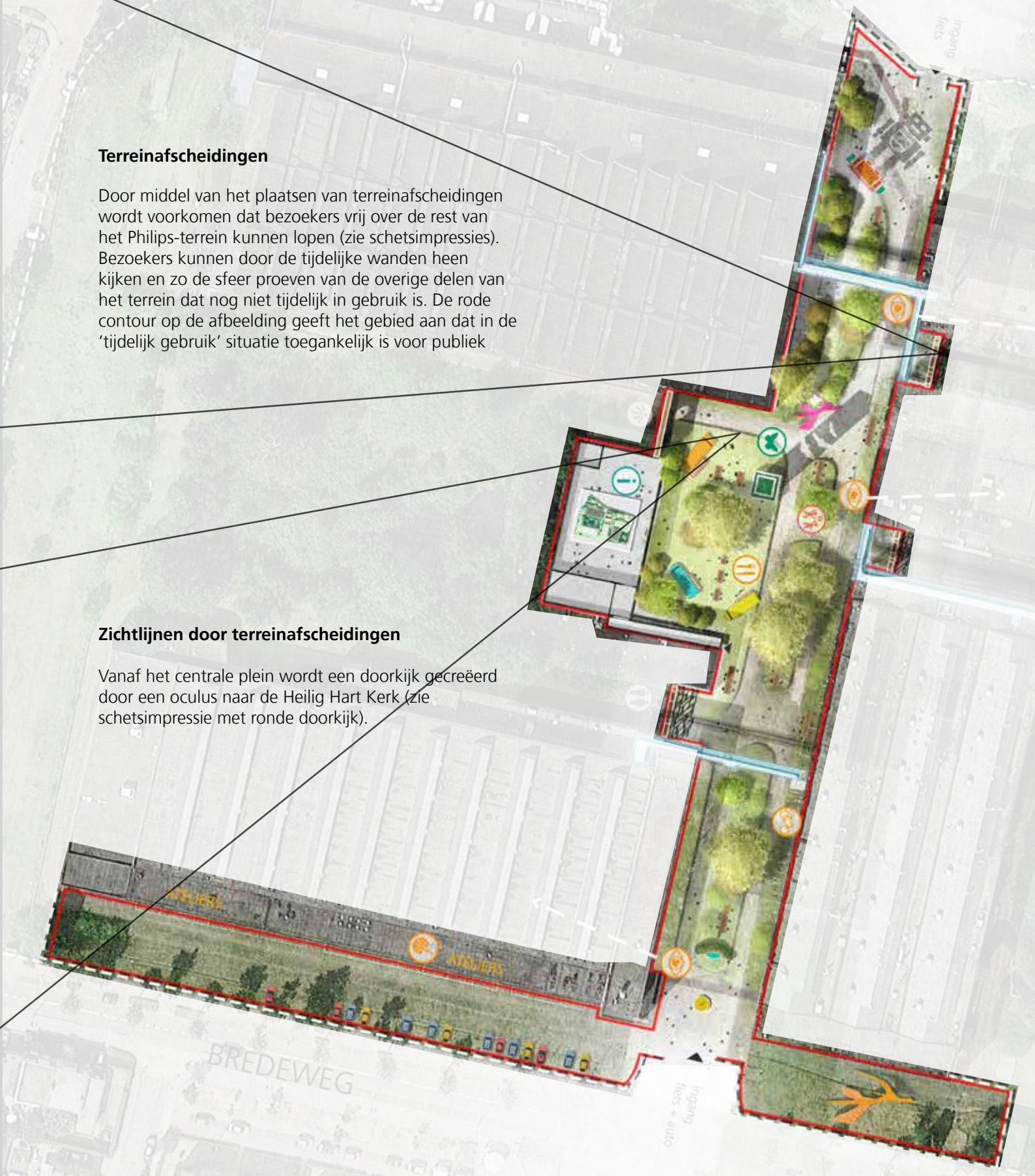
schetsimpressie tijdelijke terreinafscheiding door sloophout met oculus (zichtlijn naar de Heilig Hart Kerk) tussen gebouwen C en Z

Terreinafscheidingen

Door middel van het plaatsen van terreinafscheidingen wordt voorkomen dat bezoekers vrij over de rest van het Philips-terrein kunnen lopen (zie schetsimpressies). Bezoekers kunnen door de tijdelijke wanden heen kijken en zo de sfeer proeven van de overige delen van het terrein dat nog niet tijdelijk in gebruik is. De rode contour op de afbeelding geeft het gebied aan dat in de ‘tijdelijk gebruik’ situatie toegankelijk is voor publiek

Zichtlijnen door terreinafscheidingen

Vanaf het centrale plein wordt een doorkijk gecreëerd door een oculus naar de Heilig Hart Kerk (zie schetsimpressie met ronde doorkijk).





schetsimpressie met ecotoren op centraal pleintje op rand centrale as, kijkend richting richting oosten



schetsimpressie met tijdelijke terreinafscheiding tussen gebouw L en Z (achter de wand tijdelijke sanitaire voorziieningen)


ARCADIS
Design & Consultancy
for natural and
built assets
BREDEWEG

Kunst & Cultuur

Bij de entree aan de Bredweg wordt het kunstwerk ‘Samen Sterk’ in ere hersteld met de behoud van de taxusbeplantingen als achtergrond.

Grotere kunstobjecten, gemaakt door Jelle de Graaff uit sloopafval gewonnen in de fabrieksgebouwen door middel van ‘Urban Mining’ zijn de nieuwe blikvangers aan de Doctor Philipslaan en de Bredeweg. Deze verleiden de bezoekers via de centrale poorten het terrein op. (zie referenties)



locatie kunstobject aan Bredeweg



locatie kunstobject aan Doctor Philipslaan

Verlichting

Onderdelen van gevels, luchtbruggen en interieurs van de hallen worden door verlichting subtiel tot leven gebracht. (zie referentie lichtplan)



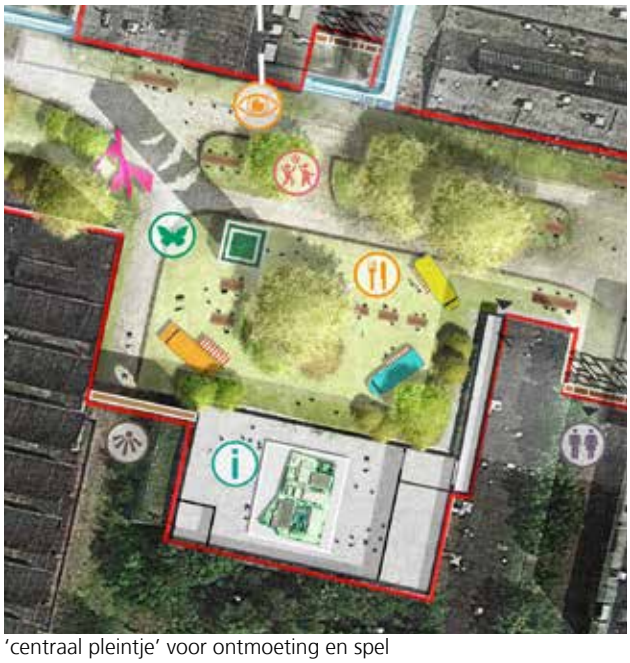
Lichtplan studies aanlichten bestaande objecten Recharge Remunj (concept, ontwikkeling)







Attractieve kunstwerken bij de entrees door sloopmateriaal. (concept, ontwikkeling)


'centraal pleintje' voor ontmoeting en spel


Informatie- en transformatiecentrum voormalig Philipsterrein


groen, bomen en beplantingen behouden op 'centraal pleintje'

Ontmoeting

Het centrale gedeelte van het terrein wordt omgetoverd tot 'centraal pleintje'. Op het pleintje genieten de bezoekers van de avondzon, nemen plaats op de bankjes en genieten van een hapje en drankje uit de (lokale) mobiele horeca-foodtruck.

Bezoekers kunnen via een opening in een van de houten schotten gebruik maken van het sanitair. Dit sanitair is niet zichtbaar vanaf het middenterrein.

Spelen en bewegen

In het midden van het terrein komen speelbankjes en een informele speelgelegenheid (boomstammen) voor jongere kinderen. Deze staan in het zicht van het centrale plein. Zodoende ontstaat een fijn klimaat waar het prettig te verblijven is en waar ontmoeting, cultuur en beweging centraal staan.

Informatiecentrum voormalig Philipsterrein

De oude kantine wordt ingericht als tijdelijke informatiecentrum voor de gehele transformatie. Hier komt de centrale maquette voor de transformatieplanvorming, verschillende moodboards en creatieve workshopruimtes. Bezoekers kunnen hier een toelichting krijgen op de beoogde transformatie. Het informatiecentrum kan bovendien dienen als plek voor overleg en presentatie aan de bewoners in de omgevings enander betrokkenen.

Groen en Beplantingen

De directe omgeving van 'het centrale pleintje' wordt opgefrist. Dit houdt in dat de daar aanwezige beplanting – zoals de heesters - wordt teruggesnoeid, en bijzondere beplanting zoals de magnolia weer goed tot uiting komen. Het terugsnoeien is noodzakelijk zodat er een open sfeer wordt gecreëerd en de overige beplanting ruimte krijgt om te bloeien en te groeien.

Sociale veiligheid en tijdelijk gebruik

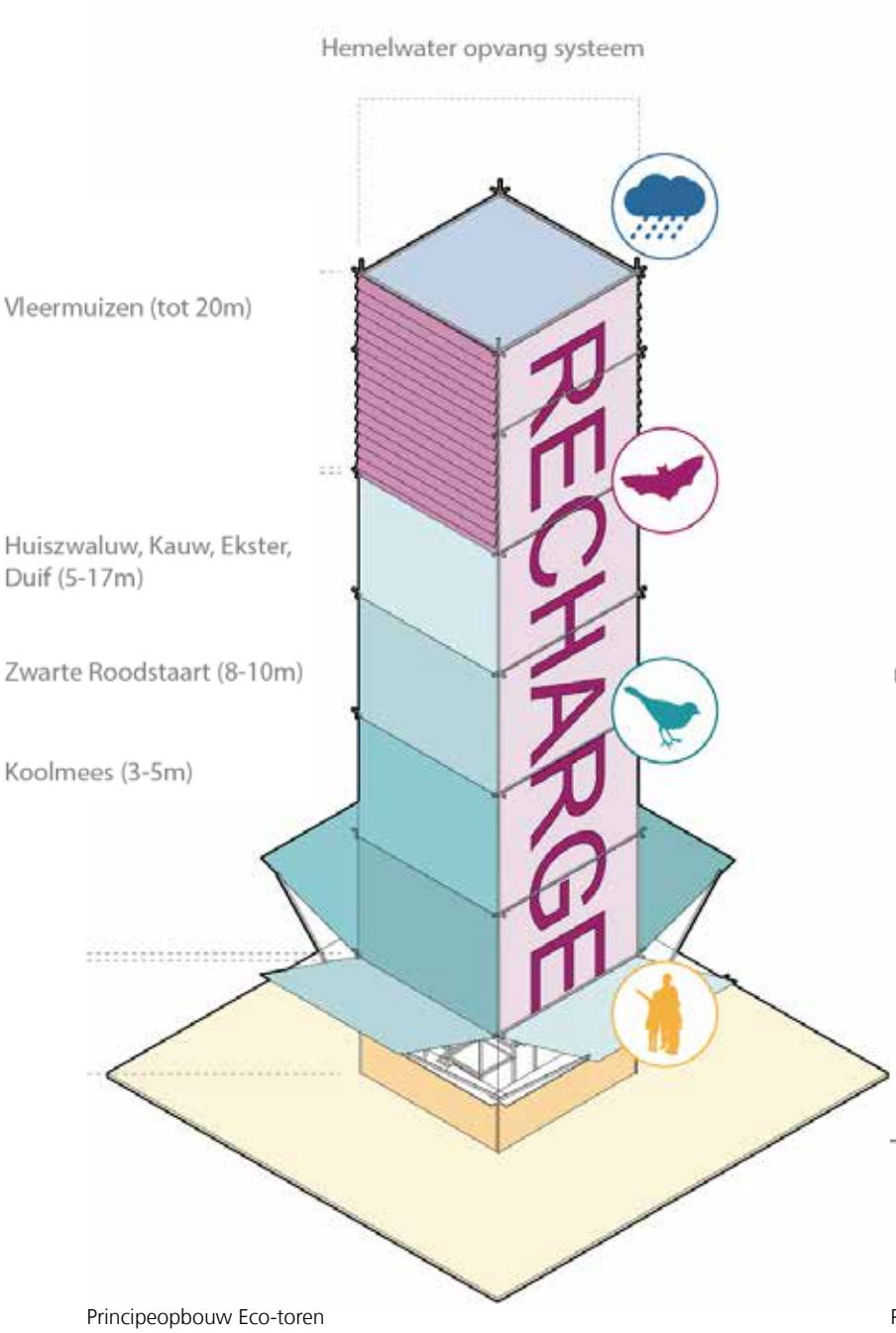
Bij de toegang aan de Bredeweg worden de oude portiersloge en de kantoren nieuw leven ingeblazen door tijdelijke bedrijvigheid en mogelijke bewoning in kader van het beheer van het complex. Dit vergroot in hoge mate de (sociale) veiligheid in het gebied.



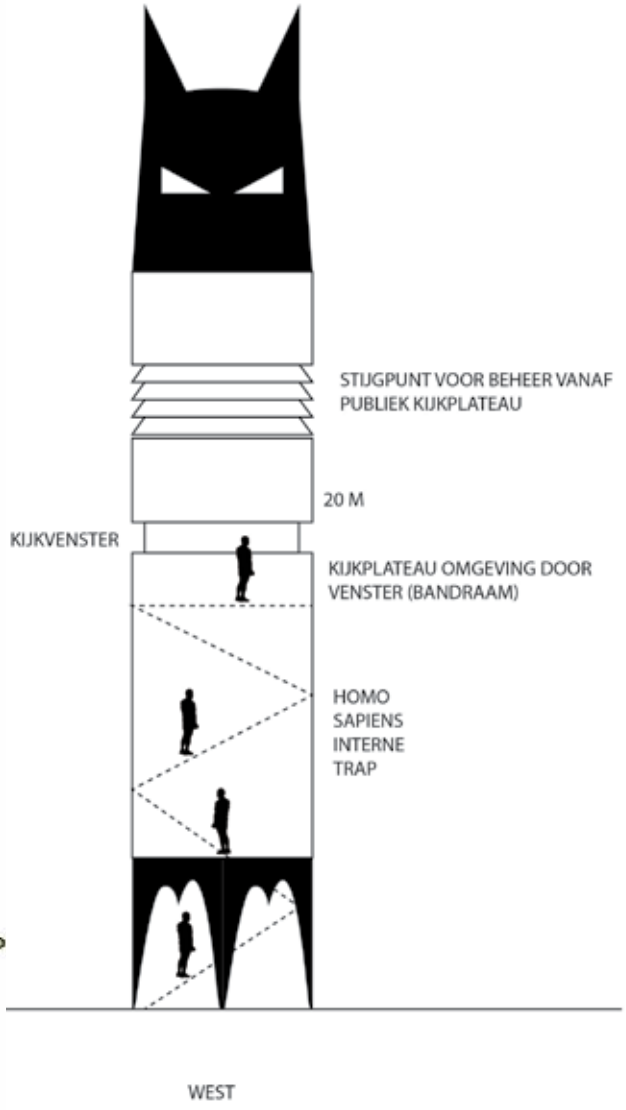
Voorbeeld: Vleermuiskast



Voorbeeld: Nestkast



Principeopbouw Eco-toren



Principeopbouw westzijde Eco-toren BAT-TOWER met uitkijkpunt



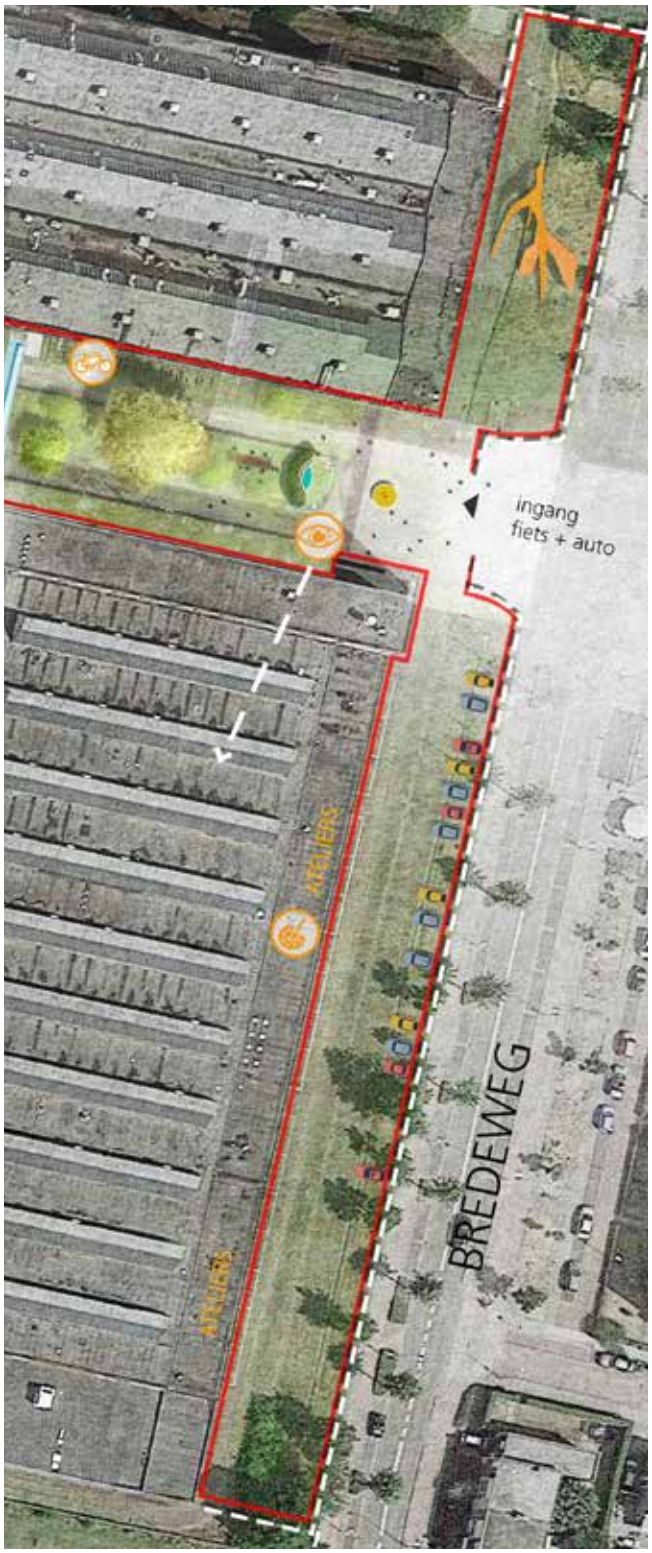
impressie Ecologische toren Philipsterrein render (BAT-TOWER)

Ecologie

Op het centrale plein komt een ecologische toren. De tijdelijke toren heeft een hoogte van maximaal 20 meter. En is opgebouwd uit een aantal ‘lagen’. In de onderste laag is er een mogelijkheid voor horeca. In de middelste laag komen nestkasten voor vogels, zoals de koolmees, de zwarte Roodstaart en de Ekster. In de bovenste laag komen de vleermuiskasten. Boven op de toren wordt hemelwater afgevangen. Dit hemelwater wordt lokaal verwerkt.


locatie Eco-toren voormalig Philipsterrein op centraal pleintje


referentie ecologisch speelobject Apeheul



Fietsparkeervoorziening op de Centrale as en autoparkeren aan de Bredeweg op bestaand verhard terrein.Alle bestaande bomen worden gehandhaafd.

voetganger, fiets, auto, parkeren en hulpdienste

Het langzaam verkeer kan het terrein op via de Doctor Philipslaan en vanaf de Bredeweg. Fietsparkeren is op de centrale as voorzien. Voor de bezoekers die met de auto naar het terrein komen, komt parallel aan de Bredeweg op het Philips-terrein een parkeermogelijkheid (60 bestaande parkeerplaatsen) uitbreidbaar tot de capaciteit conform bestemmingsplan op het gehele terrein. Uiteraard is het terrein zo ingericht dat eventuele hulpdiensten het terrein op en af kunnen in geval van een calamiteit.

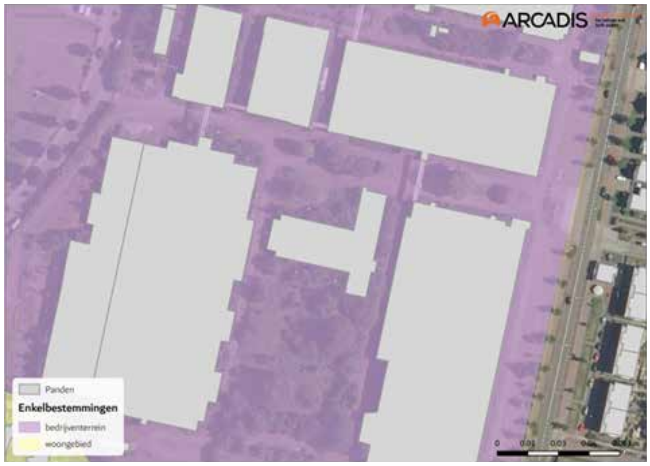
In deze fase van het tijdelijk gebruik worden geen grond- en graafwerkzaamheden verricht.



Centrale as van west naar oost voor voetgangers en fietsers

Juridische haalbaarheid

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld en de bestemming 'Bedrijventerrein'.



Ter plaatse zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij het plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Tevens zijn toegestaan:
- verkeersvoorzieningen
- groenvoorzieningen
- parkeervoorzieningen
- water & waterhuishoudkundige voorzieningen
- nutsvoorzieningen en evenementen

Evenementen worden omschreven als 'al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.' Afhankelijk van het soort evenement is een vergunning nodig. Soms is het maken van een melding voldoende *(Evenementen organiseren | Gemeente Roermond)*. Indien het evenement niet met een melding kan worden afgedaan is een evenementenvergunning nodig.

Uitdrukkelijk verboden zijn:
- het gebruik voor een seksinrichting;
- het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de volgende functies toegestaan:

- Consumptie-ijsfabrieken met een productieoppervlak dat niet meer bedraagt dan 200 m2
- Broodfabriek met een verwerkingscapaciteit van minder dan 7500 kg meel/weel, bij gebruik van charge ovens
- Brood- en banketbakkerij met een verwerkingscapaciteit van minder dan 7500 kg meel/weel, bij gebruik van charge ovens
- Cacao- en chocoladefabriek vervaardigen van chocoladewerken met een productieoppervlak dat niet meer bedraagt dan 200 m2
- Suikerwerkfabriek zonder suiker branden met een productieoppervlak dat niet meer bedraagt dan 200 m2
- Vervaardiging van wijn, cider e.d.
- Vervaardiging van kleding en – toebehoren (exclusief van leder).
- Kurkwarenfabriek
- Rietfabriek
- Vlechtwerkfabriek
- Kleine drukkerij
- Kopieerinrichting
- Binderij
- Grafische reproductie en zetten
- Overige grafische activiteiten
- Reproductiebedrijven opgenomen media
- Computerfabrieken inclusief reparatie
- Vervaardiging van elektronische componenten en printplaten
- Elektrotechnische industrie n.e.g.
- Vervaardiging van overige elektronische componenten niet eerder genoemd
- Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. inclusief reparatie

- Meubelstoffeerderij met een bedrijfsoppervlak van minder dan 200 m2
- Fabricage van munten, sierraden e.d.
- Muziekinstrumentenfabriek
- Sociale werkvoorziening
- Aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlak van minder dan 1000 m2
- Autobeklederij
- Autowasserij
- Post- en koeriersdiensten
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet eerder genoemd
- Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
- Datacentra
- Foto- en filmontwikkelcentrale
- Sportschool
- Wasverzendinrichting
- Wasserette
- Wassalon
- Kappersbedrijf
- Schoonheidsinstituut
- Fitnesscentra
- Badhuis
- Sauna-bad

Het bestemmingsplan laat zich niet uit over detailhandel en horeca. Ondergeschikte vormen van detailhandel en horeca, lijken te zijn toegestaan. Hierbij kan ieder geval worden gedacht aan een zithoek bij een bakkerij, maar wellicht ook aan een foodtruck, die ondergeschikt is en ten dienste staat aan de andere functies die hier beoogd zijn.

Indien het wenselijk is om andere vormen van de hierboven benoemde bedrijvigheid of zelfstandige detailhandel en horeca toe te staan dan zou aan de gemeente kunnen worden voorgelegd om hiervoor middels de kruimelgevallenregeling van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht af te wijken: "het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein". Dit geldt eveneens voor een eventuele portierswoning.

Voor zaken die niet binnen de gebouwen plaatsvinden, zoals de ecologische toren, kan gebruik worden gemaakt van een andere kruimelgevallenregeling, namelijk die van artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gaat dan om ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Voor de ecologische toren is het noodzakelijk gebruik te maken van de kruimelregeling omdat met de beoogde hoogte van 20 meter, de toegestane hoogte van 12 meter in het vigerende bestemmingsplan wordt overschreden.

Naast het bestemmingsplan zijn er uiteraard ook andere toetsingskaders aan de orde. Zo kunnen bouwwerkzaamheden bouwvergunningplichtig ('omgevingsvergunning bouwen') zijn. Voor horeca kan een melding of een vergunningplicht aan de orde zijn. Denk bijvoorbeeld aan een tijdelijke ontheffing voor het schenken van zwak-alcoholische dranken in verband met een evenement. Ook kunnen activiteiten milieuvergunnings- of meldingsplichtig zijn. Hier dient steeds rekening mee te worden gehouden.