STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR ONTWERP

Arcadis Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed
mei 2023

WEERSTAND
- ROERMOND -



Contact: luc.veeger@arcadis.com / hans.smolenaers@arcadis.com







Titel: WEERSTAND Stedenbouwkundig Structuurontwerp voormalig Philipsterrein
Opdrachtgever: Reel BV, dochtermaatschappij van Matzinger Holding BV
Zwarbroekstraat 1B, Roermond

Opdrachtnemer:

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

ARCADIS Nederland BV
Arcadis Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed
Postbus 220, 3800 AE Amersfoort

Contactpersoon: luc.veeger@arcadis.com

Projectarchitecten:
Luc Veeger, BNA, projectarchitect en stedenbouwkundige
Hans Smolenaers, BNA, BNSP, BNT, architect, stedenbouwkundige en landschapsarchitect

Projectteam:
Jitse de Hoogh, BNA, architect en restauratiespecialist
Reza Al-Kaabi, BNA, architect, stedenbouwkundig ontwerper
Joep van Baast, stedenbouwkundig ontwerper
Djina Bruine de Bruin, junior stedenbouwkundig ontwerper
Laas Sharaf, BIM modelleur
Ferry Streng, landschapsontwerper & visuals
Robin Stuiver, Stagiair HAS, Landscape Design
Suzanne Flier, Stagiair HVA, Stedenbouwkunde
Jarno Tobben, Stagiair, Bouwkunde
Daan Papenhuizen, Stagiair TU Delft, Stedenbouwkunde
Max Petit, Stagiair, WUR, Urban environment
Joris Lamers, Stagiair, Buas

Projectnummer: C05022.214211

Ons kenmerk: 9486345

Opgesteld door: Hans Smolenaers
Gecontroleerd door 2e lezer: Luc Veeger
Vrijgegeven door: John Boon

Uitgave: definitief

Datum: mei 2023

© Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook, daaronder begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van werk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ARCADIS.


H.BO
VLOER EN WA
SPORTLAAN

INHOUD DEEL 1

1. INLEIDING 8

1.1 DOEL: EEN LEVENDIGE STADSWIJK 9

1.2 VISIE & BELEID & AMBITIE 10

1.2.1 Gebiedsvisie & 'GEZONDE STAD' 10
1.2.2 Gemeentelijk beleid 10
1.2.3 Ambities van rijk, provincie en regio 10

1.3 PLACEMAKING 12

1.3.1 Identiteit 12
1.3.2 Slow Urbanism 14
1.3.3 Circulariteit 14

1.4 SAMENWERKINGSPROCES 16

2. DE CONTEXT VAN HET WEERSTANDTERREIN 18

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING 19

2.1.1. Historische ontwikkeling locatie 20
2.1.2. Historische ontwikkeling Philipsterrein Roermond 20

2.2 SAMENHANG OMGEVING 28

2.2.1 Positionering regio 28
2.2.2 Gebiedsontwikkelingen roermond 30
2.2.3 Stedenbouwkundige context 32
2.2.4 Stedenbouwkundige kenmerken terrein 48

2.3 RUIMTELIJKE ONDERZOEKEN 58

3. PLANCONCEPT 60

3.1 HET INDUSTRIËLE GRID 61

3.2 OPEN GROENE CAMPUS 62

3.3 RAAMWERK VAN BUITENRUIMTES 63

3.4 DIVERSITEIT IN DICHTHEDEN 64

3.5 MONOFUNCTIONEEL NAAR GEMENGD & VEELKLEURIG PROGRAMMA 65

3.6 ONTWERP METHODIEK 66

4. PROGRAMMA 71

4.1 STEDELIJKE MIX : PROGRAMMA & DOELGROEPEN 72

4.2 HET STEDELIJK PROGRAMMA GEBOUWEN 74

4.3 STEDELIJK PROGRAMMA BUITENRUIMTE 80

5. PLANBESCHRIJVING 82

5.1 OPBOUW ONTWERP 82

5.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP SO 86

5.2.1. Maaiveld 86
5.2.2. Daklandschap niveau +1 87

5.3 THEMAKAARTEN 90

6. BIJLAGEN 106

6.1 BRANDSCAPING & IDENTITY 107
6.2 GEBIEDSVISIE ‘T VRIJVELD NOORD & VOORMALIG PHILIPSTERREIN 108
6.3 STEDELIJK PROGRAMMA TELSTAAT FASERING 2023-2035 109
6.4 PARKEERTABEL VERKEERSTOETS FIETSERS 110
6.5 PARKEERTABEL VERKEERSTOETS AUTO 110
6.6 TIJDELIJK GEBRUIK GEBOUWEN A-B-Z & CENTRALE AS 111
6.7 LADDERTOETS STEC & WONINGMARKTONDERZOEK MKLRS 112
6.8 SCHETSMAQUETTE 113



1. INLEIDING

1.1 DOEL: EEN LEVENDIGE STADSWIJK

EEN LEVENDIGE STADSWIJK

Na de gebiedsvisie uit 2021 volgt dit stedenbouwkundig structuurontwerp (SO). Dit ontwerp is de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op het voormalige Philipsterrein. De nieuwe naam voor het oude fabrieksterrein is Weerstand , vanwege de weerstanden die hier werden gemaakt. In dit plan wordt het gebied dan ook 'Weerstand' genoemd (bijlage 1).

Het oude fabrieksterrein biedt een unieke kans om tot een uitgesproken duurzaam en verrassend stedelijk leefgebied te worden getransformeerd. Het industriële terrein wordt toegankelijk en levendig, de nieuwe culturele hotspot van Roermond. Weerstand levert op een hoogwaardige en comfortabele manier een bijdrage aan het oplossen van onder andere de huidige lokale, regionale en landelijke wooncrisis en is een stimulans voor 'een gezonde stad'.
Deze ambitie is het uitgangspunt van het droombeeld dat de initiatiefnemer en de omgeving voor ogen staat, voor de transformatie van dit stuk stad dat, in onze ogen, uniek en vooruitstrevend hoort te zijn in de stad Roermond. De initiatiefnemer en gemeente hebben op sommige punten hogere of lange termijn ambities die nu (nog) niet haalbaar zijn. Hier gaat het bijvoorbeeld om een mogelijke herinrichting van de aangrenzende spoorzone en/of een versterking van het kringloopwarenhuis ' Het Goed' en de meubelboulevard, grenzend aan en deels onderdeel van het Weerstandterrein. Deze functies in 't Vrijveld Noord hebben baat bij deze toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor deze transformaties wordt door dit structuurontwerp een eerste stap gezet. Partijen streven ernaar op lange termijn gezamenlijk de vervolgstappen te blijven zetten. Voor de transformatie van het Weerstandterrein ligt geen kant-en-klare blauwdruk op tafel. Het plangebied is immers uniek in de stad en heeft een lange historie. De transformatiestrategie zal stapsgewijs plaatsvinden met een hoge mate van flexibiliteit. Dit begint met spontane, tijdelijke en creatieve activiteiten en functies, de Placemaking en het terrein transformeert uiteindelijk tot een levendige stadswijk. 'Slow urbanism' zoals in de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord beschreven (bijlage 2).

Daarbij heeft het transformatieteam, bestaande uit initiatiefnemer REEL BV en Arcadis Architectuur, Landschap en Stedenbouw hoge ambities op het niveau van hergebruik van de industriële parels en de buitenruimte. Klimaatadaptiviteit, energieneutraliteit, natuurinclusief bouwen, gezondheid en inclusiviteit zijn onderdeel van de integrale ambitie. Om het unieke karakter te behouden is het eigen beheer door de stichting Weerstand en de toekomstige gebruikers een belangrijke ambitie van de initiatiefnemer. Door dit in één hand te houden is de unieke kwaliteit beter beheersbaar.

In uitwerkingsplannen zullen de kaders tot een definitief ontwerp (DO) worden uitgewerkt. Op deze manier kunnen programmatische ambities later aangepast en verfijnd worden. Dit betreft onder meer het totale inrichtingsplan voor de buitenruimte en de (architectonische) bouwenveloppes per deelgebied. Dit document is een Structuur Ontwerp (SO) en is een concrete verkenning van de stedenbouwkundige mogelijkheden op het terrein, voortbordurend op de in juni 2021 door de raad vastgestelde gebiedsvisie.

LEESWIJZER

Als eerste wordt in dit document ingegaan op de **gebiedsvisie** die voorafgaand aan dit proces is opgesteld. De **ambities** en de **samenwerking** worden hier benoemd. Vervolgens worden de **historie** van, en de **context** waarin het plangebied zich bevindt omschreven. Dit betreft een analyse van de (materiele & immateriële) omgeving alsmede structuren op stedelijk schaalniveau. Deze analyse en uitgangspunten leiden tot een **planconcept** waarin de leidende ruimtelijke en functionele principes worden vastgesteld en toegelicht in hoofdstuk 3. Het toekomstige **gemengde stedelijk programma**, passend binnen het ruimtelijk concept voor deze transformatie, wordt beschreven in hoofdstuk 4. Op basis van deze principes wordt vervolgens in hoofdstuk 5, **de planbeschrijving, de stedenbouwkundige opzet** verwoord en verbeeld.

In het kader van het bestemmingsplan worden kaders voor de **beeldkwaliteitvisie** van zowel de **bebouwing** als de **buitenruimte** ontwikkeld en de wijze waarop deze kwaliteit in de definitieve stedenbouwkundige plannen en architectuur geborgd gaat worden.

Om te toetsen of de opgestelde principes en de omvang van het programma ruimtelijk past, is een proefverkaveling opgesteld (zie bijlage 3). De proefverkaveling en programmatische invulling in dit structuurontwerp zijn een mogelijke weergave van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan, dat per deelgebied uitgewerkt zal worden in de volgende planfase.

1.2 VISIE & BELEID & AMBITIE

Dit stedenbouwkunidge structuurontwerp is een vervolg op onze gebiedsvisie voor 't Vrijveld Noord en is verankerd in de omgeving door naast de kwaliteiten van de plek ook het algemene beleid, van de gemeente tot het rijk, als basis voor het ontwerp te kiezen. Hierin versterkt de plek het geheel en vice versa.

1.2.1 GEBIEDSVISIE & 'GEZONDE STAD'

De gebiedsvisie 't Vrijveld Noord - Voormalig Philipsterrein' formuleert de gewenste organische transformatie van zo'n 25 hectare in 't Vrijveld-Noord. Onze visie voor de 'Gezonde Stad' is hierin leidend. **Een fiets- en voetgangersvriendelijke, veilige, duurzame en klimaatbestendige, stad met gezonde gebouwen en met extra ruimte voor 'spontaan' gebruik.** Dit naar aanleiding van de wens van bewoners, de gemeente en initiatiefnemer om dit (binnen)stedelijke gebied in Roermond te transformeren tot een levendig stadsdeel met gemengd stedelijk programma, waaronder de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen en hoogwaardig stedelijk groen. De huidige kwaliteiten vormen samen met de belangen van de stakeholders (omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden) de basis om deze unieke plek te transformeren. In intensieve participatie met de omgeving zijn de ambities opgesteld voor de thema's 'wonen en werken', mobiliteit en het streven naar een energiezuinige, duurzame en groene wijk. De vijf verhaallijnen in de gebiedsvisie vormen 'de gezamenlijke rode draad' in het structuurontwerp. De gebiedsvisie is in opdracht van de initiatiefnemer i.s.m. de gemeente tot stand gekomen in een Privaat-Publieke samenwerking. (zie Gebiedsvisie april 2021)

1.2.2 GEMEENTELIJK BELEID

Voor de totstandkoming van de gebiedsvisie en dit Stedenbouwkundig Structuurontwerp zijn de gemeentelijke beleidsstukken in de omgevingsscan geanalyseerd en is het beleid vertaald in concrete functionele en ruimtelijke keuzes. Voorbeelden zijn de groen- en duurzaamheidvisie naast bijvoorbeeld de mobiliteits agenda (GVVP en parkeerbeleid), de woon- en cultuurvisie en de agenda voor economische werklocaties en sociaal programma. (zie kader beleid)

1.2.3 AMBITIES VAN RIJK, PROVINCIE EN REGIO

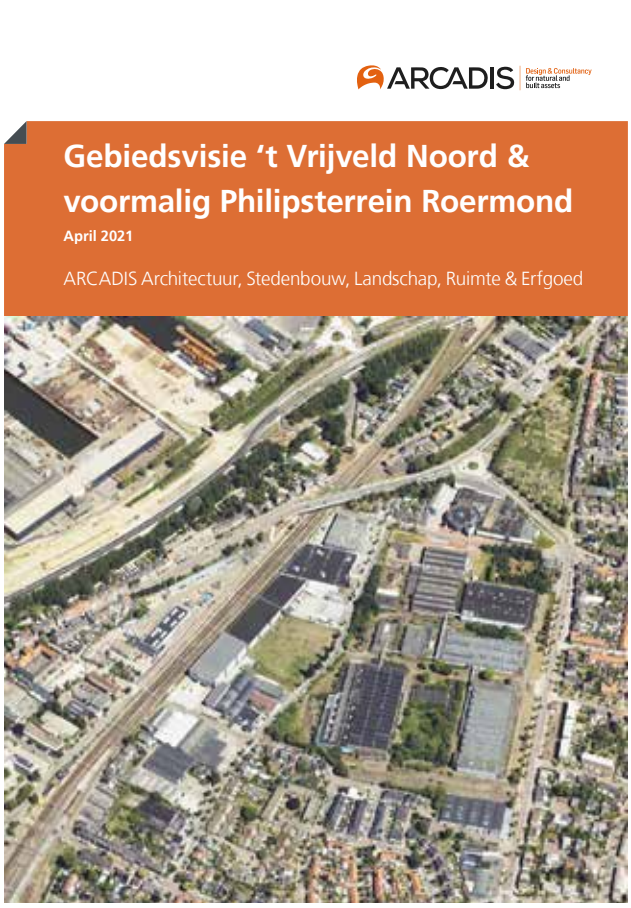
Vanzelfsprekend is overkoepelend Rijks-, en Provinciaal en regionaal beleid basis voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast blijft maatwerk noodzakelijk aansluitend bij de specifieke kwaliteiten van een gebied en bij unieke nieuwe ontwikkelingen waarvoor geen beleid en regelgeving bestaat. Adaptieve stedenbouw vraagt om adaptief beleid.

Gemeentelijk beleid

- Cultuurvisie Roermond (Concept 2022-2025) Roermond
- Omgevingsvisie Roermond (Concept - presentatie) (2020)
- Handelingsperspectief kantoren Roermond (2020)
- Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs gemeente Roermond (2020-2040)
- Nota parkeernormen Roermond (2021)
- Parkeerbeleid Actieplan 2021-2030 Roermond (v1.2 -2021)
- Parkeervisie Roermond (Actualisatie) (2020)
- Parkeernota Roermond (2013 – 2020)
- Preventie- en Gezondheidsbeleid (2017-2021)
- Ruimtelijk kwalitatief kader en studie energiepotentieel (2020)
- Sport- en beweegnota (2017-2022)
- Technische Inrichtingseisen Roermond (2020)
- Toekomstvisie Roermond (2016 – 2030)
- Vitale Binnenstad Roermond: Krachten bundelen
- Duurzaamheidsvisie Roermond (2017)
- Economische visie Roermond (2017)
- Gemeentelijk Verkeer- & Vervoer Plan Roermond (2017)
- Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) (2017)
- Groenvisie Roermond (2016)
- Mobiliteitsvisie (2016)
- Ruimtelijk detailhandelsbeleid (2015)
- Nota actief burgerschap (2015)
- Nota beeldkwaliteit (2015)
- Visiedocument sociaal maatschappelijke basisvoorzieningen (2009)
- Nota archeologie (2008)
- Nota integraal horecabeleid Gemeente Roermond (2007)
- Hoogbouwnota Roermond, Hoogstad Architecten (2004)

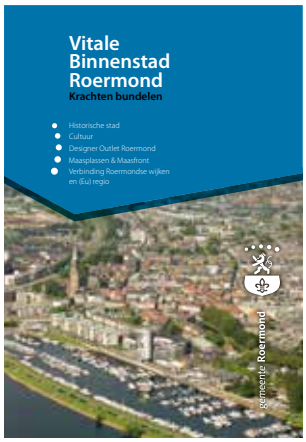
Regionale-, provinciale- en rijks(beleids)stukken en overige onderzoeken:

- Weerstand Roermond Woningmarkt onderzoek, Een toekomst in aantallen en typologieën, MKLRS (jan. 2022)
- De erfenis van Philips in Roermond (Burgerinitiatief Yageo, 2015)
- Beleidskader sociaal domein Midden-Limburg Oost (2020-2028)
- Waterketenplan Waterpanel Noord (2021)
- Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)
- Intergemeentelijke structuurvisie Maas en Maasplassen (2014)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022 – 2025)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2018 – 2021)
- Detailhandelsvisie provincie Limburg (2011)
- Onderzoek CRA College van Rijksbouwmeesters (https://nl2100.nl/verdichting/)

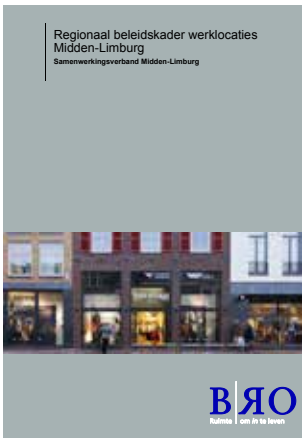

ARCADIS
Design & Consultancy for natural and built assets
Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond
April 2021
ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed


gemeente Roermond
Groenvisie Roermond


gemeente Roermond
DUURZAAMHEIDSVISIE ROERMOND


Vitale Binnenstad Roermond
Krachten bundelen
Historische stad
Cultuur
Designer Outlet Roermond
Maasplassen & Maasfront
Verbinding Roermondse wijken en (Eu) regio
gemeente Roermond


GVVP
GEMEENTELIJK VERKEER- & VERVOER PLAN GEMEENTE ROERMOND


Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg
Samenwerkingsverband Midden-Limburg
BRO
Ruimte om in te leven


15 jaar verdichting in beeld


De CULTUUR WERKPLAATS
ROERMOND WERKT AAN CULTUUR


Parkeerbeleid Roermond
Actieplan 2021 - 2030


JANUARI 2022
WEERSTAND ROERMOND
WONINGMARKTONDERZOEK
EEN TOEKOMST IN AANTALLEN EN TYPOLOGIEËN


BELEIDSKADER SOCIAAL DOMEIN
Midden-Limburg Oost 2020-2028

1.3 PLACEMAKING

1.3.1 IDENTITEIT

Binnen Roermond heeft ‘t Vrijveld en ‘t Vrijveld Noord, in het bijzonder, nu al een heel eigen en uniek stedenbouwkundig karakter. Het voormalig Philipsterrein is in dit gebied ‘de plek die al gemaakt is’ maar jaren ‘buiten gebruik’ is geweest. Onder de naam WEERSTAND is deze plek vanaf de zomer 2021 nieuw leven in geblazen. Het hergebruik gaat mede de nieuwe identiteit bepalen van dit stadsdeel.

Om een samenhangend stedelijk gebied over de volle lengte van de spoorzone van Noord (‘t Vrijveld Noord) tot Zuid (Moutfabriek) te laten ontstaan is een stedenbouwkundig raamwerk voor het geheel en per deelgebied, een wenselijk perspectief. Een raamwerk waarin de sterke en minder sterke kwaliteiten, met de onderlinge fysieke en sociale samenhang per deelgebied beschreven staan.

Onderdeel van deze identiteit, in het gebied ten oosten van het spoor, is een spannende diversiteit van een reeks deelgebieden. Deelgebieden die in deze gehele zone onderling met elkaar verbonden zijn en elk hun eigen karakter en DNA met bijzondere ruimtelijke en programmatische kwaliteiten hebben.
In de transformatie is ingezet op het versterken en uitbouwen van deze eigen identiteit en het creëren van een stedenbouwkundige samenhang.

‘t Vrijveld Noord heeft daarin zijn eigen identiteit passend in de totale spoorzone.
Dit is verbeeld op de kaart uit de gebiedsvisie met het gewenste gemengde stedelijke programma. Bij de verdere planuitwerkingen voor ‘t Vrijveld Noord zal rekening gehouden worden met het kader dat in de gebiedsvisie vastgelegd is. Hiermee kan dit gebied met de bijbehorende doelgroepen zich onderscheiden ten opzichte van andere stadsdelen.

Belangrijke thema’s zijn:



Het karakter van de plek omarmen. Behoud van bestaande structuren, waardevolle panden en buitenruimte met uniek industrieel karakter.



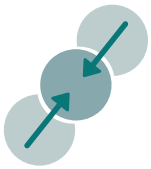
Ruimte om te ontmoeten en te bewegen in het groen en in het nieuwe programma (horeca, evenementen, cultuur, onderwijs, sport en recreatie).



Prettig wonen voor diverse doelgroepen.
De avontuurzoeker, de jonge, creatieve en inspirerende doelgroep krijgt een hoofdrol.



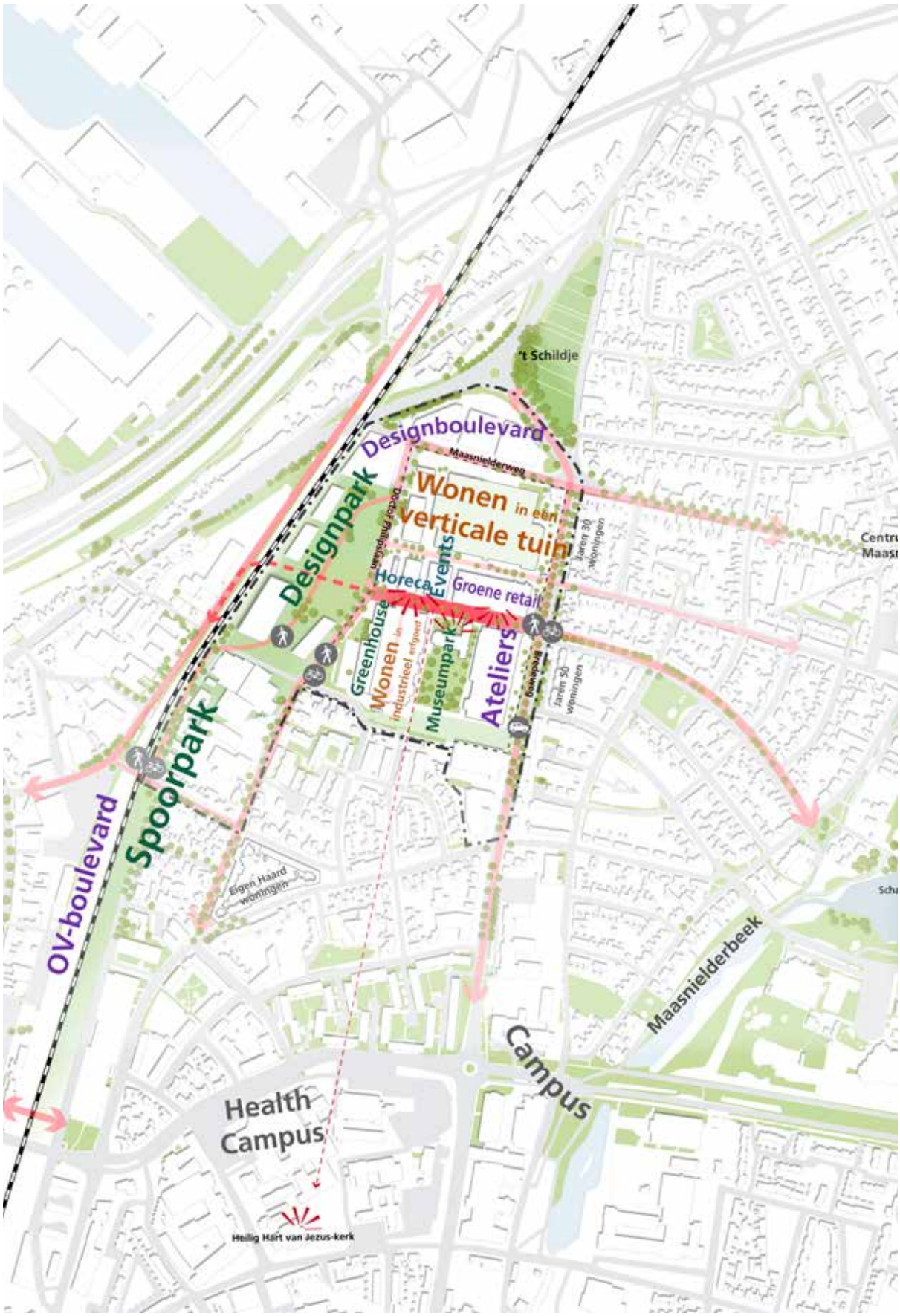
Langzaam verkeer heeft de prioriteit en het gebied is autoluw, bereikbaar en toegankelijk.



Zorgvuldige aansluiting op buurtomgeving en de gehele stad.



Wonen in een inclusieve buurt.



Gebiedsvisie kaart met kansen voor gemengd stedelijk programma 't Vrijveld Noord [Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord]

1.3.2 SLOW URBANISM

Slow Urbanism is stapsgewijs bouwen, aanpassen en bijstellen met respect voor de natuur en de behoeften van de bewoners en de stad. Vanuit een open houding wordt het grootste deel van de voormalige bedrijfspanden getransformeerd waarin behoud leidend is. Dit kan langzaam, minder snel of snel gebeuren afhankelijk van stedelijke, regionale of andere sociale behoeften en technische ontwikkelingen die nu nog onbekend zijn. De transformatie van de oude bebouwing en de buitenruimte gaat resulteren in bijzondere en vernieuwende concepten voor de stad. Het gebied wordt geleidelijk getransformeerd door de huidige, leegstaande gebouwen en terreinen opnieuw (tijdelijk) in gebruik te nemen en voor een deel te transformeren zodra zich kansen daadwerkelijk voordoen. Het concept 'slow urbanism' gaat concreet bijdragen aan het toevoegen van een bijzondere plek in Roermond; waar mensen graag wonen, werken en elkaar ontmoeten. Na de eerste stap met tijdelijk gebruik van de buitenruimte en de oude kantine in de zomer van 2021, volgde eind 2022 de stap dat gebouwen aan de centrale as, 'de Weerstandslaan', in voorbereiding voor 'hergebruik' zijn gegaan. (bijlage 6) In dit Stedenbouwkundige Structuur Ontwerp wordt een stedelijke structuur, een bouwmassa met een gemengd stedelijk programma vastgelegd waar in de komende decennia het voormalig Philipsterrein adaptief kan transformeren tot Weerstand als belangrijk onderdeel van de 'ruwe diamant' in Roermond Oost: 't Vrijveld Noord.

1.3.3 CIRCULARITEIT

Het hergebruik van bestaande gebouwen en elementen in de buitenruimte, past in de circulariteitsgedachte. Het slopen van gebouwen en het bouwen van nieuwe is een dubbele milieubelasting. Bovendien draagt het bestaande industrieel erfgoed, 'de Parels van de Plek', bij aan de sociale identiteit. Veel 'Remunjers' verdienden hier hun brood. De gebouwen houden verhalen levend en zorgen voor verbinding. Ze zijn onderdeel van de lokale cultuur. Circulariteit geldt dan ook niet alleen voor het materiële (de gebouwen) maar ook voor het immateriële (identiteit en cultuur).

Het behoud van de lokale identeit en cultuur is van groot belang voor een hoge sociaal-economische waarde van de plek. Nieuwe stedelijke gebieden moeten zelflerend en duurzaam zijn en direct reageren op de voortdurende interactie tussen mens, omgeving, samenleving en economie. Een wijk blijft in ontwikkeling en kan zich in fysieke en maatschappelijke zin aanpassen. In de basis wordt daarvoor uitgegaan van het toepassen van duurzame bouwtechnieken. Energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen, mobiliteit wordt deels collectief en verduurzaamd en groen& ecologie krijgen veel ruimte op zowel maaiveldniveau, als op gevels en daken door o.a. natuurinclusief te bouwen.



Tijdelijke afscheidingen gemaakt van bouwmaterialen en elementen uit de bestaande fabriekshallen.



Website Weerstand; informatiebron voor tijdelijk gebruik sinds zomer 2021



Plankaart tijdelijk gebruik centrale middenas, 'de Weerstandslaan', van eind 2022

1.4 SAMENWERKINGSPROCES

Uitgangspunt voor dit stedenbouwkundig structuurontwerp is niet alleen een intensieve samenwerking van initiatiefnemer en ontwerpers samen met de gemeente, als hoeder van het algemeen belang, maar ook met de omwonenden en de omgeving. Dit sluit aan bij het gemeentelijk en nationaal beleid om de omgevingsvisie te implementeren.

Met de omgeving is een participatieproces doorlopen -deels digitaal door de COVID-19-pandemie - vanaf de gebiedsvisie tot en met dit structuurontwerp. Ambities en planvoorstellen werden de afgelopen periode geïnventariseerd, besproken en bediscussieerd tijdens de zogenaamde omgevingslabs. De slogans ‘Samen Sterk’ en ‘Samen maken we de gezonde stad’ werden werkelijkheid door tijdens het ontwerpproces voor de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig structuurontwerp de ambtelijke specialisten, de klankbordgroep, de bewoners uit onder andere ‘t Vrijveld en Maasniel en de raadscommissie Ruimte intensief en gezamenlijk te laten participeren.

In tien omgevingslabs, in de periode november 2020 tot en met december 2022, zijn herinneringen opgehaald, zorgen en pijnpunten gedeeld, verhaallijnen gemaakt voor de gewenste transformatie, stedelijke programmas verkend en volumesstudies uitgevoerd en is WEERSTAND opgebouwd. Daarnaast zijn er tientallen rondleidingen over het terrein gegeven aan alle geinteresseerden en interviews gehouden met oud-medewerkers. Dit proces heeft geresulteerd in cruciale informatie en betrokkenheid van de omgeving om de transformatie gezamelijk vorm te geven.

In kleiner verband is er intensief overleg gevoerd met directe buur Sijben en aanwonenden van het plangebied. Dit proces heeft geresulteerd in overeenstemming en concrete afspraken met deze partijen over het stedenbouwkundig structuurontwerp.



Stedelijke programma’s samengesteld tijdens omgevingslabs



Volumestudies gemaakt door de deelnemers tijdens de participatie











2. DE CONTEXT VAN HET WEERSTANDTERREIN

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING



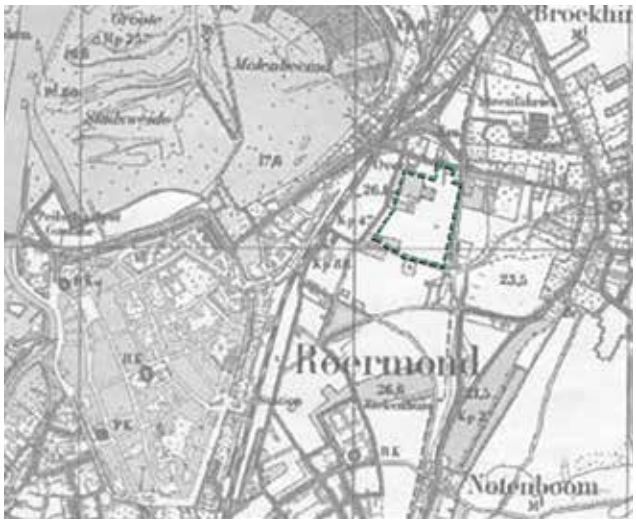
9. Roermond in 1560



10. Roermond in 1811



11. Roermond in 1930



12. Roermond in 1950



13. Roermond in 1990



14. Roermond in 2020

2.1.1. HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE

Het voormalig Philips-terrein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het industriële Philips erfgoed. Het begon allemaal met de linnenweverij Elias, waar badlakens werden geproduceerd. In het begin van de twintigste eeuw werd dit als eerste bedrijf op 't Vrijveld gebouwd, aan de weg die later de naam Dr. Philipslaan kreeg. In 1946 nam Philips de fabriek over, omdat het bedrijf na de oorlog snel groeide en naar uitbreidingslocaties buiten Eindhoven zocht. (zie de afbeeldingen op de rechterpagina). In de eerste jaren produceerde Philips met name fietsdynamo's, maar al snel volgden er verschillende uitbreidingen representatief voor de systeemarchitectuur van Philips van de jaren '50.

De Philipsfabriek is lange tijd een van de belangrijkste werkgevers van de stad Roermond geweest. Dit maakt, dat niet enkel de gebouwen, maar ook het immateriële erfgoed een rol speelt. Het gebied heeft een hoge archeologische waarde. De geschiedenis van terrein gaat namelijk veel verder terug dan de tijd dat Philips hier actief was. Het raakt aan een van de historische kernen van Roermond, waarbij de Bredeweg zelf waarschijnlijk onderdeel was van de Romeinse noord-zuid verbinding en ten noorden van het plangebied zijn in het verleden crematiegraven aangetroffen behorend tot een Romeins Grafveld.

Het huidige stratenpatroon in het plangebied met de Maasnielderweg, de Bredeweg en de Doctor Philipslaan komt nog steeds overeen met de kaart van Jacob van Deventer uit de 16de eeuw. Met de ingebruikname van het station en het spoor in Roermond in 1865 onstaat een nieuwe fysieke barrière tussen het Vrijveld en het historische centrum. In de twintigste eeuw worden om het plangebied steeds meer wegen aangelegd als onderdeel van nieuwe woonwijken. Een grote verandering betreft de aanleg van de Venloseweg ten noorden van het plangebied. Zo zien we dat 't Vrijveld zich ontwikkelt van een open terrein buiten de stadsmuren, het "vrije schootsveld", naar een steeds levendiger stadsdeel.

2.1.2. HISTORISCHE ONTWIKKELING PHILIPSTERREIN ROERMOND

In het kader van de planvorming voor het Weerstandterrein bouwen we voort op het industriële karakter. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door een van oorsprong in zichzelf gekeerd proces. Met vele hallen voor verschillende proces doeleinden. Ook de verschuivingen van productprocessen zijn een kenmerk van dit voormalige industrieterrein. Van linnenfabriek, naar het maken van behuizingen van beeldbuizen tot het maken van weerstanden. De rechterafbeelding laat een overzicht zien van de nog aanwezige gebouwen. Met de (op hoofdlijnen) oorspronkelijke functies.

Op de volgende bladzijden is een tijdlijn opgenomen waarbij de belangrijkste gebeurtenissen en veranderingen in woord en beeld worden benoemd. Hiervoor is een uitgebreid cultuurhistorisch erfgoedonderzoek verricht naar de historie van het dit stadsdeel en in het bijzonder de geschiedenis van Philips, die als Eindhovense multinational grote invloed had op de stad Roermond en de vele medewerkers die hier hun boterham verdienden.



Cultuurhistorisch erfgoedonderzoek, ARCADIS & Anno Bouwhistorie. *(zie link: https://storymaps.arcgis.com/collections/896bd8c8c9ed4ad5b65fefbbb58bbc64) (Erfgoedonderzoek Voormalig Philipsterrein)*



Philipslocaties in het verleden



Philipslocaties nu



Overzichtskaart bebouwing terrein met historische bedrijvigheid

TIJDLIJN PHILIPS ROERMOND

(1916 – 2009)

1916

Linnenweverij ''Elias''
In 1916 startte de bedrijvigheid in het Vrijveld in Roermond. Dit gebeurde met ondersteuning van de Gemeente Roermond met onder andere de aanleg van elektriciteit, de verharding van de Dr. Philipslaan en de aanleg van het riool. In 1916 werd op dit terrein het eerste fabriekje gebouwd, genaamd Linnenweverij ''Elias''. Deze linnenweverij zou jaren later een belangrijke rol bij het onstaan van Philips gaan spelen.



1947

Het begin van Philips Roermond
Na de oorlog werd er flink werk gemaakt van de Industriële bedrijvigheid in het Vrijveld. In 1947 is het avontuur van Philips in Roermond begonnen. De Philips-gloeilampenfabriek in Eindhoven heeft de voormalige Elias-textielfabriek gehuurd om de vestiging in Roermond op te starten. Hier startte ze met de productie van **rijwieldynamo's**. Later werd er ruimte vrij gemaakt voor de productie van **scheerapparaten**.

WOII

WOII - Duitse barakken
De oorlogs- en bevrijdingsgeschiedenis van de toen verwaarloosde linnenweverij Elias is ontzettend interessant. De Duitsers bouwden er barakken in voor hun soldaten en na de bevrijding diende ze als legerplaats voor een 900-tal Russen en Polen die door de Duitsers waren gecharterd als tankgrachtengravers.



1951

Aankoop van het gehele terrein
In 1951 werd het hele grondgebied liggend tussen de toenmalige Sportlaan (nu Dr. Philipslaan), de Maasnielderweg en de Bredeweg door Philips aangekocht om de fabriek uit de breiden. Na deze aankoop werd er op dit terrein door Philips gestart met de bouw van meerdere fabriekshallen en gebouwen.

1952

2de fabriekshal wordt gebouwd
De tweede nieuwe fabriek die Philips in Roermond bouwde was de **kastenfabriek.** Hier werden houten radiokasten, televisiekasten en later audioboxen gemaakt. In de beginperiode waren de radio- en televisiekasten gecoat met hoogglans. Later ging men over op folie kasten waarbij de behuizing met een vinyl folielaagje werd omwikkeld.

De kastenfabriek bestond uit diverse afdelingen:
In de afdeling voorbewerking werden de houten basisonderdelen op maat gezaagd, gefreesd en geboord.
In de afdeling samenstelling werden de diverse onderdelen geassembleerd.
Het assembleren van de televisiekasten werd veelal aan een lopende band uitgevoerd. De kasten werden dan achter elkaar aangevoerd op een lopende band.
De medewerkers moesten dan de kast van de band nemen en assembleren. Dit bestond uit het monteren van bevestigingen voor onder andere **de beeldbuis**, het chassis, de kabels en andere elektronische onderdelen.



Het samenstellen van deze kasten was geheel handwerk en er moest een minimaal aantal kasten per dag gemaakt worden.

Afdeling **lakkerij**
Op deze afdeling werden de houten radio- en televisiekasten vakkundig voorzien van de grondlagen en de hoogglans die er later op werd gespoten.

De **politoer** afdeling
Na het aanbrengen van de hoogglans laklaag werden de kasten hier door te politoeren op hoogglans gebracht. Hierna werden de kasten in het naastgelegen gebouw opgeslagen om te drogen.

1951

De 1ste grote fabriekshal (gebouw-B) werd gebouw in 1951. Dit werd de **Icoma-fabriek** genoemd, waar honderden soorten papier- en foliecondensatoren gemaakt werden. In de Icoma-fabriek werd in latere jaren de metaalfilm-weerstanden en daaropvolgend de pastafabricage gevestigd.
Een andere productie-activiteit die in Gebouw-B heeft plaatsgevonden is de productie van wikkelcondensatoren. Philips was in deze tijd de moederfabriek voor de productie van weerstanden.

1952

Verbouwing voormalig **Elias-gebouw**
In1952 heeft het voormalig Elias-gebouw een verbouwing ondergaan. In deze verbouwing hebben ze het gebouw verhoogd. De productie van rijwieldynamo's was later stopgezet en zijn ze overgegaan op een engineringsafdeling. Op deze afdeling werd bedrijfsmechanisatie toegepast en werd er nagedacht over het verbeteren van verschillende machines. Voor storingen aan de productiemachines en installaties had het bedrijf bankwerkers, monteurs en elektromonteurs in dienst.

1954

3de fabriekshal wordt gebouwd.
In 1954 is de bouw gestart van de **weerstandenfabriek**, de hal die parallel loopt aan de Bredeweg. Een jaar later werd hier een begin gemaakt aan de productie van koolweerstanden en potentiometers. Dit was volgens de media een grote mijlpaal voor Philips Roermond.
De bevestigingsdraadjes werden na het slijpen aan de dopjes gelast met een grote machine, genaamd **''Kameel''.**

De Tocht Der Duizend
Philips Roermond begon in 1947 met 20 werknemers en enkele jaren in 1954 trad de 1000ste werknemer in dienst. De aanleiding van de directie was om dit met een groot feest te vieren.







1963

Op 10 januari 1963 brandde de houten kantine van Philips Roermond vanwege kortsluiting geheel af. In september startte de bouw van **de nieuwe kantine.** Deze werd groter in verband met de te verwachtte toekomstige uitbreidingen. Voor uitbreiding was echter de grote blusvijver achter de kantine een knelpunt voor de bouwwerkzaamheden, dus werd er besloten om deze grote vijver in zijn geheel te verplaatsen. Toen de bouw in 1965 opgeleverd was kon de kantine weer gebruikt worden om normaal te pauzeren, maar ook zoals in eerdere jaren konden er weer personeelsbijeenkomsten, peroneelsfeestjes en recepties gehouden worden. De kantine was de plek om elkaar te ontmoeten in hun pauzetijd. Zo werd er in die tijd flink veel gekaart en soms werden er na het werk avonden georganiseerd om te kienen of om te dansen.

Europese gastarbeiders
In 1963 zijn er in de kastenfabriek een aantal spaanse gastarbeiders in dienst getreden. Dit was nodig, omdat men door de snelle groei niet aan voldoende werknemers kon komen voor in de kastenfabriek.
Deze arbeiders werden dagelijks per autobus van Horst-Sevenum, waar ze waren ondergebracht, van en naar hun werk gebracht.

1985

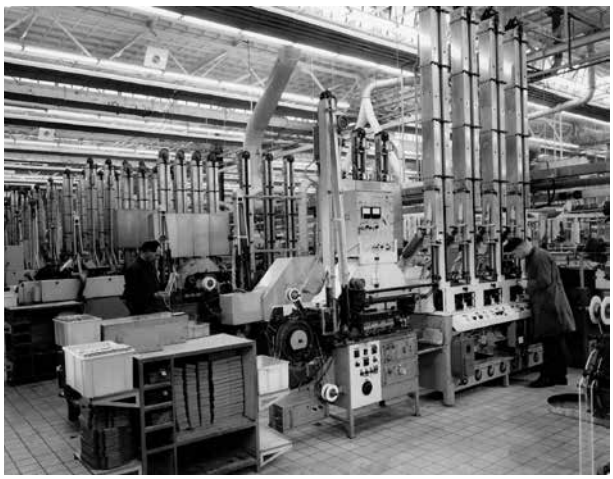
Bouw van de nieuwste productiehal **(Gebouw-AB)**
Philips Roermond breidde haar fabriek in de jaren 80 uit met de productie van keramische componenten, ook wel **Ceramic Multilayer** genoemd. De investering kostte enkele miljoenen guldens en leverde enkele tientallen arbeidsplaatsen op. De componenten werden eerst op proefbasis in Eindhoven gemaakt. Later werd deze productie overgeplaatst naar Roermond.

1970

Productie van **metaalfilmweerstanden**
Begin de jaren 70 werd er een nieuwe productie van weerstanden vanuit Valkenswaard overgebracht naar Roermond. Deze productie van metaalfilmweerstanden vond plaats in Gebouw-B. Daarin werden de machines genaamd 'kamelen', opgebouwd in de **condensatorenfabriek.**
Deze metaalfimweerstanden werden gebruikt in bedrijfsapparatuur zoals in computers en ruimtevaartinstrumenten.

1963

Om in een goede communicatie met deze Spaanse werknemers te voorzien, kregen de leidinggevende van de kastenfabriek een cursus Spaans. Hiertoe werd er binnen Philips Roermond **een talenpracticum** ingericht, waar men zich in alle rust kon concentreren op de studie.
Philips Eindhoven heeft zijn PSV stadion maar Philips Roermond deed hier echter niet voor onder en had ook zijn eigen voetbalveld, weliswaar geen stadion maar toch. Het voetbalveld was gelegen achter de kastenfabriek aan de Dr. Philipslaan tegen de spoorlijn aan.



1966

Op 15 mei 1966 bestond Philips 75 jaar, dit jubileum werd in alle vestigingen gevierd, ook in de vestiging Roermond werd hier uitbundig aan deelgenomen. In Roermond werd er op 24 september een groot sportfeest georganiseerd en hadden voor de eerste vier dagen van de aankomende week een ander feestprogramma voor het bedrijf gepland. De toemalige burgermeester van Roermond kwam ook een bezoekje brengen aan het Philipsterrein.

1964

Op 17 juli 1964 heeft hier een unieke voetbal wedstrijd plaatsgevonden tussen de Spaanse gastarbeiders uit de kastenfabriek en de Nederlandse arbeiders uit deze fabriek.

1985

De producten die uit de Roermondse fabriek kwamen zijn geproduceerd volgens de modernste methode en bestaan uit verschillende keramische laagjes. Het is typisch een toeleveranciers-product. Deze werden verhandeld in de computerindustrie en de automobielsector. De fabriek is later ook aan eigen Philipsfabrieken gaan leveren.

1989

Industria Bergmasca Mobili
Eind jaren 80 heeft Philips de kastenfabriek verkocht aan een Italiaanse firma. Deze firma is toen overgestapt **van houten televisiekasten naar kunststof televisiekasten.** Deze kunsten televisiekaten werden gemaakt volgens de spuitgiet-methode. Uiteindelijk heeft Bergamasca Mobili Spa het in Roermond niet kunnen waarmaken en is na enkele jaren gesloten.



2000 - 2004

Overname Philips Roermond
In 2000 is Philips Roermond verkocht aan een grote Taiwanese multinational en verder gegaan onder de naam Phycomp. Na 3 jaar heeft er weer een naamswijziging plaatsgevonden; ''Yageo'', de officiële naam van het Taiwanees bedrijf.

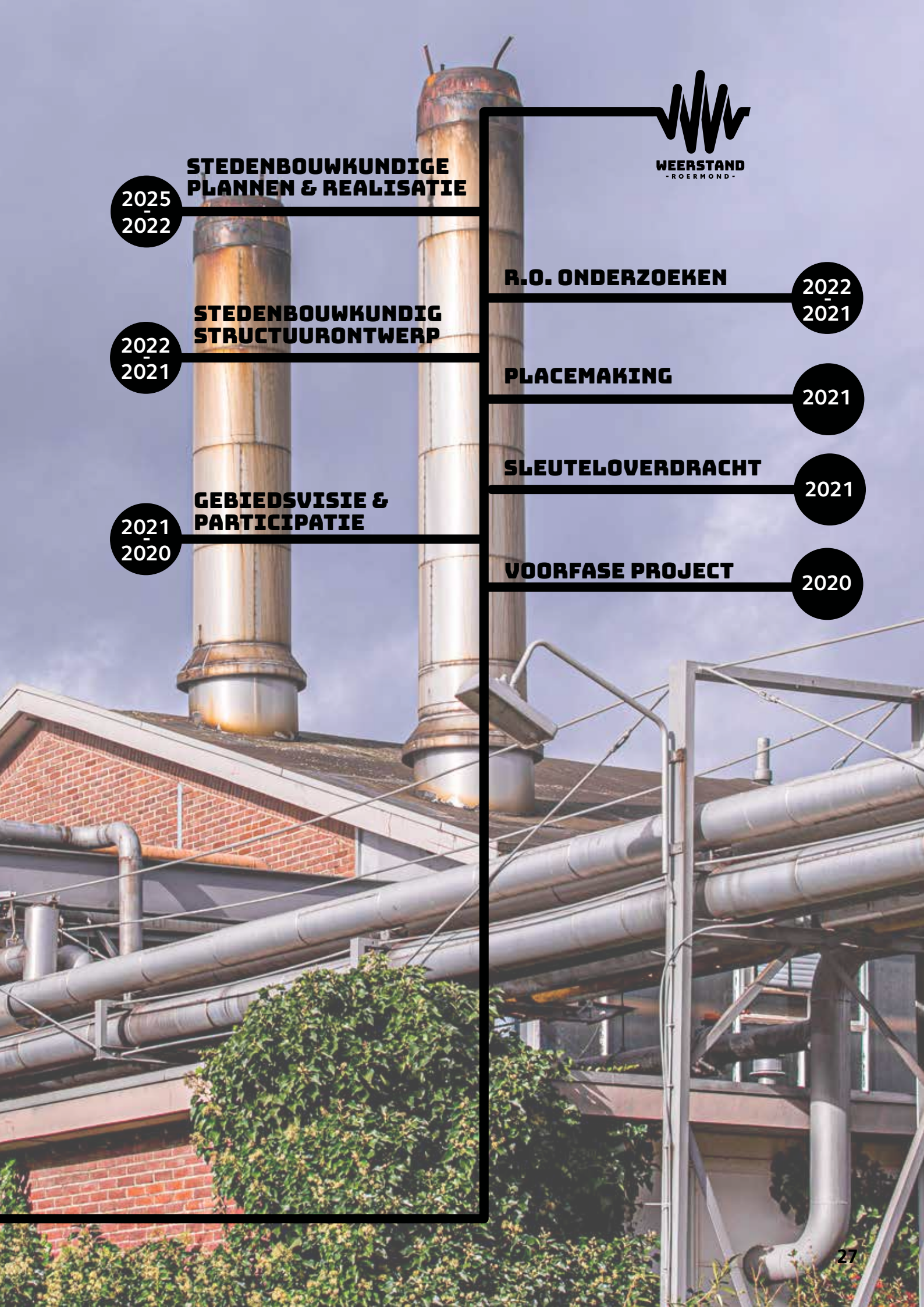


2005 - 2009

De sluiting
In maart 2005 stopte de eigenaar van het bedrijf ''Yageo'' met de productie van de condensatoren en sloot haar deuren. Wat binnen Yageo Roermond wel nog bleef bestaan was de "G6 Next Generation-ontwikkeling'' (opvolger van de multilayer-condensator) en de salesafdeling. Deze salesafdeling stond opgesteld voor de verkoop van Yageo-producten binnen Europa. Deze ontwikkeling bleef tot 2009 bestaan.

2009 - 2021

De leegstand
'Yageo' bleef de naam op het bord aan de Bredeweg. Het terrein bleef beheerd maar door de leegstand buiten gebruik. De gebouwen werden verwaarloosd en de buitenruimte verwilderd wat resulteerde in een eldorado voor flora en fauna. Door marktpartijen en ook een burgerinitiatief werden diverse pogingen ondernomen om tot volledige herontwikkeling of transformatie te komen. Deze plannen bleken alle vruchteloos totdat in 2021 een lokale initiatiefnemer het terrein in eigendom kreeg en plannen voor transformatie startte met behoud van het industrieel erfgoed.


WEERSTAND
-ROERMOND-
STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN & REALISATIE
2025 - 2022
STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUURONTWERP
2022 - 2021
GEBIEDSVISIE & PARTICIPATIE
2021 - 2020
R.O. ONDERZOEKEN
2022 - 2021
PLACEMAKING
2021
SLEUTELOVERDRACHT
2021
VOORFASE PROJECT
2020

2.2 SAMENHANG OMGEVING

2.2.1 POSITIONERING REGIO

Roermond vervult zowel op het gebied van werkgelegenheid als op het gebied van winkel- en horecavoorzieningen een centrumfunctie voor haar omgeving. Het verzorgingsgebied voor werkgelegenheid bestaat voornamelijk uit Nederlandse gemeenten. Grensoverschrijdend vindt dit nog steeds in zeer beperkte mate plaats. Wat betreft de koopstromen is dit een heel ander verhaal. Dan ligt het zwaartepunt in Duitsland. Ruim 60% van de bezoekers van het Designer Outlet is van Duitse afkomst. Het Designer Outlet is goed voor meer dan 7 miljoen bezoekers per jaar. Ook voor het Duitse achterland speelt de binnenstad van Roermond een belangrijke rol.

Ten opzicht van ontwikkelingen als Brainport Eindhoven en de Brightlands in Limburg (Venlo, Chemelot) ligt Roermond heel gunstig voor forenzen die in deze gebieden werken. De A73 en A2 zijn goede connecties richting Venlo en Chemelot. Ook het intercity station van Roermond is een waardevolle verbinding en een goed alternatief voor de N280 - A2 richting Eindhoven. Vanaf het Weerstandterrein zijn de ontsluitingen als de N280 en A73 dichtbij evenals het OV knooppunt Roermond Station.

De koppeling om het Ruhrgebied via het spoor weer aan te haken zal eerder via Eindhoven - Venlo verlopen dan via Roermond, waardoor het voormalige trace van de ijzeren rijn eerder een kansrijke fietsverbinding met het Meinweg gebied kan worden.

Het is niet alleen de outlet en de historische binnenstad die met name de Duitse markt bediend. Maar ook de meubelboulevard met een onderneming als Sijben speelt een belangrijke rol in de aantrekkingskracht van bezoekers uit de regio. Dit is een kansrijk programma om verder uit te bouwen en te benutten voor het Weerstandterrein.

BRAINPORT EINDHOVEN

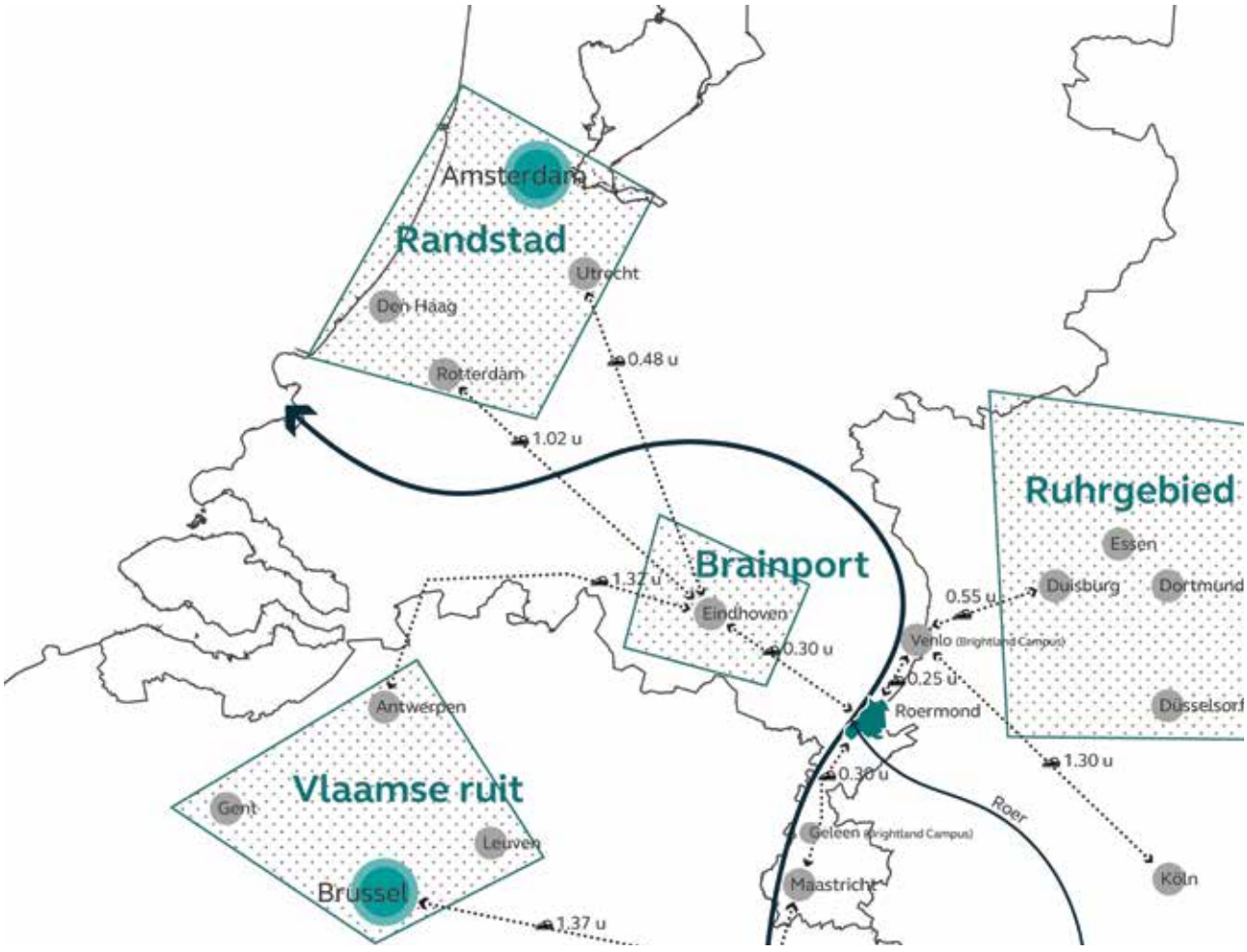
Brainport Eindhoven is een innovatief ecosysteem in Zuidoost-Brabant. Met een sterke hightech maakindustrie, een bijzondere designsector en een uniek samenwerkingsmodel. De kennisintensieve maakindustrie kenmerkt zich door productie in kleine volumes van technisch complexe producten. Daarnaast is er een levendige creatieve industrie met volop ruimte voor innovatieve start-ups.

BRIGHTLAND VENLO

Op Brightlands Campus Greenport Venlo werken ondernemers, wetenschappers en studenten samen aan onderzoeken naar gezonde en veilige voeding, future farming en bio-circulaire economie. Met meer inzicht in de impact van voeding op gezondheid en de beleving van voeding. Met nieuwe manieren van kweken en telen voor een hogere voedingswaarde en opbrengst. Met duurzame productiemethoden richting een circulaire economie. Zo maken wij gezonde en veilige voeding voor iedereen bereikbaar.

BRIGHTLAND CHEMELOT

Bij Brightlands Chemelot Campus staat alles in het teken van innovatie en groei. Of het nu gaat om de ontwikkeling van hoogwaardige materialen, duurzame processen of biomedische oplossingen; onze dynamische community werkt aan oplossingen die bijdragen aan een duurzamere wereld. Bij ons vind je het talent, de kennis en infrastructuur die jij nodig hebt om te groeien. Dat alles maakt Brightlands Chemelot Campus tot de beste plek voor jouw ontwikkeling en innovatie.



2.2.2 GEBIEDSONTWIKKELINGEN ROERMOND

Roermond heeft een ambitieus plan opgesteld om de binnenstad de komende jaren levendig te houden en dé retailstad van Limburg te zijn en te blijven! Belangrijke onderdelen in het plan zijn de aanpak van winkelleegstand, het zichtbaar maken van monumenten en archeologie en het verbeteren van het verblijfklimaat door te investeren in een nieuwe woningvoorraad en de openbare ruimte. De verbindingen tussen de binnenstad, het ECI-terrein en verschillende musea worden verbeterd, er wordt geïnvesteerd in een poppodium en er komt een bovenregionaal kunst- en cultuurevenement.

Ook wordt er geïnvesteerd in meer groen in de stad. Het totaalpakket moet Roermond aantrekkelijker maken, ook voor de toeristen.
Om een goed beeld te krijgen van alle huidige en toekomstige ontwikkelingen in Roermond op het gebied van bedrijvigheid, retail en woningbouw is er een totaaloverzichtskaart gemaakt. Deze laat duidelijk zien dat er grotere uitleggebieden zijn in de omgeving van de ring en de Maasplassen. De ontwikkelingen langs de Maas en Roer zijn niet zonder risico zoals in de zomer 2021 weer duidelijk is geworden.



Parkwijk t Ham



Area M



Neeldervelt



Jazz City



Vrijveld Bongaertsstraat



Melickerveld



Gebiedsontwikkelingen Roermond

Inzetten op locaties van voormalige retail, kantoren en industrie in het stedelijk gebied heeft voordelen want deze gebieden zijn vaak strategischer gelegen, zo wordt leegstand voorkomen en blijft het beeldbepalende karakter behouden. Om een structuurontwerp te kunnen opstellen voor het Weerstandterrein hebben we naar vergelijkbare transformaties gekeken. In Roermond zelf (o.a. Area M, ECI) maar ook in de regio (o.a. Strijp, Sphinx) om te weten waar er op het gebied van woontypologieën en ander programma nog behoefte aan is.
Area M in Roermond is een goed voorbeeld van hoe nieuwbouw rondom een Industriële transformatie kan worden georganiseerd. De sheddaken van de grondgebonden nieuwbouw woningen zijn een verwijzing naar het industriële karakter. Evenals de gerealiseerde tiny houses. Ook heeft er op het ECI terrein een vergelijkbare transformatie plaatsgevonden.

2.2.3 STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

STADSSILHOUET

Het stadssilhouet van Roermond is kenmerkend als men vanuit het westen de N280 over de Maasbrug rijdt of vaart over de omringende recreatieplassen. Het stadsilhouet is gevormd door relatieve hoogbouw (zie overzicht blz. 35) en de strategische positionering hiervan. Ook elders in de stad zorgen de bakens van relatieve hoogbouw dat men zich kan oriënteren. Bij een strategische ontwikkeling zoals het Weerstandterrein is het belangrijk om dit mee te nemen en na te denken over mogelijk nieuwe ankerpunten in de stad.

Tot begin jaren 60 van de twintigste eeuw werd het stadssilhouet van Roermond gedomineerd door een aantal kerkgebouwen, waarvan de Sint-Christoffelkathedraal met ruim 80 meter veruit de hoogste was (en nog steeds is). Ook de Munsterkerk en Heilige Hartkerk, beide gebouwd in verschillende eeuwen, zijn met hun hoogte beeldbepalende gebouwen in de omgeving.

Sinds het midden van de twintigste eeuw, maar vooral aan het einde daarvan en aan het begin van de eenentwintigste eeuw zijn relatief veel hoogbouwprojecten opgeleverd. In 1957 werd nabij de toenmalige gemeente Herten ten zuidwesten van Roermond begonnen met de bouw van de radio-televisietoren. Deze toren was in 1964 gereed en is sindsdien met een hoogte van 176 meter veruit het hoogste gebouw van Limburg. Ruim veertig jaar later bleek echter dat de bovenste 20 meter van de toren zijn functie had verloren en zodoende werd dit gedeelte in 2007 met behulp van een helikopter verwijderd. De toren is echter nog steeds het hoogste gebouw in de stad.



Munsterkerk (1220-1260 en torens 1863-1890)



Heilig Hart kerk (1923)



Arlo flat (1969)



Markante gebouwen in de stedelijke context hoger dan 35 meter (hoogbouw)*



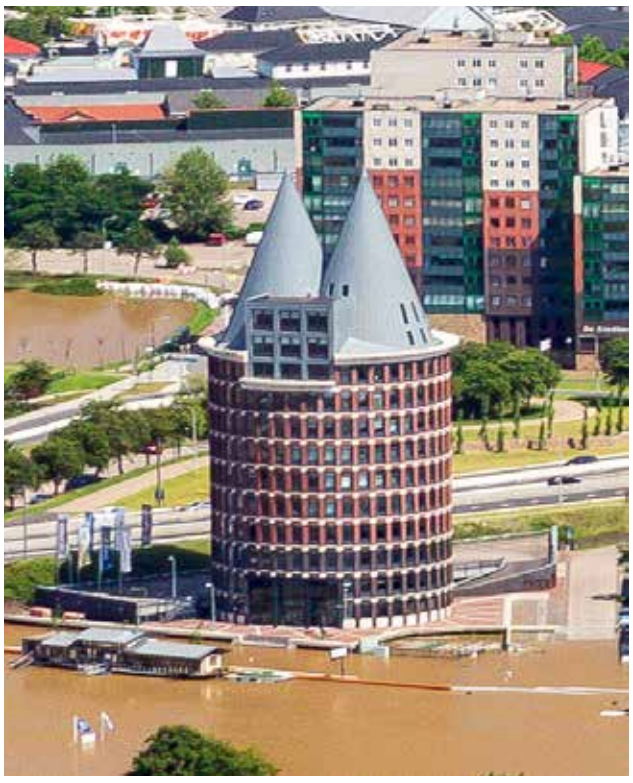
Stadssilhouet Roermond vanaf het Weerstandterrein

Begin jaren 70 verrezen aan de oostzijde van Roermond zeven flatgebouwen in de wijk Donderberg met een hoogte van ongeveer 40 meter. De gemeente Roermond heeft begin 21e eeuw een van de flats gesloopt en de rest laten opknappen. In 1969 werd aan de Maas al de Arlo-flat gebouwd, die met een hoogte van 46 meter een beeldbepalende functie heeft voor iedereen die de stad vanuit het westen over de Maas via de Louis Raemaekersbrug benadert. In 1998 werd in het centrum van de stad De Oranjerie geopend, een nieuw TheaterHotel van het Van der Valk-concern met een hoogte van 50 meter. Het project heeft stof doen opwaaien, omdat voor het eerst een gebouw met dergelijke afmetingen in de historische binnenstad mocht verrijzen. Een jaar later betrok de SVB aan de oostzijde van het NS-station een nieuwe vestiging. De gemeente kreeg meer aanvragen binnen voor hoogbouwprojecten in en om de binnenstad, maar men vond dat hiervoor regels opgesteld moesten worden, aangezien de binnenstad in 1986 was aangewezen als beschermd stadsgezicht. Zo moest het zicht op beeldbepalende gebouwen als de Munsterkerk en de kathedraal gewaarborgd blijven. Sinds 2004 is een hoogbouwnota van kracht, die stelt dat alle gebouwen hoger dan 35 meter worden aangemerkt als "hoogbouw". Er kan, onder voorwaarden, tot een hoogte van 35 meter worden gebouwd in de binnenstad.



Oranjerie, 50 m (1998)

Sinds 2006 wordt op grote schaal gewerkt aan gebouwen ver boven de 40 meter. Naast woontorens als de Soleatoren met uitzicht op de Maasplassen en Casimir net buiten het stadscentrum, gaat het om gebouwen met meerdere functies. Zo is in 2009 de laatste hand gelegd aan De Stadhouder, de verbinding tussen de binnenstad en het Designer Outlet Center in de vorm van kantoren, appartementen, cafés, winkels, een gokhal en een bioscoop met 7 zalen. In de binnenstad zelf is de Steenen Trappen in 2009 voltooid: naast een toren en diverse blokken met appartementen zijn hier een bewaakte fietsenstalling en enkele winkels gerealiseerd. Aan de rand van de stad is begin 2010 de veelbesproken Natalinitoren opgeleverd. Deze kantoortoren is vanwege de hoogte van 61 meter lang bekritiseerd omdat de toren het zicht



Natalini toren, 61 m (2010) aan de Maas met hoogwater juli 2021



Casimir , 44 m (2008)



De Stadhouder , 45 m (2009)

op de monumentale kathedraal zou belemmeren. Op de plaats van voormalig hotel De Toerist, op ca. 100 meter afstand van TheaterHotel De Oranjerie, is men in 2010 begonnen met de bouw van een appartemententoren van 40 meter. Ook deze toren mocht rekenen op kritiek: niet alleen zou de toren de maximale toegestane hoogte van 35 meter overschrijden, ook werden vraagtekens geplaatst omtrent het parkeerbeleid; hoewel het om startersappartementen gaat, is het anno 2010 ondenkbaar dat starters zonder auto beginnen, aldus Stichting Ruimte, die zich onder andere sterk maakt voor het behoud van historisch erfgoed in de regio Roermond. De woontoren Casimir is eind 2011 opgeleverd.

Latere opleveringen zijn de Manhattan toren binnen het Jazz City plan en de Ernst Casemirtoren. Wat opvalt in de reeks van hoogbouw volumes in Roermond is de diversiteit in stijlen en functies. Dit resulteert in een gevarieerd stadssilhouet dat de ruimtelijke kwaliteit en het imago van de stad ten goede komt.



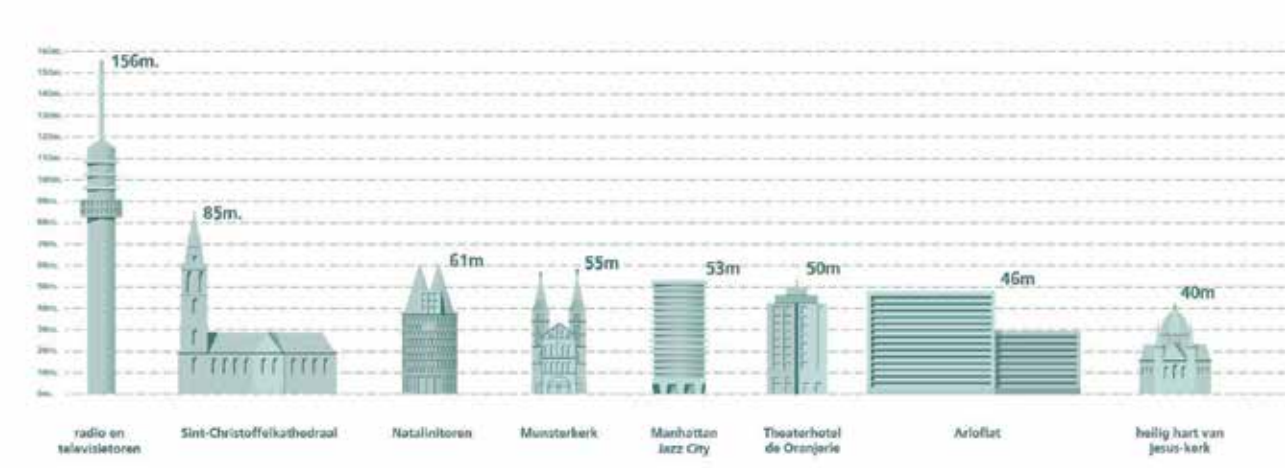
Solea toren , 39 m (2007)



Manhattan, 59 m (2020)



kantoortoren Oostzijde station in planfase, 68 m hoog



Overzicht van karakteristieke 'hoogbouw' te Roermond.

RUIMTELIJKE INBEDDING

Het Weerstandterrein is op verschillende schaalniveaus verbonden met de stad. Het vormt een belangrijke schakel tussen de spoorzone en de wijken 't Vrijveld en Maasniel. Door de ontwikkeling ontstaat een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer.

Roermond heeft een ringweg om de historische binnenstad, die aantakt op de N280. Aan de binnenstadsring, waaronder de Roerkade, Minderbroedersingel en de Godsweerdersingel, liggen verschillende parkeergarages en parkeerterreinen.

De koppeling van het Weerstandterrein met de binnenstad via, een ongelijkvloerse verbinding over de spoorbundel ter hoogte van de Robert Regoutstraat, is een kansrijke schakel en stimulans om de auto te laten staan en voor een gezondere vorm van vervoer te kiezen. Via de Robert Regoutstraat is de koppeling te maken naar de binnenstadring en vervolgens via het Wilhelminaplein naar de historische kern.

Het Weerstandterrein voegt, na openstelling, belangrijke groenzones toe aan de omgeving waardoor er aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken ontstaan. Het Weerstandterrein zal op meerdere schaalniveaus verankerd worden in de stad.

Ook vanaf het station en de spoorzone is het interessant om het Weerstandterrein te verbinden. Roermond zet in om de stad verder te ontwikkelen tot regionaal mobiliteitsknooppunt. Met in het hart daarvan het NS-station met busstation en stationsplein die door de zogenaamde OV-boulevard uitgebouwd worden tot "aantrekkelijk knooppunt met een gastvrije en uitnodigende uitstraling als entree van de stad". De 'OV-boulevard' is een begrip dat is voortgekomen uit de opgeleverde stationsvisie van Roermond. De OV-boulevard is een aaneenrijging van OV programma van verschillende modaliteiten in een groene setting. De OV-boulevard aan beide zijden van het spoor met ook toekomstige ontwikkelingen aan de Oostzijde van het station, bieden de mogelijkheid om belangrijke boven-stedelijke fietsverbindingen te realiseren. Het transformeren van de IJzeren Rijn als fietsverbinding naar het natuurgebied Meinweg en de connectie via de oude Venloseweg richting scholengemeenschap Broekhin zijn kansrijke ontwikkelingen.

Een andere kans is de transformatie mogelijkheid van de niet gebruikte sporen ter verbreding van de OV- boulevards waardoor er goede ontsluitingen gemaakt kunnen worden voor langzaamverkeer.

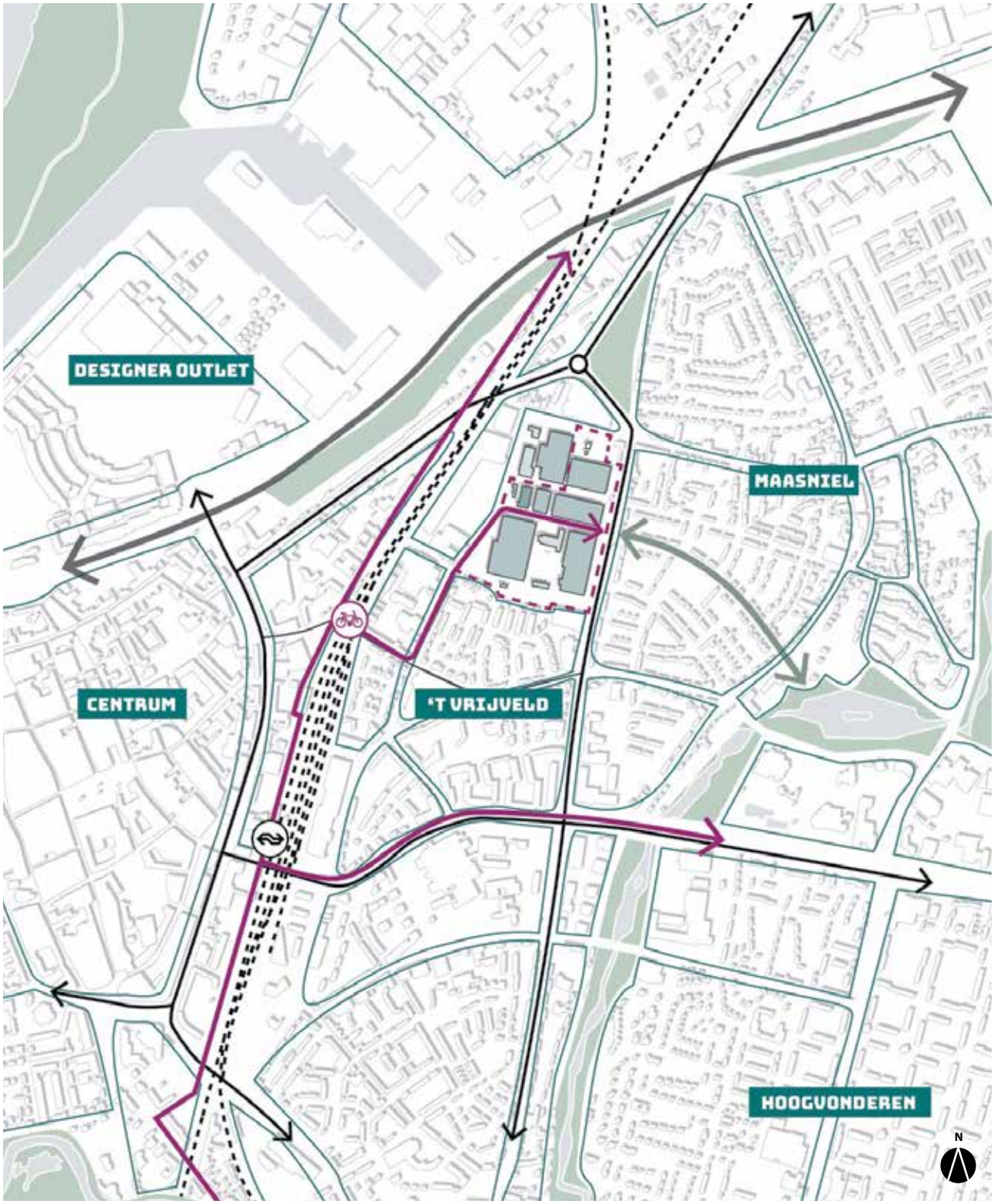
Het Weerstandterrein ligt ook relatief dicht bij de spoorzone. De hoge distributie- en opslaghallen van de meubelboulevard werken nu als geluidsbuffer maar zijn, vanaf de spoorzone gezien, geen representatief beeld voor de stad. Echter begint daar voor de treinreiziger vanuit het Noorden het visitekaartje van Roermond, de noordelijke entree van de stad.

Van en naar het Weerstandterrein zijn de routes en zichtlijnen belangrijk om het gebied te verankeren in zijn context. De Heilig Hartkerk is bijvoorbeeld goed zichtbaar vanaf het terrein. En ook de voormalige hoofdentree van het Weerstandterrein aan de Bredeweg heeft een kansrijke relatie om een koppeling te maken met het tegenover liggende groengebied/speelweide aan de Beatrixlaan en de 3 tot 4 meter lager gelegen Maasnielderbeek

Het plangebied kent een rijke en lange historie. De tijdlaag van met name de Philips activiteiten wordt zichtbaar in het gebied in combinatie met een nieuwe laag van de hedendaagse stad.
De hoofdstructuur van het plan wordt nog steeds



Inbedding voormalig in stad vanuit het Noorden



Stedenbouwkundige context Weerstandterrein, met de belangrijke langzaamverkeers verbindingen van en naar de spoorzone en voormalig Philipsterrein.

gevormd door de industriële gebouwen, met de herkenbare shed-daken vanuit deze tijd. De nieuwe toevoegingen haken aan bij dit karakter in materiaalkeuzes maar hebben hun eigen kenmerkende typologie. Door het waardevolle groen te behouden en door nieuw groen toe te voegen, vormt het Weerstandterrein een belangrijke groene schakel in het stedelijk weefsel.

DICHTHEID | VOLUMES IN DE CONTEXT

Om te kunnen bepalen met welke bouwmassa's het stedenbouwkundige plan kan worden ingericht, is het belangrijk om de bestaande omgeving goed te inventariseren. Dit is ten slotte van invloed op het totaal ruimtelijk beeld van dit nieuwe stadsdeel. Beeldbepalende bouwvolumes rondom het Weerstandterrein zijn gemiddeld 8 tot 12 meter hoog. Dit varieert van panden als de opslaghallen van Sijben, de appartementen aan de Bredeweg tot de woningen aan de zuidzijde en aan de noord-oosthoek. Aan de Noord- en Westzijde grenzend aan het Weerstandterrein liggen met name retailpanden en opslagloodsen. De hallen van Sijben, Goossens hebben een hoogte van gemiddeld 10-12 meter. Aan de Oostzijde, Bredeweg van het terrein grenzen overwegend woningen. Hier is over bijna de gehele lengte, een breed stedelijk profiel. Dat sluit verhoudingsgewijs goed aan op de grote schaal van het Weerstandterrein, zonder de menselijke schaal te verliezen. Aan de kant van de Minister Bongaertsstraat en de Elizabeth Adriaansestraat, de zuidzijde, is het profiel minder breed en zijn de aanpalende woningen 2- kappers, vrijstaande grondgebonden woningen of rijtjeswoningen. Op de hoek van de Maasnielderweg -Bredeweg en Julianalaan, vormen 3 jaren-30 woningen met achtertuinen en losse garageboxen een rommelige context . De keus om met hogere dichtheden te bouwen op en rondom het Weerstandterrein zal vanuit verschillende perspectieven beoordeeld worden. Rekening houdend met het stadssilhouet, de oriëntatie van hogere gebouwen en de schaduwvorming die hogere gebouwen met zich meebrengen. Voor het stedenbouwkundige structuurontwerp dient er rekening te worden gehouden met gedoseerde en goed beargumenteerde schaalsprongen vanuit de context. Een schaalsprong zoals waar te nemen in



Appartementen Bredeweg



De karakteristieke hallen van Il Fiore aan de Bredeweg



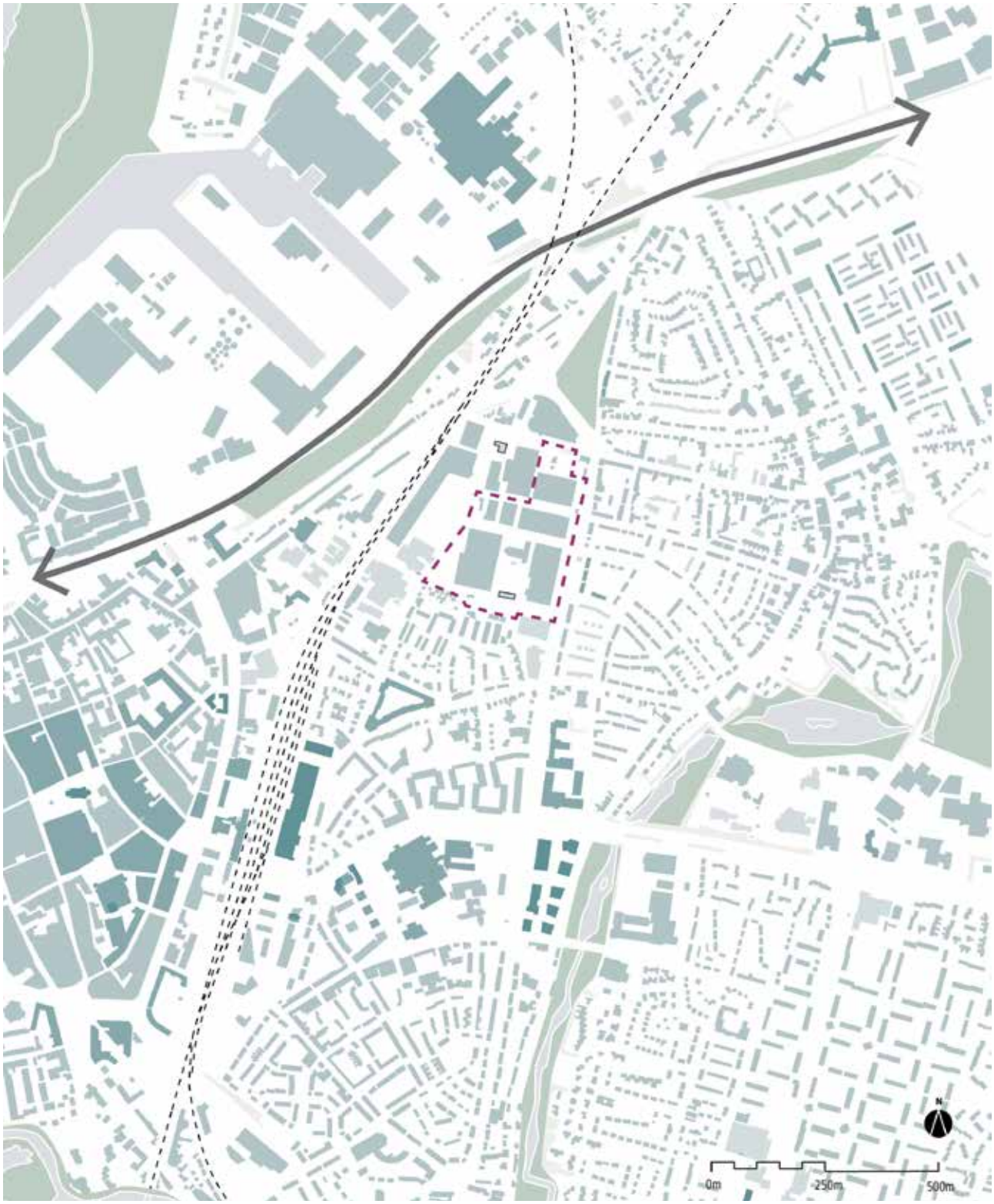
De karakteristieke hallen (Creusen) aan de Philipslaan



Hallen meubelboulevard met o.a. Sijben - 't Goed - Goossens aan Noordzijde



De woningen en hallen aan de zuidzijde van het terrein



Stedenbouwkundige Context (Volumes)

de spoorzone tussen de Maria Theresialaan en de Spoorlaan Noord waar recentelijk gerealiseerde appartementen van 5 bouwlagen hoog zijn gerealiseerd. Deze volumes vormen een akoestische schil voor het achterliggende woongebied.

STIJLKENMERKEN

De stijl van de nieuwe architectuur binnen het stedenbouwkundige plan voor het Weerstandterrein refereert naar de fabrieksgebouwen. Toch is het belangrijk goed te kijken naar de stijlkenmerken van de omliggende gebouwen, voor een totale architectuur balans, die goed op elkaar aansluit. Naast bouwvolumes zijn de stijlkenmerken van de gebouwen op en rondom het terrein van invloed op de toekomstige beeldkwaliteit. Hoe te reageren op de verschillende al aanwezige stijlkenmerken? De stijlen varieren van jaren 20 en 30 woningen, neo-jaren 30 woningen, na-oorlogse bouw, postmoderne bouwvolumes tot functionalistische industriehallen.



Traditioneel vooroorlogs
Rode/bruine baksteen, donker zadeldak, verticaliteit



Traditioneel vooroorlogs
Wit gekeimd, donker zadeldak, verticaliteit



Traditioneel nieuwbouw
Rode/bruine baksteen, donker zadeldak, verticaliteit



Industriële hallen
Bruin getinte baksteen, zadeldak/sheddak



Jaren 60 tot 80 architectuur
Bruin getinte baksteen, plat dak, horizontaliteit



Retail panden
Duidelijke en grote entrees met reclame uitingen



Utiliteits gebouwen



Stedenbouwkundige Context (Stijlkenmerken en functies)

De functionalistische stijl van de bestaande hallen op het Weerstandterrein vormen door het gebruik van baksteen, duidelijke ritme's in raampartijen en de typische dakvormen een sterke eenheid en identiteit.
Vanuit schaalsprong in bouwvolumes en stijlkenmerken naar de context is het nodig om een overgangs-/bufferzone te introduceren rondom het terrein. Dit kan bijvoorbeeld dmv van een groen kader.

LEGENDA

- Traditioneel rode baksteen
- Traditioneel wit
- Jaren 60 - 80
- Traditioneel rode baksteen
- Retail panden
- Utiliteits gebouwen
- Industriële hallen
- Zorg

FUNCTIES

Op het Weerstandterrein introduceren we verschillende functies om een levendig en vitaal stadsdeel te bereiken. Daarvoor is het goed om inzicht te krijgen in de al aanwezige functies rondom het gebied, dit kan elkaar versterken ipv beconcurreren. Het bestaande gemengde programma van alle functies in 't Vrijveld-Noord bedraagt nu circa 80.000 m^2 bebouwd bvo. Het ruimtelijke potentieel voor 't Vrijveld Noord en de oostelijke Spoorzone is zodanig van schaal, dat het bestaande oppervlak structureel vergroot kan worden in de komende periode tot 2035.
Functies direct rondom het Weerstandterrein zijn afhankelijk van autobereikbaarheid. Showrooms van meubelzaken als de lampenier, Goossens en Sijben tot en met de autowasserij, verfzaak, outdoorspecialist Notermans en een aantal garagebedrijven. Veelal gericht op parkeren tot aan de deur. Dit 'auto gedomineerd' domein heeft weinig ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.
Nieuwe functies op het Weerstandterrein zorgen voor een impuls in 't Vrijveld-Noord. Daardoor komen er kansen om verouderde bedrijven en retail functies rondom dit terrein te transformeren naar een hoogwaardiger woon- en leefmilieu met een mix van functies.

Een aantal voorbeelden: de karakteristieke bestaande friture aan de Bredeweg kan meer in het groen worden ingepast. Een pand als Creusen kan worden getransformeerd naar loftwoningen en de showrooms van Sijben en Goossens situeren in een meer groene meubelboulevard waar wandelaars en fietsers ruim baan krijgen en de auto te gast is.
De 'dorpse' winkeltjes aan bijvoorbeeld de Julianalaan blijven bestaan of worden meer geclusterd in het oude centrum van Maasniel of kunnen een plek krijgen op het Weerstandterrein.


Bakkerij - Julianalaan


Goossens Wonen & Slapen - Dr. Philipslaan


Sport & kantoren complex - Bredeweg


Carwash - Bredeweg


Kringloop het Goed - Dr. Philipslaan


Sijben Keukens - Maasnielderweg


Lampenier - Dr Philipslaan


Sushi restaurant - Julianalaan


De verfzaak - Spoorlaan Noord


Friture - de Bredeweg


Vloerservice - Doctor Philipslaan


Trendo Living - Doctor Philipslaan



Stedenbouwkundige Context (functies)

LEGENDA

- Wonen
- Bedrijventerrein
- Retaiil
- Recreatie & sport
- Kantoren en andere werklocaties
- In ontwikkeling
- Horeca
- Educatie

HUIDIGE ONTSLUITING VERKEER

De huidige hoofdtoegangen van het Weerstandterrein zijn verdeeld aan 3 zijden, oost-, zuid- en westzijde van het terrein. De belangrijkste ligt aan de Bredeweg (Poort A) en sluit aan op de middenas. De andere (Poort B) ligt ten zuiden van deze ingang en ontsluit het parkeerterrein (ook aan de Bredeweg). Aan de westzijde is een in- en uitgang (poort C) van dit parkeerterrein ter hoogte van de Elisabeth Adriaansestraat / Minister Bongaertsstraat. Aan de Dr. Philipslaan zijn 2 poorten namelijk poort D en poort E. Poort D ligt aan het uiteinde van poort A. Ook zijn er voetgangerspoortjes aan de Maasnielderweg en de Dr Philipslaan.

Hierdoor is het terrein goed te ontsluiten voor allerhande verkeer. De toegangswegen zijn helder en er is voldoende overzicht vanuit de omliggende profielen. De huidige parkeervoorzieningen, met een capaciteit van circa 350 parkeerplaatsen op maaiveld liggen allen op het eigen terrein aan de Bredeweg en de parkeerzones evenwijdig aan de Elisabeth Adriaansestraat en de Min. Bongaertsstraat en verdeeld over het terrein.

De Maasnielderweg, de Dr. Philipslaan en Spoorlaan Noord zijn belangrijke uitvalswegen voor bezoekers-, laad en los verkeer van de distributiehallen en bevoorrading van de bedrijven en showrooms van de woonboulevard in de schil. In de planvorming wordt met de transformatie van het Weerstandterrein verkeerskundig rekening gehouden. Al deze transformaties en ontwikkelingen van deze bedrijvigheid hebben mogelijk effect op de verkeersintensiteit van de Bredeweg en de kruising bij de Julianalaan.



Poort A, Bredeweg Hoofdas



Toegangspoort E, Dr Philipslaan



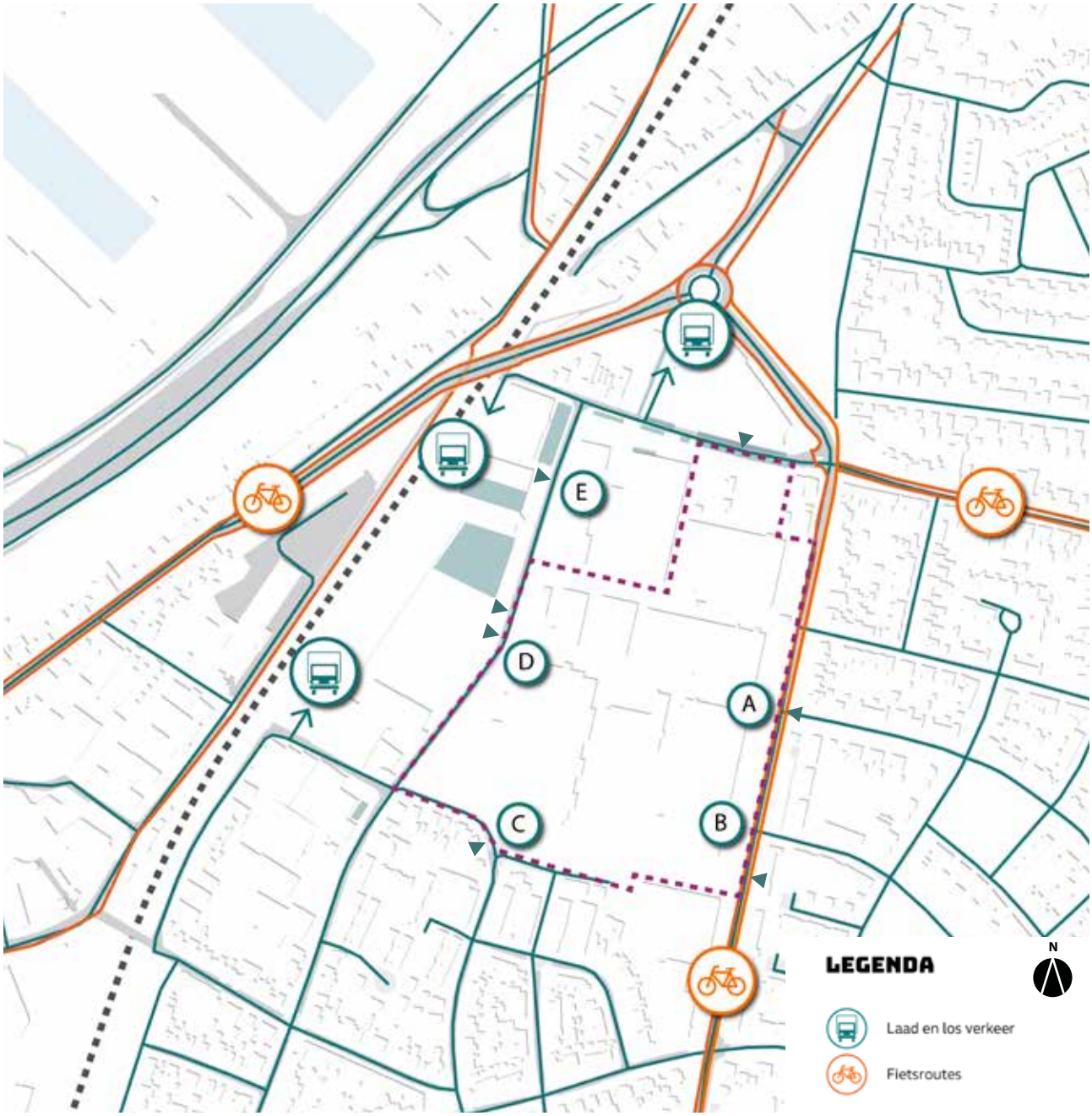
Poort B, Bredeweg parkeerterrein zuidzijde



Toegangspoort D, Hoofdas Dr Philipslaan



Poort C, parkeerterrein Elisabeth Adriaansestraat Min. Bongaertsstraat



Bereikbaarheid Weerstandterrein



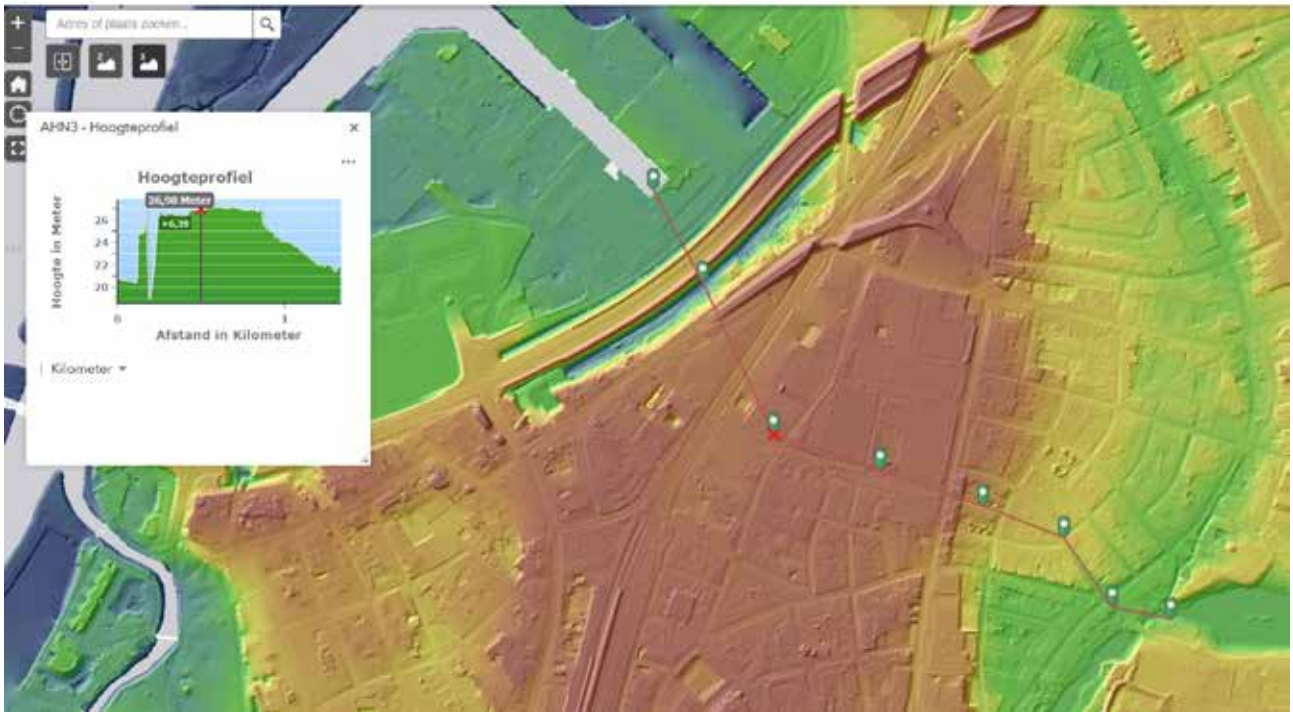
Voetgangerspoortje Maasnielderweg (voormalige toegang tennisbanen)



Voetgangerspoortje Dr Philipslaan

RELIËF / HOOGTEVERSCHILLEN

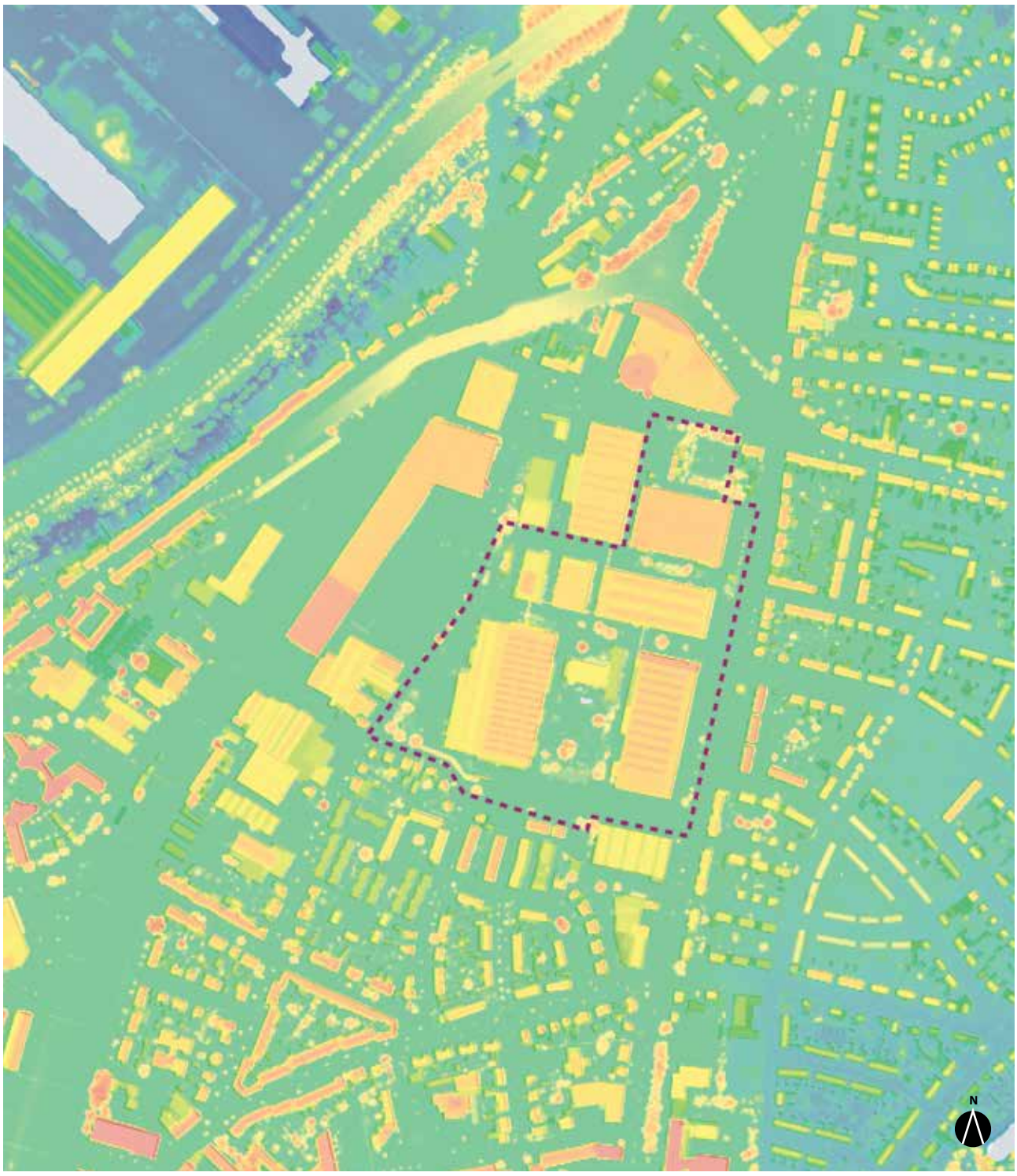
Het Weerstandterrein en ‘t Vrijveld zijn de hoger gelegen delen van Roermond. In het westen wordt het deelgebied begrensd door een steile rand van het hoger gelegen dekzandgebied en in het oosten door de steile rand van de oude Rijnterrassen. De terrassen ten oosten van de Maas worden lokaal bedekt met afzettingen van rivierstuifduinen. Het plangebied ligt op een hoger gelegen terras dat is gevormd gedurende het Pleniglaciaal (vanaf 350.000 -15.000 BC). Het hoogteverschil is goed waar te nemen vanaf de Bredeweg richting de kern van Maasniel en het lager gelegen tracé van de Maasnielderbeek. Het Weerstand terrein is daarmee een veilige zone voor mogelijke overstromingen in de toekomst. Bij piekbuien zal zoveel mogelijk op eigen terrein worden gebufferd.



Locatie ‘t Vrijveld - hoogtekaart terrein (rood=hoog, groen=laag)



Roermond en locatie ‘t Vrijveld juli 2021 bij hoog water



Hoogteverschillen gebouwen en terrein

LEGENDA

+23m
+26m
+29m
+32m
+35m
+38m

Om de openbare profielen (met name richting de Maasnielderbeek) te ontzien van overtollig hemelwater ten tijde van piekbuien. Het Weerstand terrein zelf heeft een vrij constant hoogteprofiel, waardoor we zelf sturend kunnen zijn in het aanbrengen van retentiemogelijkheden.

2.2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN TERREIN

WAARDEVOLLE BEBOUWING

In deze paragraaf gaan we in op de bestaande identiteitsbepalende cultuurhistorische patronen en elementen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen historische geografie en historische (steden) bouwkunde. Dit is belangrijk voor de verdere planvorming. Het cultuurhistorisch onderzoek van Arcadis en Anno Bouwhistorie heeft veel informatie opgeleverd over het gebied. (zie link: https://storymaps.arcgis.com/collections/896bd8c8c9ed4ad5b65fefbbb58bbc64)

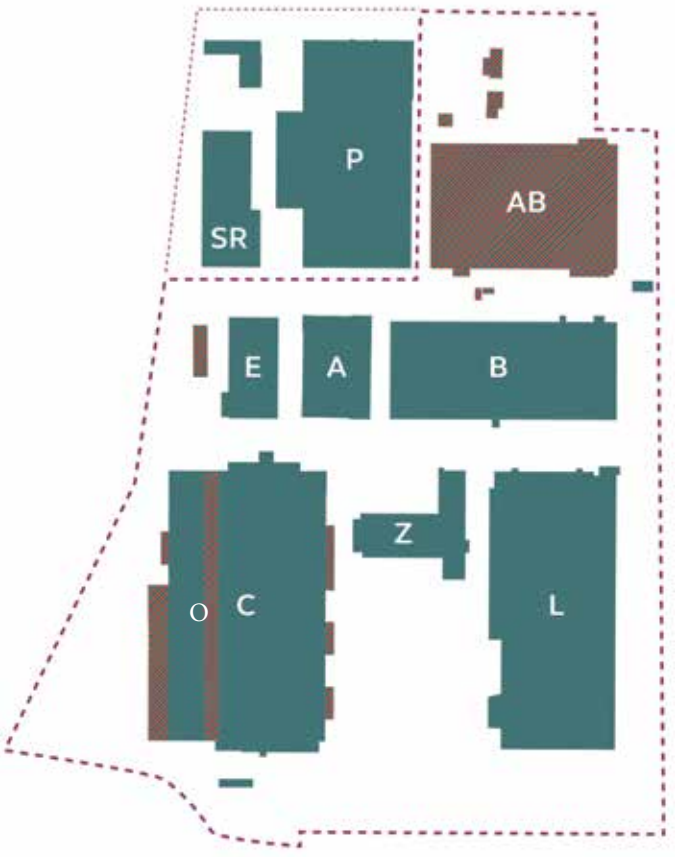
Historische geografie heeft betrekking op de cultuurhistorische punten, lijnen en vlakken, zoals cultuurhistorische landschappelijke elementen, historische paden, dijken, beplantingen etc. als ook historische zichtlijnen en historische wegen-, verkavelings- en beplantingspatronen.
In het historische (steden)bouwkunde: in het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel zijn de hallen cultuurhistorisch waardevol en dragen ze bij aan de identiteit van het gebied.

Het voormalige Philipsterrein kent een duidelijk grid van bedrijfshallen, een zogenaamd verkavelingspatroon. Dit principe gebruikte Philips op al haar bedrijvensterreinen en is direct gerelateerd aan de productieprocessen op het terrein.

De functionele eenheid van een hal is vaak onderverdeeld in deelprocessen (in verschillende types en formaten), de functionele eenheden werden omwille van efficiency op een voor het productieproces zinvolle manier ten opzichte van elkaar geplaatst. De verkavelingseenheden zijn zeer kenmerkend voor het gebied en in grote mate maatgevend voor het succes van Philips.

Een zeer kenmerkend element voor het industriële karakter van het plangebied is de aanwezigheid van een bovengronds leidingenstelsel, de zogenoemde buizenstraten. Deze buizenstraten liggen op een hoogte van ongeveer 5 meter op stalen portalen. Vanuit het Ketelhuis (E) lopen er leidingen naar verschillende gebouwen deze zorgden voor het transport van energie en chemische stoffen. De bedrijfshallen zijn belangrijke cultuurhistorische elementen binnen het terrein. Van zeer groot belang zijn hierbij de (shed) dakconstructies van de hallen C, L, B en P en de schoorstenen op het dak van het ketelhuis (hal E).

Daarnaast zijn in materialisatie de lichtrode/bruine baksteen en betonnen dakranden bouwkundig belangrijke elementen waar de meeste hallen mee zijn opgetrokken. Ook de raampartijen voor lichttoetreding zijn in de meeste gevallen rechthoekig en hebben een duidelijke ritme en ordening.



Bestaande gebouwen met oorspronkelijke benaming. Gearceerde rode delen en hal AB worden geamoveerd in de toekomstige situatie.

L *te behouden en transformeren objecten*

AB *te amoveren objecten, rood gearceerd*

HAL A



De oudste hal, met de originele hoofdconstructie die een lichte twist maakt in het grid tov de andere gebouwen.

HAL B



Hal met 3 sheddaken in langsrichting (oost-west)

HAL AB 1



De 'jongste' hal op het terrein

HAL AB 2



De 'jongste' hal op het terrein aan Bredeweg

HAL C



Kenmerkende Sheddaken 'schaaldelen'

HAL O



Aanbouw weinig waardevol

GEBOUW E



Schoorstenen en buizenstraten van het Ketelhuis

HAL L



Kenmerkende sheddaken 'De zaagtand' hal L met accent op het einde van de Portiersloge

GEBOUW Z



De voormalige kantine als grondgebonden bungalow met doorlopende vensters

GEBOUW P



Hal P bakstenen basement, met doorlopende raampartijen op de 1ste verdieping (buiten plangebied)

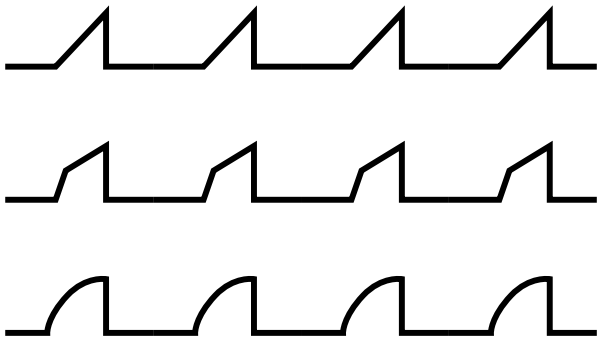
HAL SR



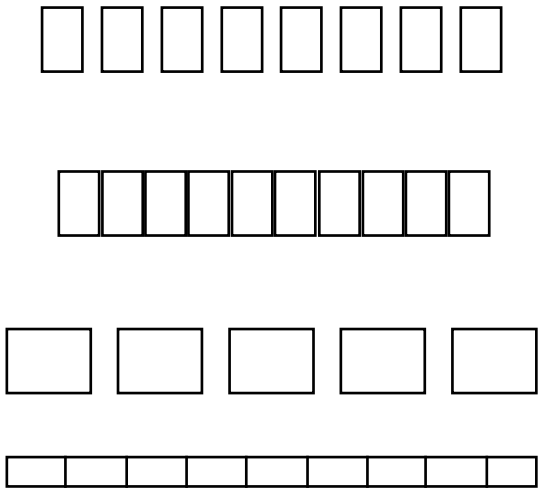
Voormalige brandweerkazerne (buiten plangebied)

GEBOUWTYPOLOGIE

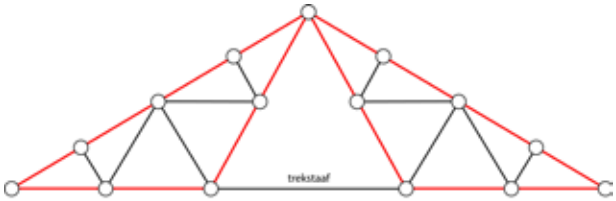
In verschillende bedrijfstakken werd de bouwwijze van de textielfabrieken (één bouwlaag met een grote vrij in te delen ruimte en verlichting via sheddaken) overgenomen. Ook bij de fabrieksgebouwen van Philips zien we veelal hallen van 1 bouwlaag met sheddaken terugkomen. Het gebruik van sheddaken werd destijds veel toegepast door bedrijven in de electrische apparaten bouw. Ook hier was namelijk een zuivere en gelijkmatige daglichttoetreding van belang. Met de sheddaken was er een gelijkmatige lichttoetreding van het noorderlicht die binnen viel uit het verticale deel van het dak. Doordat de lichttoetreding in de fabriekshal geheel van bovenaf kwam was er direct aan de gevels van een gebouw ruimte voor een rondgang en/of meerlaagse kantoorvleugels met raampartijen in de buitengevel. Dit zien we op het Weerstandterrein in nagenoeg alle gebouwen terugkomen. Iedere hal had zijn eigen product en productieproces, dit vond plaats op de begane grond oftewel de werkvloer. Veelal aan de kopse zijdes van de hal werd een verdieping met kantoren voorzien. Vaak waren de kantoren gelegen aan een omgang of bordes dat uitkeek op de werkvloer. Op het terrein zien we een verscheidenheid aan types sheddaken terug. Zo heeft gebouw B een zaagtand, gebouw C een sheddak met schaalelement en gebouw L een geknikt sheddak. (zie afbeelding)



Bestaande hallen met oorspronkelijke verscheidenheid aan sheddaken



Variatie raampartijen in rechthoekige vormen



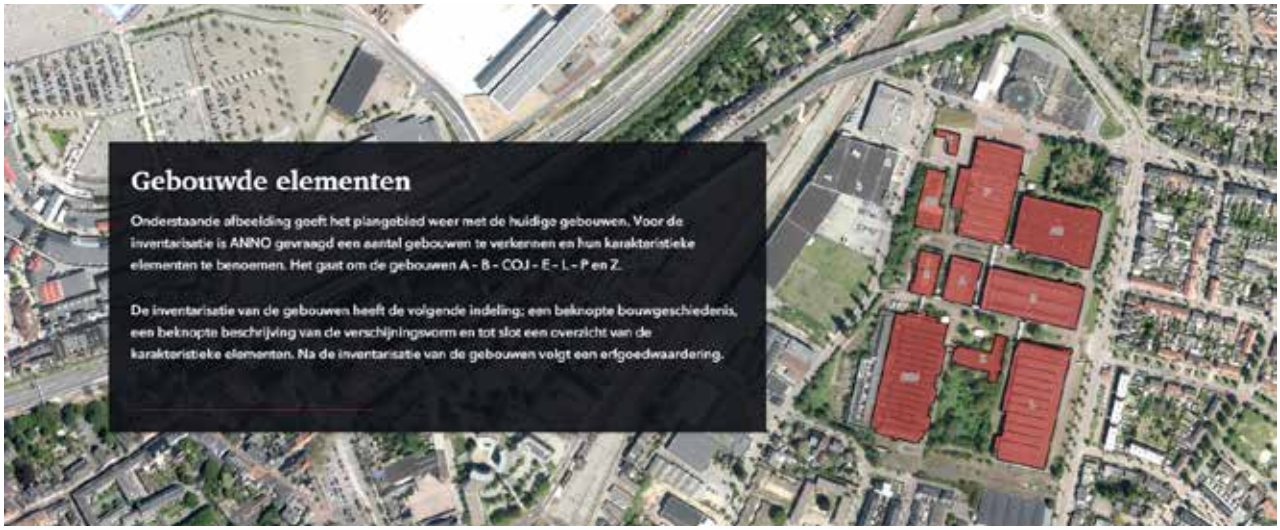
Polonceauspant

De door Philips gebouwde fabriekshallen zijn voor die tijd redelijk doorsnee daglicht hallen. Ze waren zeer functionalistisch van opzet. Architect Arend Gerrit Beltman tekende voor de Eliasweverij, zijn hand komt ook terug in de gebogen sheddaken van hal C, het betreft hier een dakconstructie uit samengestelde betonnen schaaldelen. Deze waren relatief licht qua constructie en konden ter plekke worden gegoten. Door de geringe plaatdikte was er weinig materiaal nodig en kon men volstaan met een lichte fundering. De voorgespannen wapening liet daarbij een grote overspanning van maar liefst 15 meter toe. Door een minimaal vereist aantal kolommen kon men vervolgens een grote vrij indeelbare plattegrond creëren, ideaal voor fabrieken. De bouw was verder goedkoop in uitvoering omdat men enkel een lichte bekisting nodig had die ook nog eens hergebruikt kon worden door de gelijkvormigheid van de bouwonderdelen.

Gebouw C is het enige gebouw op het terrein dat is gebouwd met een volledige betonconstructie. Bij de overige hallen zien we overal stalen staanders, liggers en spanten als onderdeel van de constructie terugkomen. De gebouwen zijn veelal opgetrokken in baksteen en hun bouwvorm is vaak een afgeleide van de dakvorm of het systeem van de spantconstructie. Op het terrein zien we (gebogen) sheddaken en constructies met polonceauspanten (zie afbeelding). De gebouwen waren degelijk en doelmatig van bouwstijl. Een fabrieksgebouw is functioneel en niets anders dan het omhulsel van een efficient productieproces, de machines en de arbeiders. Verfraaiing is dan ook niet noodzakelijk, behalve bij de gebouwen die een bepaalde uitstraling behoeven. Het enige pand waar we enige vorm van detaillering zien is gebouw L waar de kantoren en de hoofdentree zich bevonden.



Gebouw C, 1952 met sheddaken opgebouwd uit betonnen schaalelementen





Cultuurhistorisch erfgoedonderzoek van Arcadis en Anno Bouwhistorie. (zie link: Erfgoedonderzoek Voormalig Philipsterrein:)
https://storymaps.arcgis.com/collections/896bd8c8c9ed4ad5b65fefbbb58bbc64

WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN

Philips heeft altijd ingezet op een groene omgeving rondom de bedrijfshallen. De vele perken, groenstroken op het terrein en een rechthoekig park rondom de kantine zijn daar nog voorbeelden van. Doordat Philips een eigen nabijgelegen kwekerij had, werd er geëxperimeneerd met verschillende bomen, heesters en beplantingen. In de middenas vanaf de toegangspoort is er bijvoorbeeld nog duidelijk te zien dat er een rijkdom aan boomsoorten aanwezig is. Doordat het Weerstandterrein 15 jaar braak heeft gelegen is het groen op vele plekken gaan woekeren. Klimplanten zijn in de buizenstraten geklommen, hemelbomen staan te pas en te onpas langs de gevels, beukenhagen zijn gaan uitlopen tot weer oorspronkelijke boomvormen en gazons zijn getransformeerd tot jungles van bramen, berken, dennen en andere pionierssoorten. Dit levert fascinerende beelden op maar toch is het belangrijk om hierin te doseren. Enerzijds wordt het terrein gekarakteriseerd door een verscheidenheid aan cultuurlijke bomen (soort arboretum) en anderzijds het dynamische karakter van de spontane ontwikkeling van de afgelopen 15 jaar (vlinderstruiken, berken, hemelbomen, bramen etc.) Hoe kunnen we deze verscheidenheid van groene kwaliteiten inzetten voor de ontwikkelingen in de toekomst?

De al deels aanwezige groenstructuren die raakvlakken hebben met het Weerstandterrein zijn de bomen in de openbare profielen van de Bredeweg (Esdoorns), de Dr. Philipslaan (Eiken), de Minister Bongaertsstraat (Ginkgo's) en de Maasnielderweg (Gleditisia's). Dit zijn potentiële kansen om deze al groene waardevolle structuren nog meer te intensiveren icm de herontwikkeling van het Weerstandterrein. Het hart van de buurt wordt gevormd door de groene as die loopt vanaf de originele toegangspoort aan de Bredeweg naar de toegangspoort aan de Dr Philipslaan. Deze as vormt de ideale speel- ontmoetingsplek in de buurt en is een aantrekkelijke route met een verscheidenheid aan bomen. Verschillende doorsteekjes vanuit het grote park maar ook vanuit de omliggende blokken komen uit op deze as. De voormalige kantine (gebouw Z) heeft op dit moment een offset richting het park waardoor in het hart van deze as al een grotere ruimte ontstaat met o.a. een bijzonder vrijstaande Magnolia Dit veroorzaakt een helder oriëntatiepunt in een omkaderde ruimte, een 'groen plein' aan een belangrijke doorgaande as.



Groenstructuur Bredeweg (esdoorns)



Spontane begroeiing ter plekke van voormalig gazon



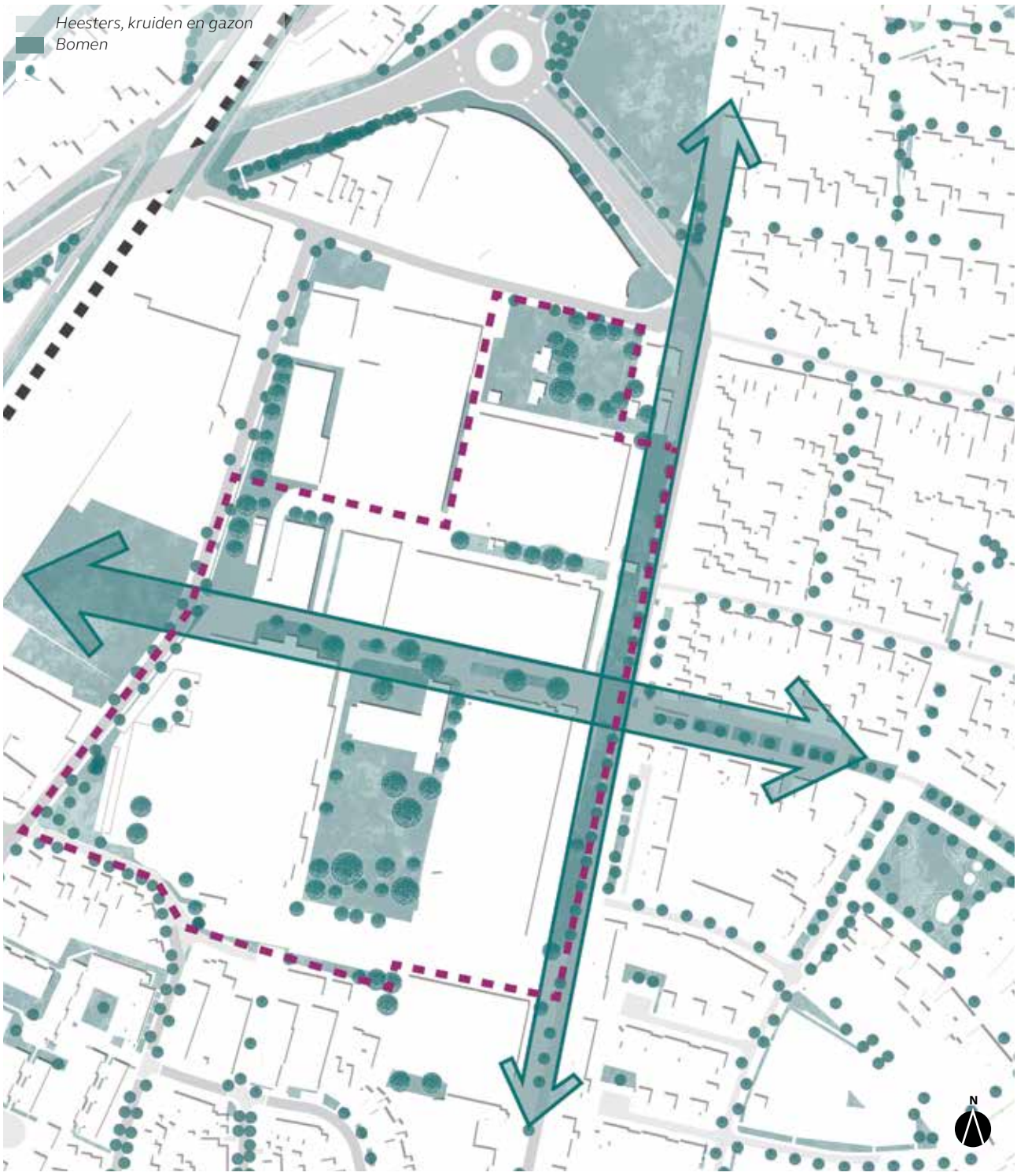
Diversiteit bijzondere bomen middenberm hoofdas



Verticaal groen (spontane klimmers in de buizenstraat)



Groenstructuur Minister Bongaertsstraat (Ginkgo's straatbeeld, Kastanjes en coniferenhaag Weerstand terrein).



Groenstructuren op het Weerstandterrein en in de directe omgeving

De hoofdlanen (oost-west) werden gebruikt ter ontsluiting van het terrein, daarnaast zijn er fabrieksstraten die hierop noord-zuid georiënteerd zijn. De hoofdstraten hadden tevens een sociale component, er stonden bankjes, voorzieningen voor persoonlijke verzorging (medische onderzoekskamers) en ook de personeelswinkel bevondt zich aan de hoofdlaan. Daarnaast werd deze ruimte ook vaak gebruikt voor evenementen als toespraken, groepsfoto's en presentaties.

Doel is om op het terrein de waardevolle bomen en heesters zoveel mogelijk te behouden en het doseren van de spontaan opgekomen pioniersvegetatie.

BESTAANDE VERHARDINGEN

Binnen het thema van circulariteit wordt er ook gezocht naar oplossingen om verhardingen te hergebruiken. Om hemelwater te kunnen laten infiltreren streven we naar minder verhardingen. Maar ook het aspect hittebestrijding in een versteende ruimte speelt hierin een rol. Verhardingen worden efficiënt ingezet met aansluitingen op groen en infiltratiezones. De al aanwezige materialen op het terrein zijn de markante stelconplaten die een duidelijk lijnenspel vormen in de buitenruimte. Dit past ook bij het karakter van de plek en kan in combinatie met de al aanwezige beton- en gebakken klinkers in de juiste patronen efficient hergebruikt worden.



Al aanwezige verhardingen op het Weerstandterrein.



Troittortegels



Betonnen klinkers



Stelconplaten als lijnenspel op het terrein



Betonnen klinkers

WAARDEVOLLE ECOLOGIE

In het kader van de bestemmingsplanonderzoeken zijn een quickscan, een mitigatieplan voor vleermuizen en een activiteitenplan opgesteld voor de op het terrein aangetroffen beschermde soorten flora en fauna (o.a. vleermuis-das-teunisbloempijlstaart) Om de huidige ecologische waarden / biodiversiteit te behouden en te bevorderen is de 'derde laag' van belang. Dit zijn namelijk de heesters en planten die aantrekkelijk zijn voor de microfauna. Beplantingzones met een hoge ecologische waarde zijn gebaat bij extensief beheer. Dat wil zeggen; rekening houden met broedperiodes en een minder aangeharkt karakter. Dit past ook deels bij de huidige identiteit van het terrein. De aanwezigheid van waardevolle, niet beschermde dier- en plantsoorten zal worden bevorderd en in relatie met toekomstige activiteiten op het terrein worden afgestemd. Een aantal maatregelen of uitgangspunten hiervoor zijn:

- NatuurInclusief bouwen. (o.a. nestkasten voor vogels en vleermuizen, sedumdaken, groene gevels)
- Voor de vleermuizen zijn in 2021 mitigerende maatregelen getroffen.
- Mogelijkheid onderzoeken tot behoud van de dassenburcht op het terrein.
- Groenzones inrichten met genoeg publiek ontoegankelijke struiklagen voor verschillende biotopen.
- Dakoppervlaktes geschikt maken voor waardevol groen en geschikte habitats.
- Waterstructuren (poeltjes, infiltratiezones) introduceren of versterken op het terrein.



Alpenwatersalamander



Ekster



Zwarte roodstaart



Das



Teunisbloempijlstaart



Steenmarter



Vos



Ransuil

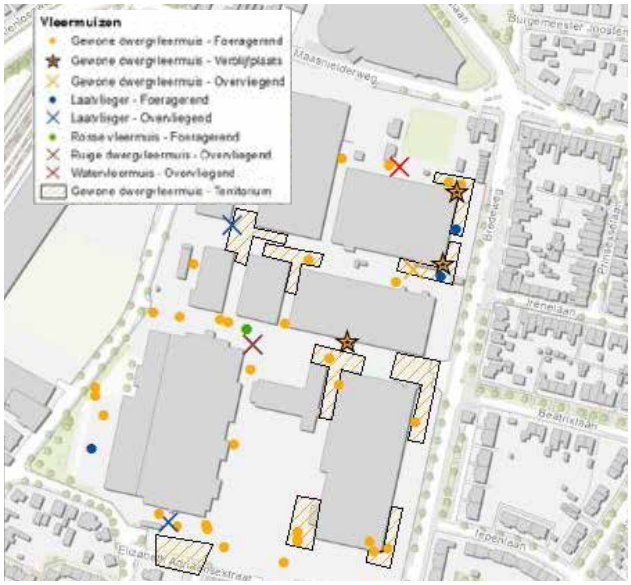


Vleermuis

Binnen het plangebied komen verschillende beschermde soorten voor waarbij de geplande activiteiten mogelijk leiden tot overtreding van de verbodsartikelen van de Wnb. Na verwerving van het terrein in 2021 zijn door de eigenaar ecologische onderzoeken gestart. Voor de waargenomen vleermuizen zijn mitigerende maatregelen genomen om noodzakelijke instandhouding van de gebouwen mogelijk te maken. Zie de overzichtskaart met de uitgevoerde mitigerende maatregelen voor onder ander de verschillende soorten vleermuizen op pagina 57.

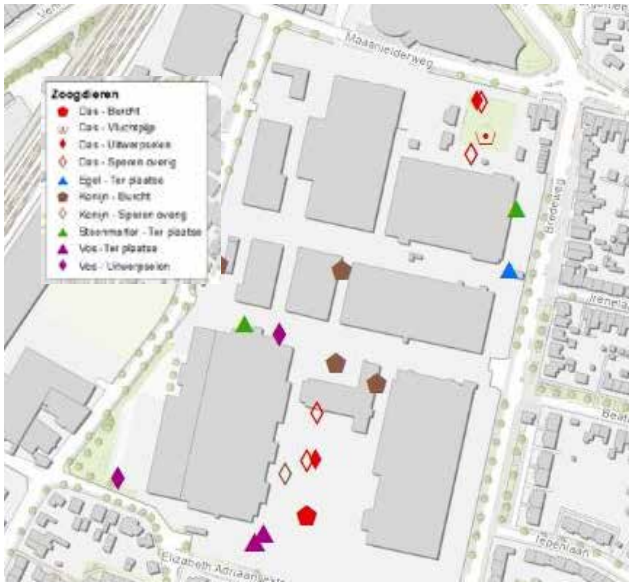
Mitigerende Vleermuiskasten op gebouw A (april 2021)





Waarnemingen vleermuizen





Waarnemingen zoogdieren



Waarnemingen teunisbloempijlstaart







Ecologische maatregelen fauna (2021)

2.3 RUIMTELIJKE ONDERZOEKEN

Voor dit stedenbouwkundige structuurontwerp zijn de ruimtelijke aspecten verkend en onderzocht om mogelijke risico's, kansen en maatregelen voor toekomstig hergebruik van bestaande gebouwen, terreinen en nieuwbouw te inventariseren. Deze onderzoeken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan en de definitieve omgevingsplannen noodzakelijk. Een aantal hiervan worden hieronder kort toegelicht.

BODEM

Op basis van de risicobeoordeling is voor het voorziene toekomstige gebruik geen sprake van risico's voor de mens, ecologie en verspreiding van de bodemverontreiniging. Omdat er bij het geplande tijdelijke en definitieve gebruik van de locatie geen sprake is van (potentiële) risico's als gevolg van de aanwezige bodemverontreiniging zijn (sanerende) maatregelen niet nodig. De huidige analyseresultaten voor bodem en vluchtige stoffen (recente bemonsteringen voor bodem, grondwater en lucht en historisch gebruik periode 1947-2005) geven aanleiding om voor de fase definitief gebruik voor een beperkt deel ten noordwesten van gebouw CO, de voormalige tennisbanen en voor vervangingswerkzaamheden aan K&L saneringsvoorstellen uit te werken. In het saneringsplan wordt dit in de volgend planfase concreet uitgewerkt.

ECOLOGIE

Voor het project wordt een ontheffingsaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg. Met inachtneming van de maatregelen zoals in het mitigatie- en compensatieplan uitgewerkt, zijn er naar verwachting geen aanvullende eisen voor het project vanuit de WNB (wet natuur bescherming). Met de opgenomen maatregelen wordt aan de verplichting voor het aantal terug te brengen voorzieningen voor de soorten das, gewone dwergvleermuis en teunisbloempijlstaart voldaan. De gunstige staat van instandhouding van de aanwezige beschermde soorten is afdoende gewaarborgd op basis van het mitigatieplan en de haalbaarheid van effectieve en afdoende functionele verblijfplaatsen binnen het plangebied of daar buiten. Hiermee is afdoende zicht op een ontheffing WNB ten behoeve van de transformatie van het plangebied.

EXTERNE VEILIGHEID

Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie met de transformatie van het Weerstandterrein liggen de locaties met het hoogste GR (groeprisico) per km ten noordwesten, westen en zuidwesten van het Weerstandterrein. De locaties met het hoogste GR per km verschuiven niet als gevolg van de transformatie van het Weerstandterrein en leveren geen belemmering voor de transformatie op.

VERKEER

De verkeersonderzoeken laten zien dat na volledige planrealisatie van Weerstand in 2035 de volgende aandachtspunten voor de doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid van belang zijn:

- Kruispunt Bredeweg-Julianalaan
- Oversteek wegvak Bredeweg ter hoogte van Beatrixlaan
- Dr. Philipslaan en Maasnielderweg voor 30 km/uur inrichting
- Minister Bongaertstraat parkeersituatie

GELUID VERKEER

In deze quickscan zijn de geluidsbelastingen vanwege weg- en railverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat er voor het overgrote deel van het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor een klein deel van het plangebied, Bredeweg geldt dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde en worden in definitieve bouwplannen maatregelen getroffen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

MILIEUZONERING

In het milieuzoneringsonderzoek is er gekeken naar welke beoogde milieugevoelige functies binnen de contouren van de beoogde milieubelastende functies op het Weerstandsterrein vallen. Hiervoor geldt dat voor de beoogde functies de milieueaspecten geluid, gevaar en geur er geen belemmeringen zijn voor de stedebouwkundige planuitwerking op Weerstand. Voor andere uitgevoerde en toekomstige planontwikkelingen in 't Vrijveld Noord dienen bestemmingen aangepast te worden. Het verdient aanbeveling dit in samenhang uit te werken.

ARCHEOLOGIE & NGE

Indien bodemverstorende maatregelen worden uitgevoerd buiten de bestaande funderingen en deze dieper gaan dan 40 cm -Mv en het vrijstellingsoppervlak van 100 m² overschrijden, dan dient archeologisch en NGE onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de noordoostelijke locatie is dit een belangrijk aandachtpsunt in de volgende fase.

TRILLINGEN

Aan de hand van een kwalitatieve beschouwing op basis van eerder uitgevoerd onderzoek in een gebied met overeenkomende kenmerken wordt geconcludeerd dat de trillingsniveaus dusdanig klein zijn ter hoogte van het plangbied dat geen risico is op schade, hinder of verstoring aan panden en trillingsgevoelige apparatuur en hinder voor personen.



Externe veiligheid routes



Verkeer geluid-akoestiek 10 m hoogte



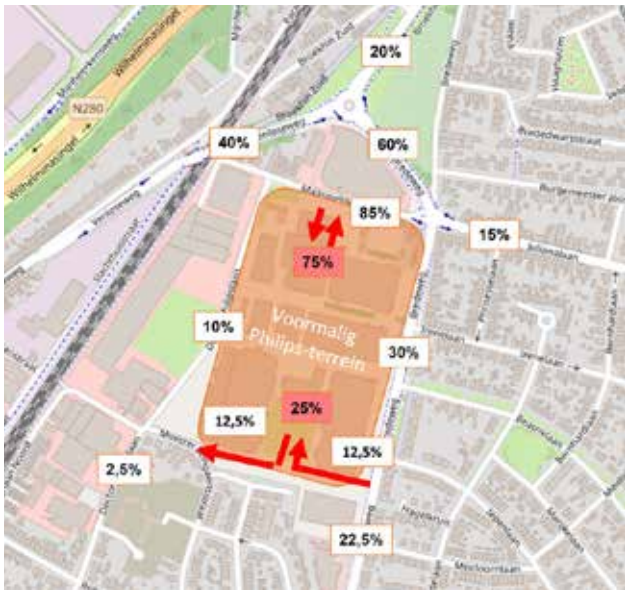
Milieuzonering na volledige transformatie circa 2030



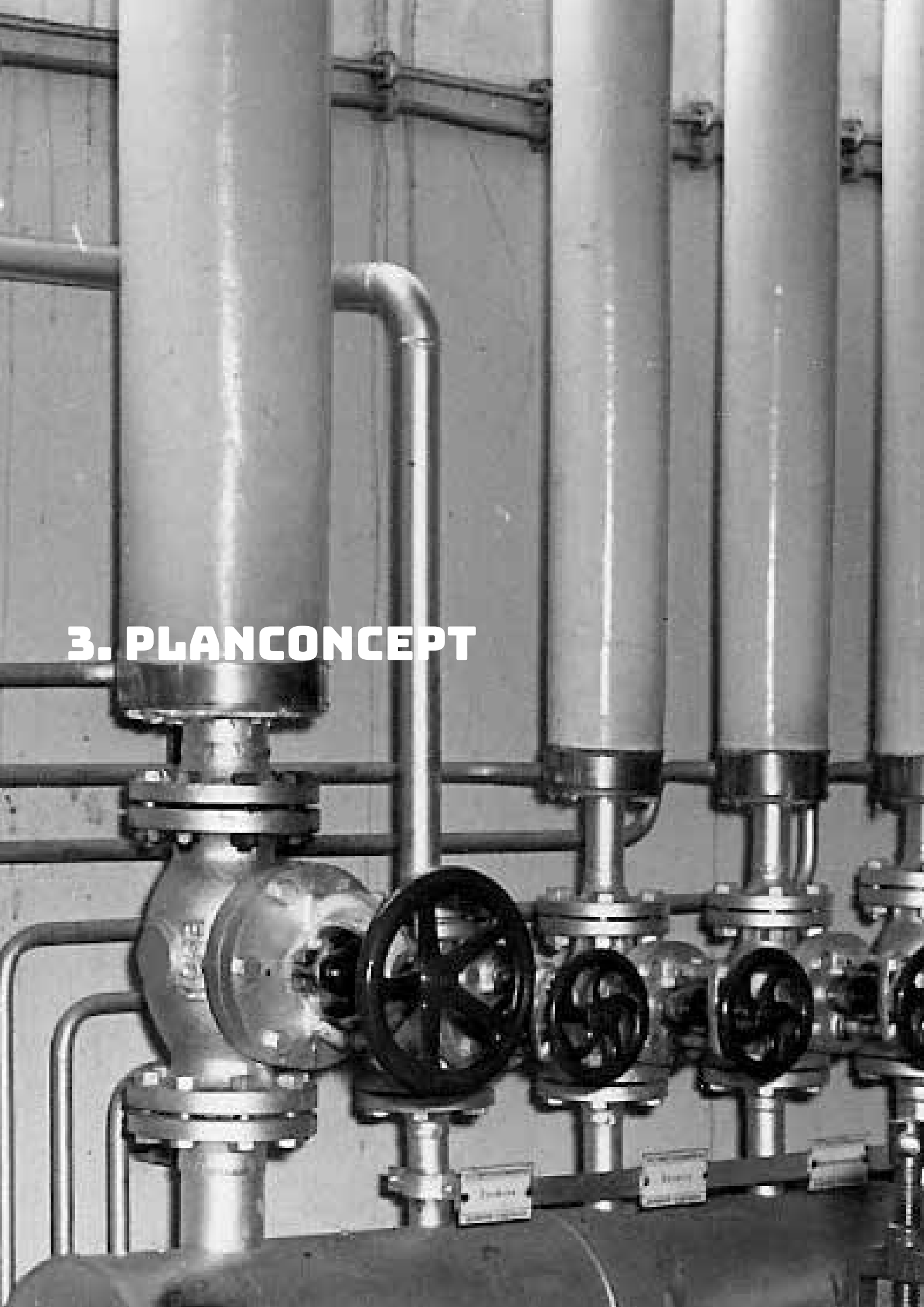
Archeologie



Bodem (verkennend onderzoek)



Verkeer (indicatie verkeersgeneratie over omliggende wegennet na volledige transformatie circa 2030)



3. PLANCONCEPT

3.1 HET INDUSTRIËLE GRID

Op het Weerstandterrein bouwen we voort op het industriële karakter. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door gesloten gebouwen en een spontaan ontwikkelde buitenruimte met industriëele leidingstraten op 5 m hoogte.

Die op zichzelf staande identiteit met een sterke **orthogonale gridstructuur** wordt in stand gehouden in het ontwerpconcept. (zie onderstaand schema van dit grid)

Een eigenzinnig stuk stad dat past in het 't Vrijveld Noord. Het is en blijft een herkenbaar stadsdeel dat zich op een unieke wijze manifesteert, met sterke fysieke en visuele verbindingen naar de omgeving. De Weerstandlaan, van poort tot poort, en de locatie van de voormalige bedrijfskantine met park vormen het kloppend hart van het Weerstandterrein.

Door de fabrieksgebouwen deels in te vullen met nieuwe, aansprekende publieke functies, worden zij voor een groot deel voor het publiek opengesteld. Ook zichtlijnen vanaf het terrein naar de directe omgeving (Vrijveld-Maasniel-Binnestad) liggen verankerd in het planconcept. In de 'hernieuwde' stedenbouwkundige compositie wordt de sterke oorspronkelijke gridstructuur in de (bijna) noord-zuid oriëntatie behouden.
Nieuwbouw volumes versterken de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en vormentaal de relatie met het bestaande erfgoed in de gridstructuur aan te gaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor een aantal markante volumes of hoogteaccenten die de gridstructuur benadrukken door er meer of minder van af te wijken (zie zoekgebieden pagina 66-67). Dit zijn landmarks die het nieuwe stedelijk leven op Weerstand en in de stad markeren.

De beeldkwaliteit van het erfgoed, de kenmerkende vormen en duidelijke gridstructuur-lijnen komen terug in de nieuwe vastgoedvolumes. Het bestaand erfgoed wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en als inspiratiebron gebruikt. Het verleden is daarmee de onderlegger voor de hoofdstructuur van dit getransformeerde stadsdeel.
Een transformatie van een industrieel stedelijk gebied 'buiten de stad', gegroeid vanaf de naoorlogse jaren vanaf 1950 tot 2020, naar een nieuw verdicht stadsdeel ' in de stad'. Stedelijke verdichting in het bestaande stedelijke Roermond anno 2022.



Het Grid en de oorspronkelijke (bijna) Noord- Zuid oriëntatie.

3.2 OPEN GROENE CAMPUS

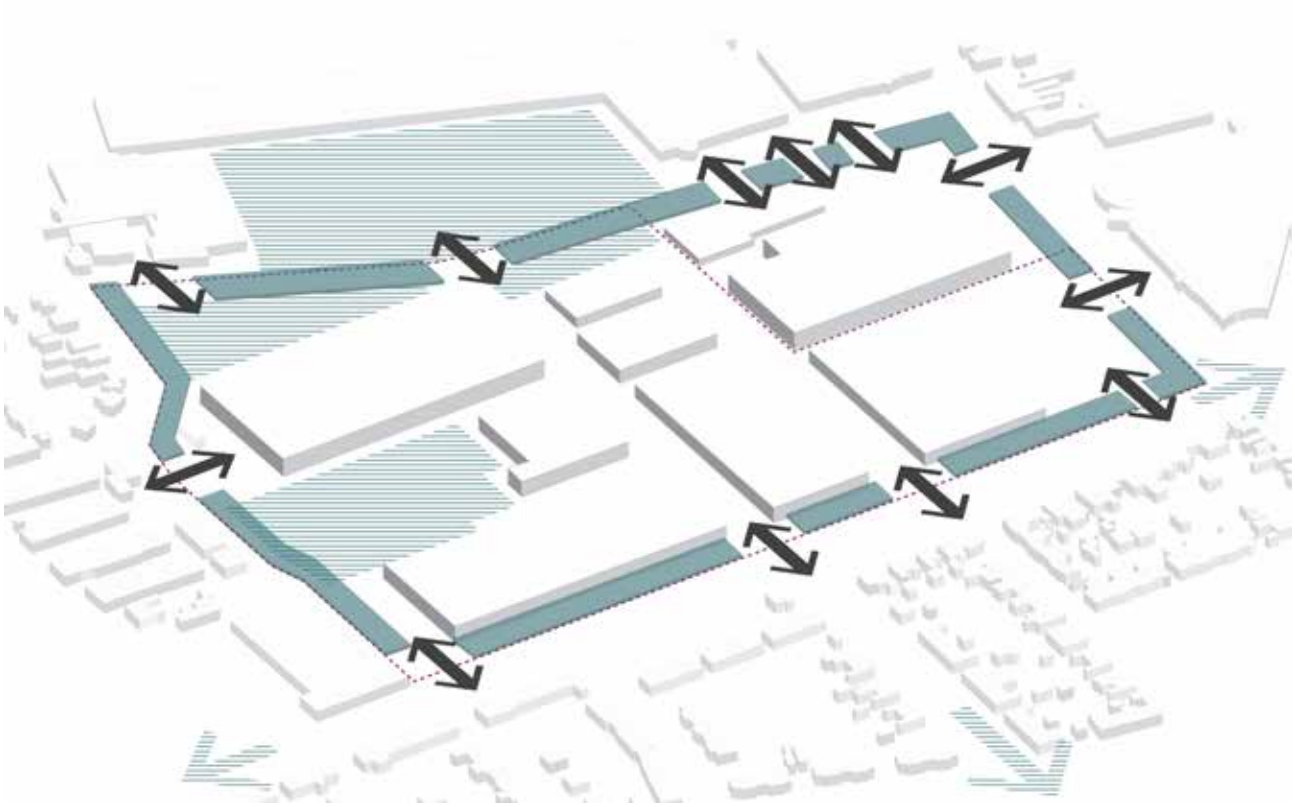
Het Weerstandterrein is al meer dan 70 jaar een door hekwerken omheind terrein waar je alleen als werknemer of klant kwam en dat niet toegankelijk was voor derden. Nu is de kans om het terrein te transformeren naar een nieuw stuk stad met wonen, werken, recreëren en verblijven.

De omslotenheid wordt doorbroken en de poorten gaan letterlijk en figuurlijk open! Het groene kader met vele doorgangen is een manier om de uniekheid en eigenzinnigheid te waarborgen, zonder de toegankelijkheid te dwarsbomen. Dit zal worden bereikt door een duidelijke groene structuur van bomen, hagen en heesters rondom het terrein te realiseren of de al aanwezige structuren te versterken. Geen gesloten hekwerken, maar een open kader van hagen en bomen. Dit groen gemarkeerde terrein kent meerdere entrees met duidelijke in- en uitritten voor verschillende modaliteiten. De hoofdas van het Weerstandterrein ligt in het verlengde van de Beatrixlaan. Deze laan wordt door twee bijzondere poorten gemarkeerd. Binnen deze groene omzooming realiseren we een eigenzinnige ruimtelijke compositie.

Zonder het bebouwd oppervlak te vergroten wordt een open groene campus met een binnenstedelijke verdichting gerealiseerd.

Op het getransformeerde voormalige Philipsterrein zullen concreet minmaal 50 -60 nieuwe bomen geplant gaan worden. Deels in de buitenruimte van het centrale park en deels in het zuidelijk deel, het parkeerbos. Aan de Bredeweg worden over de gehele lengte, circa 300 meter, nieuwe hagen geplant als onderdeel van het groene kader dat de campus omsluit. In het brede profiel van de Bredeweg worden op Weerstand bomen bijgeplant. De groene campus is onder andere door deze maatregelen klimaatadaptief en helpt hittestress, droogte en wateroverlast terug te dringen.

In de openbare ruimte zal in samenhang daarmee door de gemeente mogelijk haar groenvisie voor ‘lommerrijke lanen en singels’ verder gestalte krijgen door de laanbeplanting met extra bomen te versterken. Voor percelen aan de Maasnielderweg in de Noordoost- en noordwest-hoek grenzend aan Weerstand wordt dit open groene kader voorgesteld. Hiermee ontstaat de verbinding tussen Weerstand en de openbare ruimten om op die wijze een sterk groen geheel te verkrijgen met het oog op de thema’s klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hetzelfde principe geldt voor Dr. Philipslaan, Elizabeth Adriaansestraat en Minister Bongaertsstraat.



Een open groen kader met meerdere entrees naar het terrein zorgen voor goede verbindingen met het netwerk van de buurt

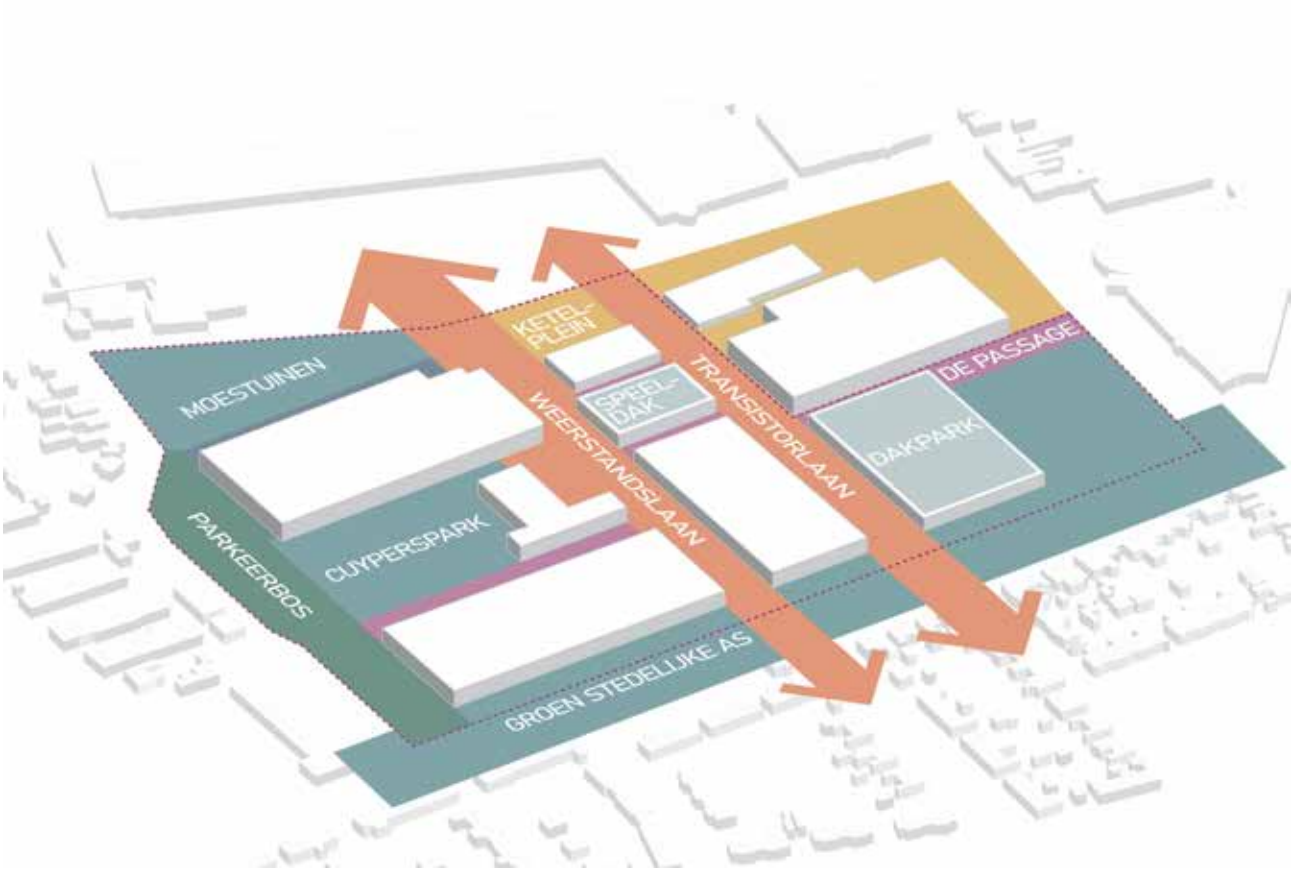
3.3 RAAMWERK VAN BUITENRUIMTES

Het Weerstandterrein wordt een interessante variatie van buitenruimtes. Private, semi-openbare tot openbare buitenruimtes wisselen elkaar af. Toch zijn de verschillende ruimtes familie van elkaar door het overkoepelende industriële karakter. Het Cuypers park, het Ketelplein, de Stadstuin in het midden van de Weerstandlaan en het entreeplein genaamd ‘Samen Sterk’ zijn hier voorbeelden van.

De overige straten en stegen sluiten aan op dit karakter. Subtiele verschillen in functie en gebruik uiten zich in materialisering en groen. De pleinen functioneren als verblijfsplekken in de buitenruimte voor bewoners en bezoekers. De materialisering laat subtiele en sterke sporen van het vroegere leven van de industrie zien en geeft een kijkje in de geschiedenis van het Philipsterrein.

Het wordt een stedelijk woongebied met aandacht voor hoogwaardige, historische materialen, die aansluiten bij de circulaire ambities van het plan. In dit plan zijn er openbare ruimtes op meerdere (hoogte)niveaus. Van het huidige maaiveld tot en met daktuinen en de industriele leidingstraten die een nieuwe dimensie in de beleving toevoegen. Naast de openbare ruimten zijn er ook intieme omsloten semi- openbare ruimten zoals de centrale ‘binnentuinen’ van Hal C en B en de daktuinen in het noordelijke gedeelte.

Het Weerstandterrein wordt sterk verbonden met de directe omgeving van het ‘t Vrijveld Noord en Maasniel d.m.v. groenstructuren (laanbeplantingen), langzaam verkeersverbindingen en zichtlijnen, tegelijkertijd behoud het gebied een geheel eigen karakter door het raamwerk van de diverse buitenruimtes.



Diversiteit in de verschillende buitenruimtes.

3.4 DIVERSITEIT IN DICHTHEDEN

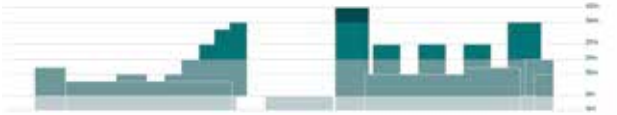
Hoogwaardige stedelijke verdichting in de bestaande stad is een hoofddoelstelling in deze transformatieopgave voor Roermond. De eerste hoogbouwnota (Hoogstad Architecten 2004) beschrijft typologisch de stedelijke potentie van zones rondom de compacte historische binnenstad. Zoals bijvoorbeeld de Spoorzone en 't Vrijveld Noord voor deze verdichting in zowel laag(<20m), middelhoog (tot 35m) als hoogbouw (>35m) in aanmerking kunnen komen. In elke stedelijke transformatie is de bestaande schaal van de stad leidend in de verdichting.

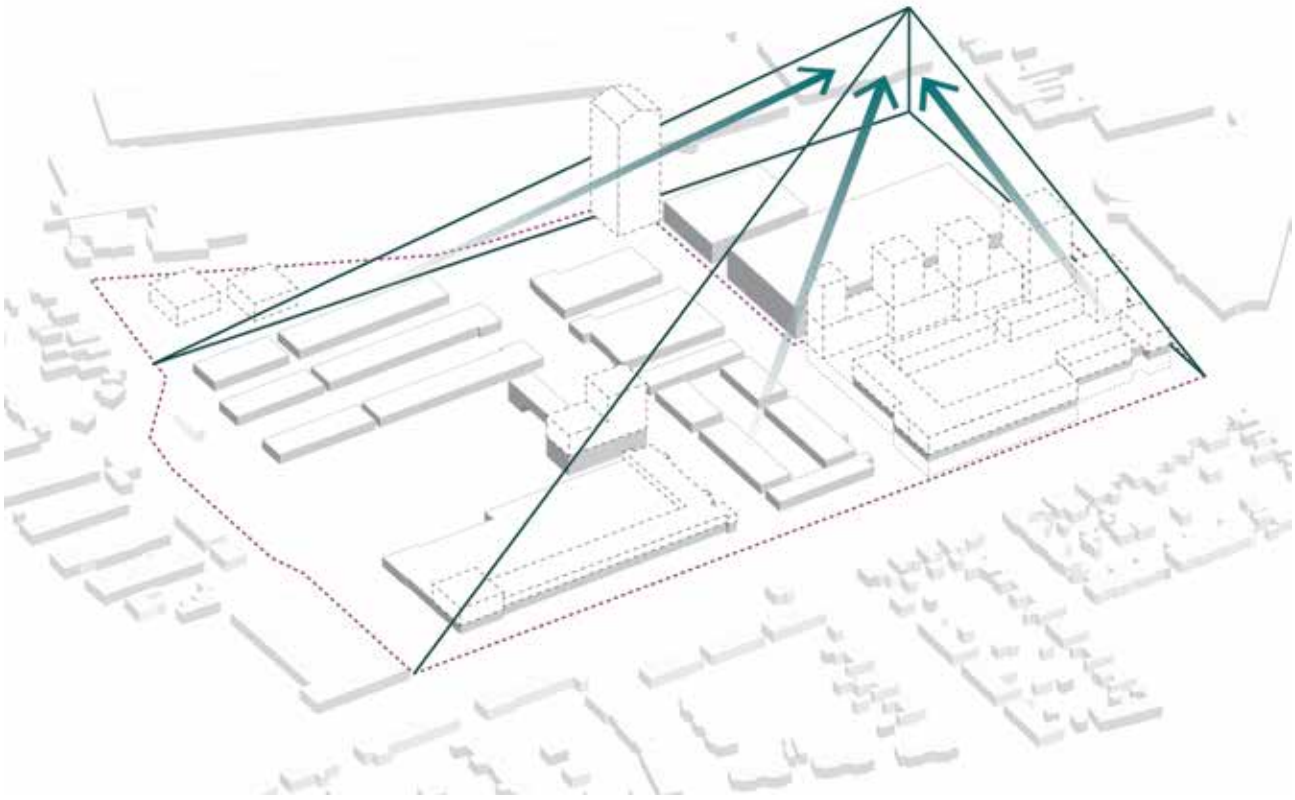
De transformatie met een hoogbouw ensemble op het Weerstandterrein kenmerkt zich door diversiteit en afwisseling in typologieën. De kenmerkende stedenbouwkundige bestaande structuur van de grootschalige fabriekshallen (tot 12 m hoge bouwvolumes van 25 x 45 tot 125 x 50m) blijft als basis gehandhaafd. Deze typologie in combinatie met de diverse nieuwe korrelgroottes en bouwhoogten dragen bij aan een nieuwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving met hogere dichtheden. Daarbij is het doel de huidige unieke buitenruimte te behouden en gedoseerd nieuwe footprints toe te voegen en daardoor strategisch (in de hoogte) te verdichten. Het afwisselende programma en de uitdagende buitenruimten dragen bij aan een levendig stadsdeel.

Een creatieve leefomgeving waarbij verschillende doelgroepen, elk in hun eigen 'dichtheid' en gebouwtypologie elkaar aanvullen op het gebied van woon/werk wensen en het gebruik van de buitenruimten.

Hogere dichtheden lopen in een gradiënt van laag in de zuidoostelijke hoek naar hoog in de noordwestelijke hoek. De huidige gebouwen op het Weerstandterrein hebben een gemiddelde hoogte van zo'n 8 tot maximaal 12 meter (2-3 bouwlagen). De gebouwen in de omgeving van de Bongaertsstraat, Maasnielderweg tot de Bredeweg variëren tussen de 6 tot maximaal 14 meter.

De stedenbouwkundige compositie, bouwvolumes en dichtheden met een regime van 12 tot 36 meter en met accenten tot maximaal 60 meter passen in de opbouw van het stadssilhouet richting de spoorzone / Venloseweg. Dit garandeert een optimale bezonning in de directe omgeving.





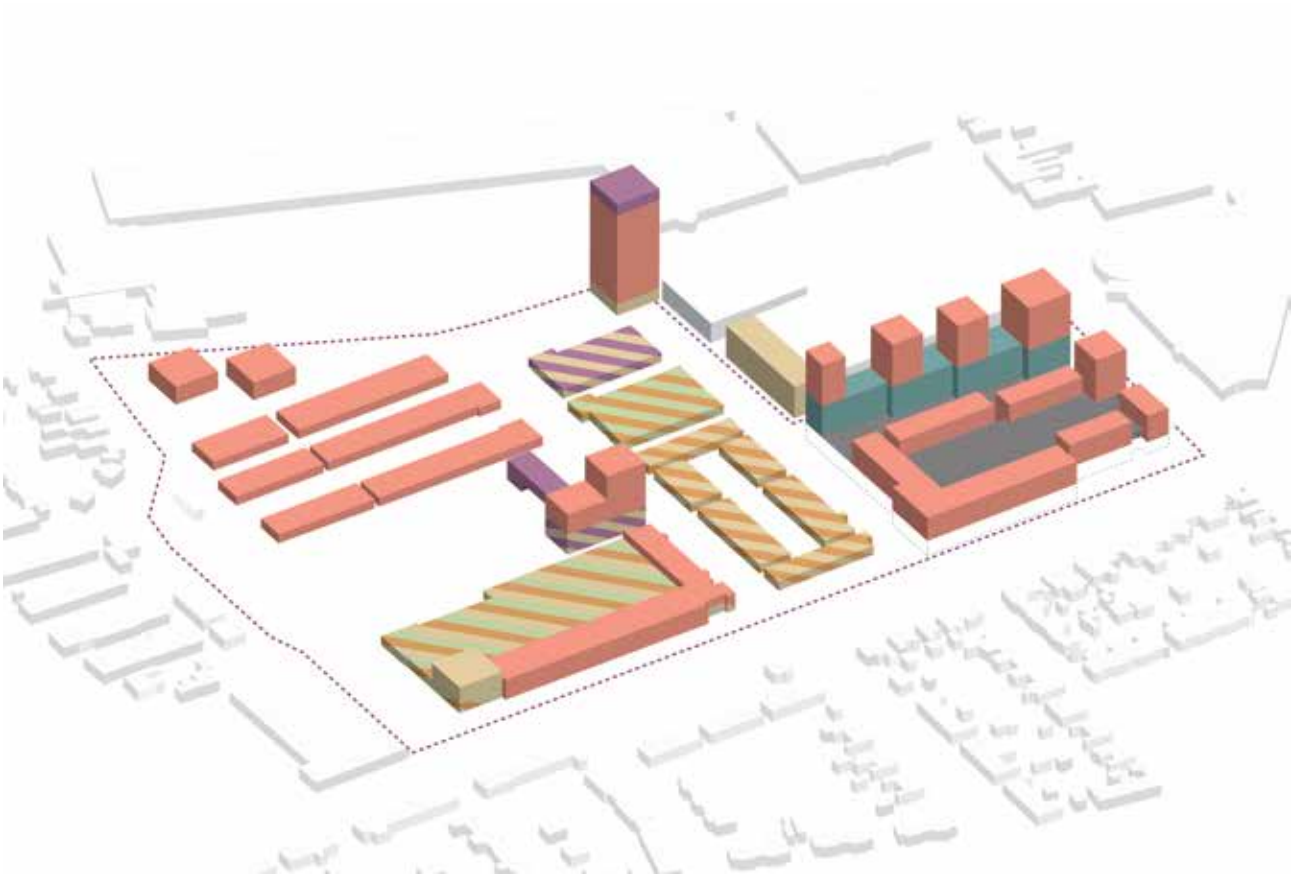
3.5 VAN MONOFUNCTIONEEL NAAR GEMENGD & VEELKLEURIG PROGRAMMA

Een levendig gezond stadsdeel wordt bereikt door een gevarieerd en gebalanceerd programma voor zowel de gebouwde volumes als voor de buitenruimte. Ten tijde van Philips was het programma monofunctioneel.
Door het nieuwe gemengde stedelijke programma in de transformeerde gebouwen worden deze oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten vervangen en ontstaat er een veelkleurig stedelijk stadsdeel met actviteiten gedurende de hele week.

De geschiedenis van dit stadsdeel blijft afleesbaar in zowel de nieuwe creatieve bedrijvigheid als in de fysieke omgeving.

citaat uit hoogbouwnota Roermond 2004

Een van de eigenschappen van grotere dichtheden en gemengd stedelijk programma is dat zowel het culturele leven daardoor wordt voorgestuwd naar een steeds grotere complexiteit. De onderlinge sociale afhankelijkheid neemt toe en de sociale complexiteit groeit in draagwijdte en diepte.
''Verdichting van breinen die het gevolg is van stedelijke verdichting leid tot evolutionaire voortuitgang''
bron: The logic of human destiny, Robert Wright

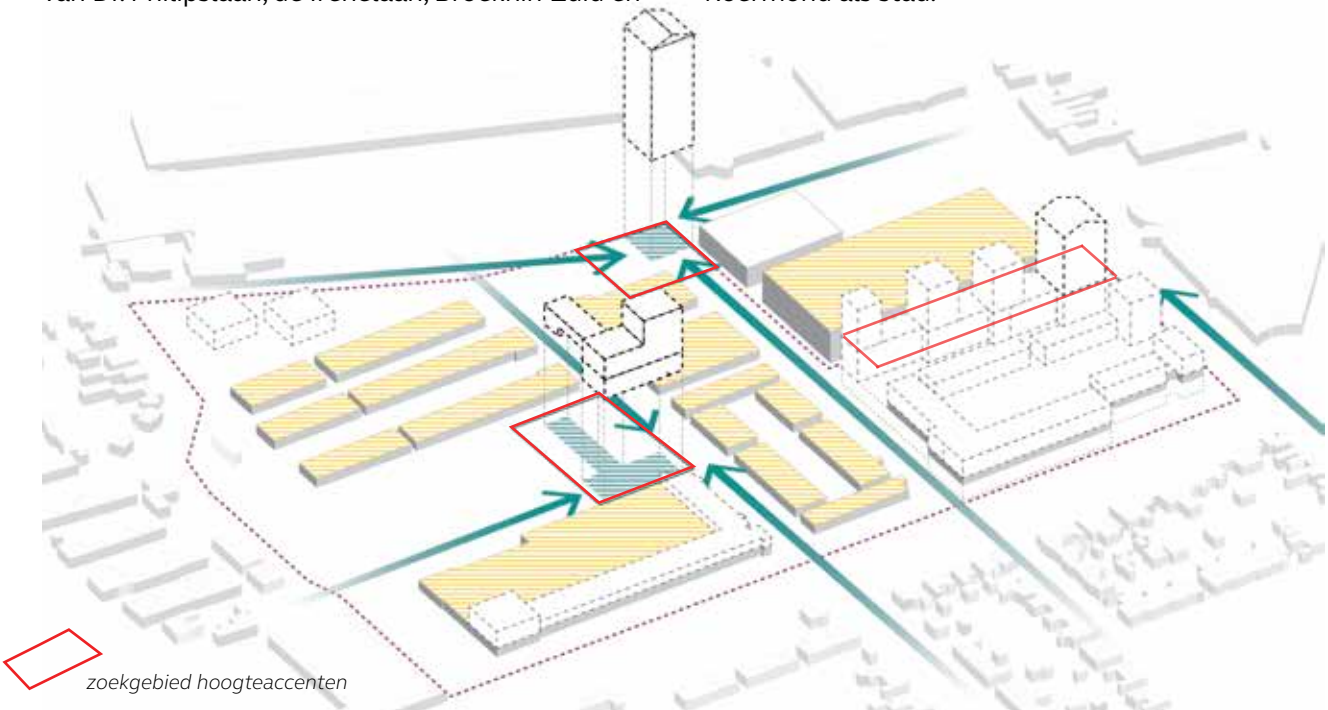


3.6 ONTWERP METHODIEK

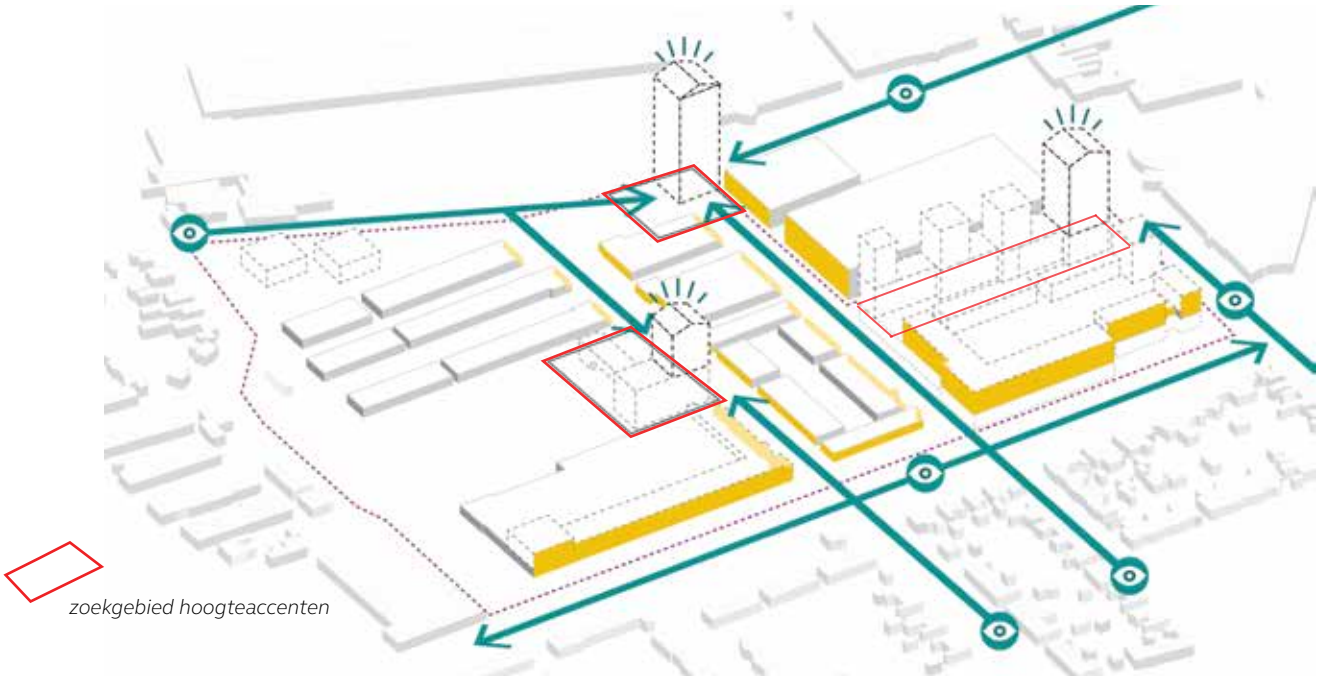
Ter onderbouwing van de eerder besproken planlagen, in de vorige paragrafen, laten we door de onderliggende ontwerp-methodiek zien hoe deze compositie is ontstaan. Zoals eerder benoemd in paragraaf 3.4 lopen de dichtheden in een gradiënt op van de zuidoostelijke naar de noordwestelijke hoek, hierdoor ontstaat een zorgvuldige overgang in bouwmassa's vanuit de bestaande bebouwing aan de Bredeweg en de Min. Bongaertstraat (zie afbeelding 4 rechtsonder).
De verschillende perspectieven op en rondom het Weerstand terrein worden gevormd door de reeds bestaande infrastructurele netwerken en hallen. Door op strategische plekken in het plan nieuwe accenten te positioneren ontstaat een ensemble met duidelijke oriëntatie punten. Daardoor kan de stedeling zich oriënteren op het Weerstand terrein zelf, in de directe omgeving vanuit het Vrijveld, Maasniel, de Venloseweg, Broekhin Zuid, maar ook op groot stedelijke schaal. (zichtbaar vanaf het stationsgebied-spoorzone-binnenstad).

Dit sluit aan bij de visie en ambitie uit de hoogbouwnota om brandpunten van stedelijk leven op verschillende schaalnivo's te accentueren. De **terrastoren**, als accent in het park op de voormalige kantine staat vooruit geschoven in de Weerstandlaan en is al zichtbaar vanuit de Beatrixlaan. Het benadrukt de centrale positie van de Weerstandslaan en het centrale park in deze stedelijke transformatie. Het **torenaccent**, in ecologische houtbouw, aan **Ketelplein** en in de **Transistorlaan** op de kruising van de zichtlijnen van Dr. Philipslaan, de Irenelaan, Broekhin-Zuid en de Slachthuisstraat is een herkenningspunt in de omgeving. Een derde accent is aan de Noordzijde aan de Maasnielderweg. In het definitieve stedenbouwkundige plan worden de exacte positie, hoogte en aansluiting op het maaiveld uitgewerkt. Dit i.s.m. de gemeente gezien het grote stedenbouwkundig belang. (zie schemas 1 en 2 met drie zoekgebieden). Naast dat dit accenten zijn op het Weerstand terrein en in de stedelijke context, creëren deze bouwvolumes nieuwe pleinwanden en markeren stedelijke profielen.
De accenten vormen samen met het bestaande parels, het Ketelhuis, de markante meer dan 100 meter lange volumes van gebouw C, L en P een uniek ensemble. De gridconfiguratie, de bestaande hallen en een aantal nieuwe strategisch 'off grid' geplaatste volumes resulteren in een serie helder afgebakende en karaktervolle open ruimtes). Dit bepaalt mede het sterke contrast tussen oud en nieuw. In het definitieve stedenbouwkundige plan worden de exacte positie, hoogte en aansluiting op het maaiveld uitgewerkt i.s.m. de gemeente gezien het grote stedenbouwkundig belang.

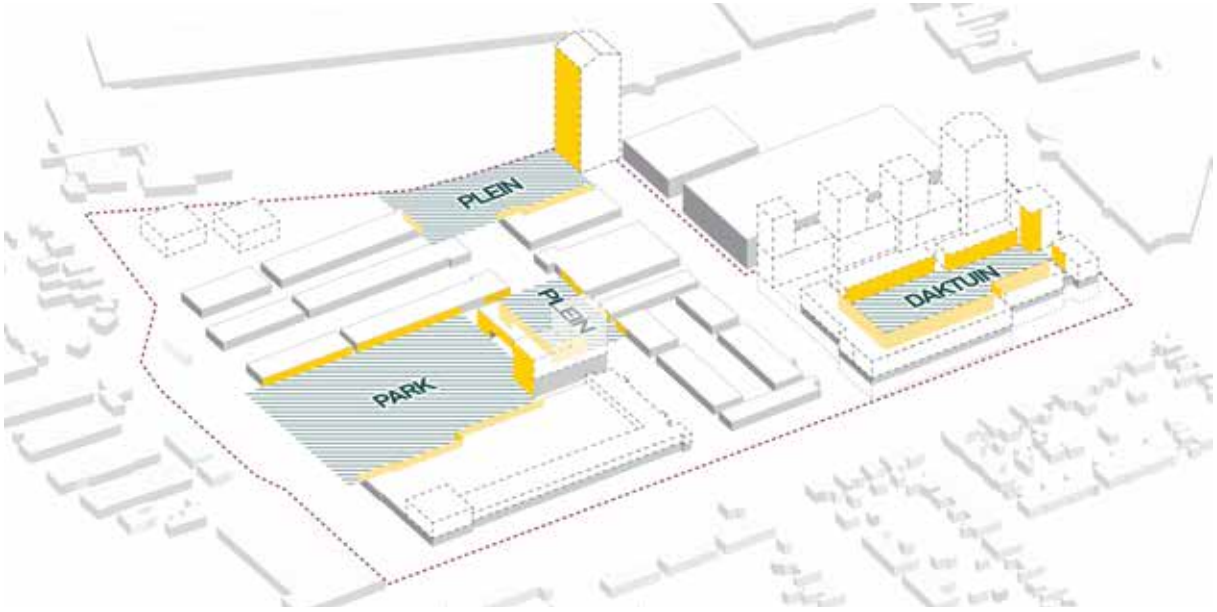
De duidelijke grenzen van de stedelijke kamers maken straten, stegen, pleinen, parken, daktuinen en andere buitenruimten. Samen maken deze volumes het stedelijk weefsel dat door de aaneenschakeling van uniek gevormde ruimtes tot een sterke ruimtelijke beleving leidt. (bijlage 8)
Zowel op het eigen Weerstand terrein, als vanuit de directere stedelijke context (zie de volgende pagina's 68,69), als vanuit de totale skyline van Roermond als stad.



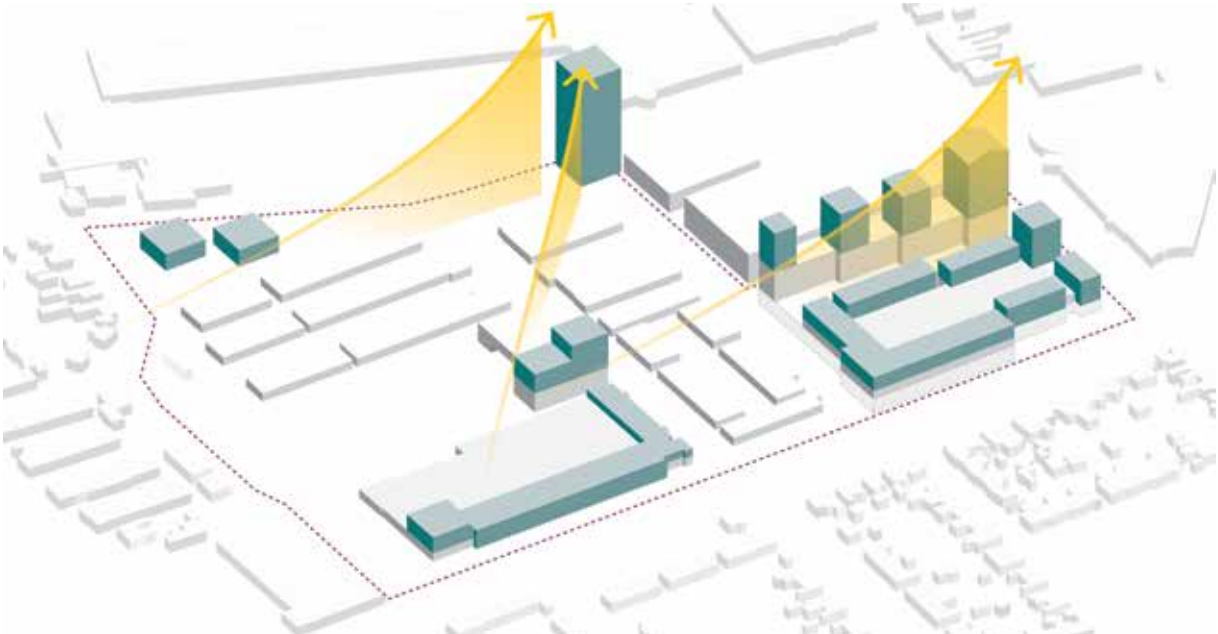
1. De bestaande 'parels', het industriële erfgoed met accenten als oriëntatiepunten in belangrijke zichtassen vanuit de context naar Weerstand. De exacte locatie van de hoogteaccenten wordt uitgewerkt in het definitief stedenbouwkundig plan binnen de aangeduide zoekgebieden.



2. Begeleiding van de belangrijke zichtassen tussen de bestaande gevelwanden door naar nieuwe hoogteaccenten in zoekgebieden



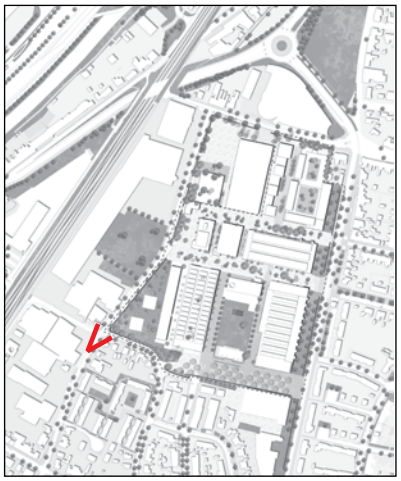
3. Door nieuwe bouwvolumes en hoogteaccenten ontstaan er pleinruimten en omsloten parken en daktuinen op strategische plekken



4. Geleidelijke opbouw in hoogte van 12 tot 60 m van mogelijke nieuwbouw volumes vanuit drie verschillende orientatielijnen naar NW-hoek

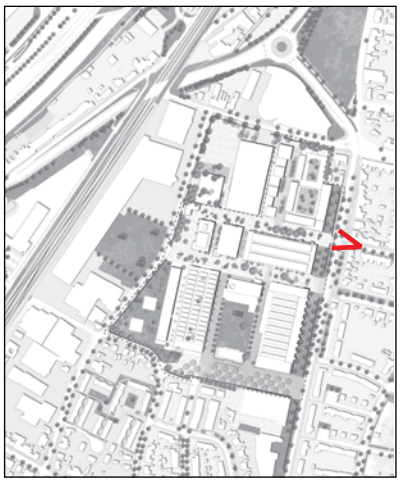
Om de balans te houden in schaal en maat met de huidige fabriekshallen en de grootschalige retailvolumes in de schil zijn verticale volumes gewenst die duidelijk contrasterend zijn, dit vormt een duidelijk stedelijk ensemble, anders in schaal en maat t.o.v. de grondgebonden woningen in ‘t Vrijveld Noord en Maasniel aan de Min. Bongaertsstraat, de Bredeweg, Dr Philipslaan en Julianalaan. Tegelijkertijd zijn de bestaande industriële en retailgebouwen op de Woonboulevard héél sterk in schaal en materiaal afwijkend van deze bestaande woningbouw. De verticale bouwvolumes brengen balans in deze stedelijke composities.





Zicht vanuit het zuiden vanaf kruising Dr Philipslaan en Min. Bongaertsstraat naar Weerstand





Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand

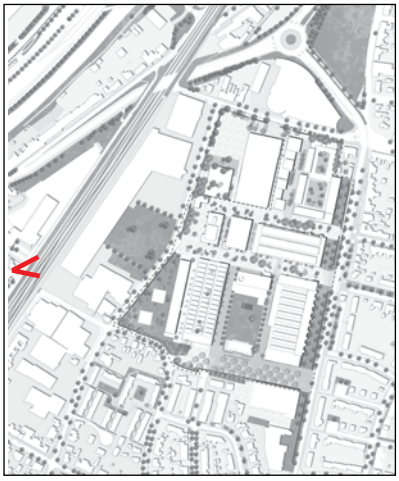




Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg

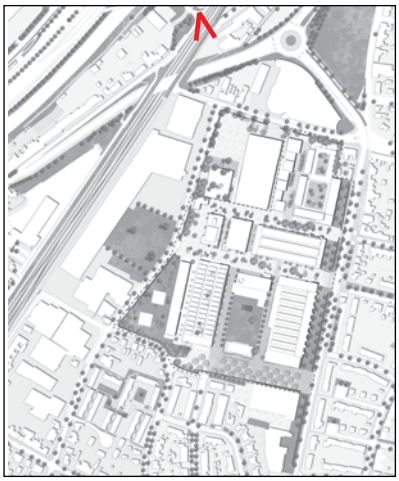
Het ensemble van accenten op Weerstand, in de noord-oostelijke zone rond de binnenstad en aan de oostzijde van het spoor koppelt west- en oostelijk Roermond: de historische binnenstad en de Roermond-Oost worden visueel verbonden. Weerstand wordt in Roermond een structurele ruimtelijke transformatie met een unieke stedelijke programmering.
Belangrijk voor elk ensemble is het respecteren van de historische zichtlijnen naar de Kathedraal en de Munsterkerk. (hoogbouwnota Roermond 2004). Door de accenten op Weerstand blijven deze behouden.





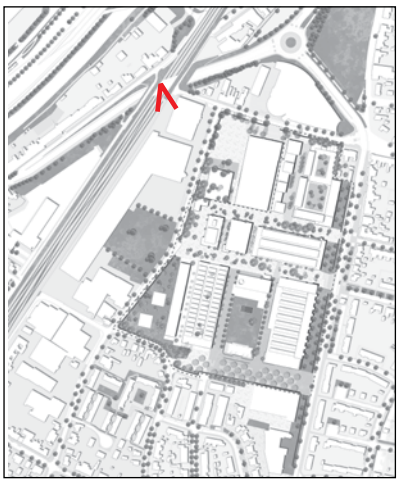
Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessenstraat, westelijk van spoorzone



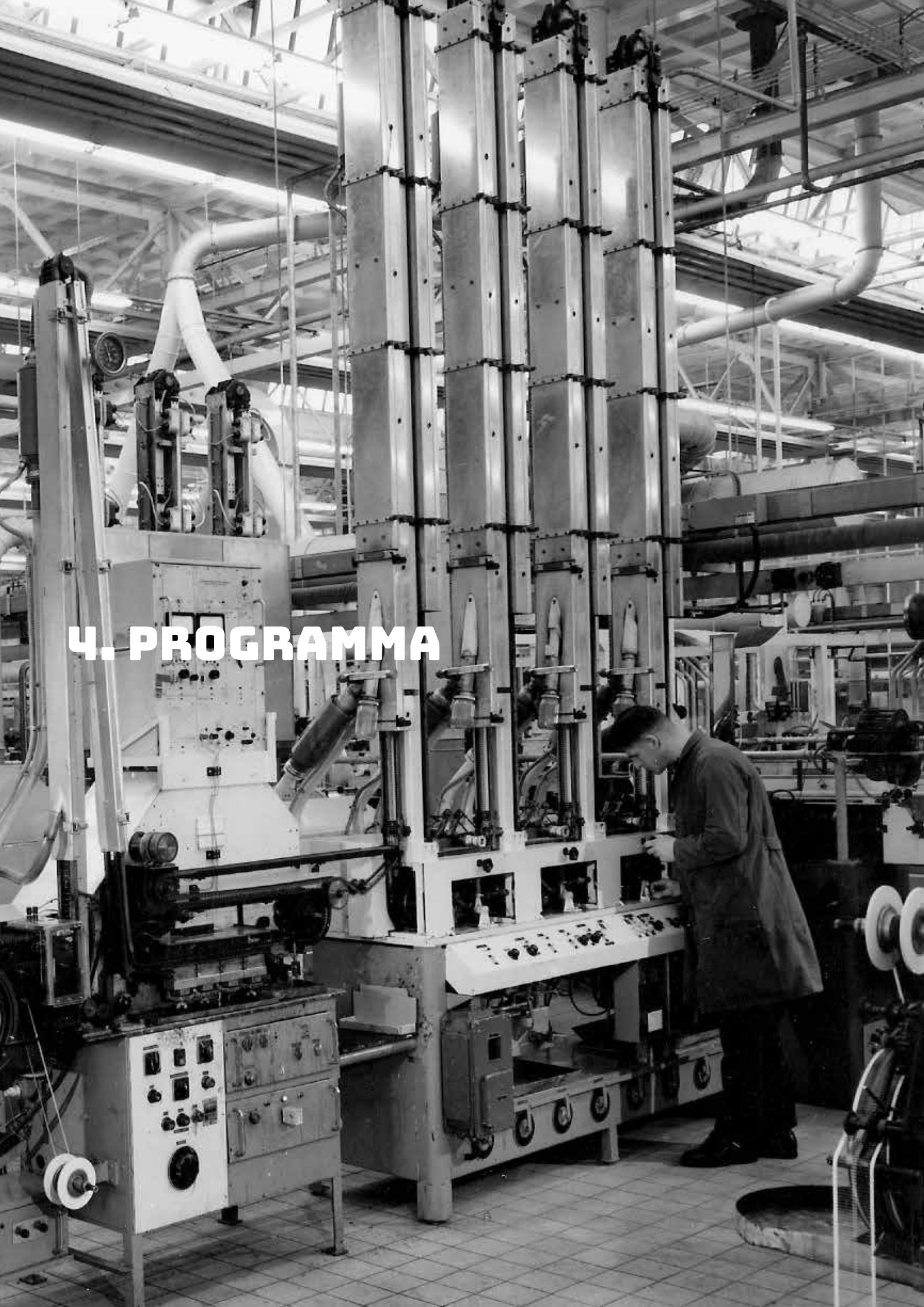


Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone





Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand



4. PROGRAMMA

4.1 STEDELIJKE MIX : PROGRAMMA & DOELGROEPEN

EEN LEVENDIG STADSDEEL

Het Weerstandterrein, direct te oosten van de binnenstad zal de komende jaren transformeren in een stoer en kleurrijk stadsdeel, een bezielde en monumentale plek in 't Vrijveld. De gebiedsvisie formuleert de volgende programmatische ambities waarop dit Structuurontwerp voort bouwt:

- **Ontmoetingsplek in gezonde en vitale stad**
- **Veelkleurige stedelijke programma's**
- **Creatieve Culturele Hotspot & belevenis**

Het Weerstandterrein zal een onderscheidende en spannende toevoeging zijn aan de binnenstad en aan geheel Roermond. Een geleidelijke transformatie die stap voor stap invloed heeft op alle wijken ten oosten van de gehele spoorzone. Dit sluit aan op het thema 'slow urbanism' zoals in de gebiedsvisie beschreven. Met het industriële en karaktervolle erfgoed is het Weerstandterrein een plek met een ziel, een plek waar door een mix van nieuw stedelijk programma die ziel 'samen versterkt' wordt. Dit gaat gebeuren door doelgroepen die zich door de realisatie van deze nieuwe ontwikkelingen laten inspireren en zelf weer vervolgontwikkelingen mogelijk maken. Het 'samenhangende gemengde stedelijk programma' dat ontwikkeld is in dit structuurplan legt hiervoor een fundament. Zodat hier een jonge stedelijke omgeving, in een bestaande fysieke structuur, gaat ontstaan waar het bruist en draait om nieuwe ideeën. Ontmoeting en kruisbestuiving, 'samen sterk' en groen ondernemerschap, levendige cultuur, creativiteit, duurzaamheid en gezondheid zijn hoofdthema's in dit getransformeerde deel van 't Vrijveld: 'een vrije stad', een vrijstaat in de goede zin van het woord.

GEMENGD STEDELIJK PROGRAMMA

Met 'programma' wordt hier gedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. Voor Weerstand gaat dat over de functionele invulling van bestaande gebouwen met tijdelijke en definitieve functies, nieuwe gebouwen, en de gebruikersfuncties van de buitenruimte. Om een veelkleurig 'programma' op gang te brengen is het volgende nodig:

- Hergebruiken van het erfgoed voor uiteenlopende gebruikers en functies;
- Creëren van een MENS-inclusieve en gevarieerde mix van doelgroepen & woonmilieus: van jong tot oud.
- Tijd en ruimte geven aan de vorming van de broedplaatsen, startups, cultuur, ondernemerschap, detailhandel en onderwijs en cultuur;
- Brandpunt zijn van (boven-) regionale, grensoverschrijdende en stedelijke kennis, cultuur en economie
- Bieden van (tijdelijke) plekken voor ontmoetingen en interactie, zowel in de buitenruimte als in de gebouwen;
- Alternatieve bestemming ten opzichte van de Binnenstad Roermond, ECI, DOC met eigen stadscultuur, horeca en publieksevenementen;

Het programmatische concept bestaat uit het creëren van een stedelijke mix van werken, wonen, cultuur, sport, horeca, onderwijs, en andere voorzieningen. Deels is die al opnieuw door de 'Placemaking', het tijdelijk gebruik tot stand gekomen. Met de vervolg transformatie voor de nieuwe functies en doelgroepen en de toevoeging van nieuwbouw zal er een levendig en samenhangend stadsdeel gaan ontstaan.

De verschillende ontwikkelingen die er gaan komen zullen als hergebruik- of transformatieproject op zichzelf (kunnen) staan, maar 'samen' maken ze onderdeel uit van het grotere geheel. De nieuwe gebiedsidentiteit is de paraplu waaronder de materiële en immateriële ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Dit geldt dus zowel voor de kleinschalige en tijdelijke initiatieven vanaf 2022 als voor de grootschalige en permanente projecten in de komende decennia.

BESTAAND PROGRAMMA 2022 EN TRANSFORMATIE 2022-2030

Het bestaande bebouwd oppervlak binnen plangebied is 30.000 m². In de huidige gebouwen is circa 40.000m² BVO beschikbaar. Planologisch laat het huidige bestemmingsplan een groei tot 50.000 m² bebouwd met circa 70.000m² BVO aan bestemming voor bedrijven en bijbehorende voorzieningen toe. Het potentieel oppervlak dat door transformatie en nieuwe ontwikkelingen tot stand gaat komen is ruim 62.000m² BVO. Planologisch wordt de bedrijvenbestemming getransformeerd naar een gemengd stedelijk programma . De nieuwe bestemmingen zijn kwalitatief en kwantitatief beoordeeld op de schaal van de stad. In de onderstaande tabel is de verdeling over verschillende hoofdbestemmingen aangegeven. In bijlage 3 is een detailoverzicht opgenomen.

STEDELIJK PROGRAMMA WEERSTAND	BVO m2	
WONEN SUBTOTAAL	41.000	
CREATIEVE ECONOMIE & AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID	5.800	
Creatieve economie & maakindustrie - kantoor/werkatelier		1.800
Creatieve economie & maakindustrie - bedrijventerrein		4.000
BEDRIJVIGHEID conform BP LOMMERVELD	5.400	
Bedrijven		5.400
CULTURELE & SOCIALE PROGRAMMERING	6.400	
Creatieve economie Cultuur /museum/art/evenementen/overig		4.200
sociale voorzieningen / culturele vorming / zorg / onderwijs /ntb		2.200
HORECA Restaurant/Café	1.100	
DETAILHANDEL	2.500	
Detailhandel/ Detailhandel volumineus / retail (tot kavels van max. 500m2)		2.500
TOTAAL GEMENGD PROGRAMMA	62.200	

DOELGROEPEN & LEEFSTIJLEN WEERSTAND

In het 'trage' transformatieproces, 'slow urbanism' van de huidige bedrijvenbestemming naar tijdelijk en definitief gebruik zijn de juiste doelgroepen met bijbehorende leefstijlen bepalend. Ontmoetingen, betrokkenheid en sociale veiligheid tot stand brengen zijn hoofddoelen en ambities binnen de 'vrije stad', de vrijstaat in 't Vrijveld . Het is essentieel dat er bij de gebruikers en de bewoners een 'toe-eigening' van de plek, de buitenruimte en de gebouwen gaat ontstaan. De doelgroepen met 'eigenaarschap' zijn cruciaal voor het maken van elke stad. Er zijn verschillende manieren ingezet om op hoofdlijnen de doelgroepen te onderzoeken en te indentificeren:

- Analyse huidige doelgroepen in Roermond en omgeving plangebied
- Participatie met de omgeving en klankbordgroep
- Gemeentelijk beleid / Motivaction doelgroeponderzoek
- Woningmarktonderzoek / overheden, onderzoekinstellingen, marktpartijen en makelaars

In het maken van de gebiedsvisie zijn door analyse van de huidige situatie en door een structureel particpatieproces met de omgeving (ondernemers- bewoners- belanghebbenden en bestuurders) onder andere doelgroepen en woonwensen in beeld gebracht. De verhalen over de plek, de details en de ideeën en dromen zijn duidelijk geworden door met de mensen in gesprek te gaan.
De doelgroepen met een 'duurzaam & sociaal' ondernemend en creatief karakter spelen een belangrijke rol in dit getransformeerde / te transformeren gebied en nemen het voortouw in de transformatie. De rode en gele groep uit het schema op de rechterpagina. (zie SMART-agent profielen)

Wat betreft gezondheid en toegankelijk groen (lokale ontmoetingsplekken, speeltuinen, parkjes en sportvoorzieningen) is er duidelijk behoefte aan meer groen in de wijk, ruimte voor ontmoeting, ontspanning en beweegvriendelijke buitenruimte. Ook aan andere stedelijke functies, waaronder culturele voorzieningen, is behoefte. De 'Urban Sector' met Urban Art en Urban Sport en een openluchtfolly zijn initiatieven en suggesties uit de omgeving.

De woningtypologie rond het plangebied kenmerkt zich op dit moment grofweg door circa 40% koop, 40% huur-coöperatie en 20% overig huurwoningen. Hiervan zijn 37% eengezins woningen en 63% meergezins. [1] De leeftijd van de mensen is redelijk verspreid waarbij het grootste deel van de inwoners (37%) in de leeftijdscategorie tussen 25 – 35 jaar valt, de typische starters leeftijd. 40% van het aantal verhuisgeneigde huishoudens in Roermond geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen. In de regio Midden Limburg is dit 53%. [2]
De transformatie van 't Vrijveld Noord en het Weerstandterrein gaat aansluiten op deze behoeften van toekomstige gebruikers en bewoners, de belevingswerelden van genoemde rode en gele doelgroepen. In de transformatie zijn de leefstijlen van de beoogde doelgroepen (Rood-Geel-Acqua) met een avontuurlijk en jong karakter leidend omdat deze locatie deze doelgroepen aanspreekt. Deze doelgroepen zijn in Roermond en de regio bovengemiddeld vertegenwoordigd (conform onderzoek Gemeente/ Motivaction). Als het gaat om leefstijlen, ruimtelijke inrichting, programmering en architectuur wordt de transformatie op deze groepen afgestemd. Hierdoor voelen mensen een sterke persoonlijke affectie voor de plek en wordt de basis gelegd voor een duurzame betrokkenheid bij de plek. Deze mensen maken de stad. Tegelijkertijd draagt dit bij aan de identiteit van deze plek in 't Vrijveld. 'Placemaking' in de eerste tijdelijk gebruiksfase geeft hier concreet vorm aan.

Er is een marktverkenning en onderzoek uitgevoerd door een gespecialiseerd economisch adviesbureau en door een lokale makelaar. Dit om de werkelijke behoeften aan bedrijfsruimten, stedelijk programma en woningen voor de doelgroepen te bepalen. De conclusies geven aan dat het Weerstandterrein bewoners en klanten trekt en zal trekken uit Roermond, de regio en ook nadrukkelijk van buiten de regio (starters, creatieve jonge ondernemers, jonge ouderen, empty nesters, gezinnen, alleenstaanden). 11% van alle verhuizingen naar Roermond was in de periode 2011-2021 van buiten Limburg. [3]
Voor woningen zal in Roermond de prijsstelling varieren tussen €150-800K voor koop en tussen €400-1400 huur per maand. Diverse doelgroepen zullen zich aangetrokken voelen tot deze plek. Het Weerstandterrein zal naast de vaste bewoners ook in meer of mindere mate bezoekers uit de buurt, de stad, de regio en daarbuiten aantrekken. De huidige woonboulevard heeft bijvoorbeeld een bovenregionale uitstraling tot 90 km rondom Roermond. De transformatie gaat het huidige Vrijveld voor bewoners en ondernemers versterken en andersom.

1 en 2 Bron: Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030, Etil 2018

3 Bron: Woningbouwonderzoek en Laddertoets (bijlage 7)

DOELGROEP ROOD

HOUDT VAN:

- internationale plaatsen bezoeken
- nieuwe dingen zien en meemaken
- verrassen & inspireren
- trendy

KARAKTER:

- beetje ongeduldig
- eigenwijs
- avontuurlijk
- intelligent
- zelfontplooiing
- uitdaging/prikkeling

VAKANTIE:

- niet alledaags
- eigenzinnig & hoog-waardig
- bijzonder
- creatief & inspirerend
- tell a friend
- anders niet anders
- innovatief, verwonderend
- ontdekken

INRICHTING

ENTREE
bijzonder gebouw, zelfvoorzienend

HORECA-RETAIL
trendy

HUISVESTING
helemaal anders, wow-factor, back to basic, exotisch, besloten, alleen op de wereld

ONTSLUITING
geen auto's in het zicht, zelf ontdekken, spannend

FACILITEITEN
niet in het zicht

SPORT EN SPEL
prikkelend, sportief, uitdagend

GROEN
exotisch, wildernis, veronica

PUBLIC DESIGN
trendy, bijzonder, custom made

DOELGROEP GEEL

HOUDT VAN:

- genieten van het leven
- gezelligheid en vermaak
- attracties en evenement-en samen

KARAKTER:

- vrolijk
- spontaan
- enthousiast
- vriendschap
- genieten van het leven

VAKANTIE:

- sportieve activiteiten
- activiteiten voor kids
- cool-vet-gaaf-activiteiten
- entertainment
- ongecompliceerd genieten

INRICHTING

ENTREE
uitbundig, gastvrij, informeel, eenvoudig

HORECA-RETAIL
kindvriendelijk, laagdrempelig, alledaags

HUISVESTING
familiair, ruimte, overzichtelijk, contact en ontmoeten

ONTSLUITING
overzichtelijk vanuit veiligheid, laden en lossen bij het huisje, parkeren op de parkeerplaats

FACILITEITEN
onbelangrijk

SPORT EN SPEL
centraal gelegen, gericht op kinderen en samen, felle kleuren

GROEN
decoratie

PUBLIC DESIGN
overzichtelijk, kindvriendelijk, felle kleuren



4.2 HET STEDELIJK PROGRAMMA GEBOUWEN

PROGRAMMA GEBOUWEN 'DE PARELS VAN DE PLEK'

Uitgangspunt voor de waardevolle gebouwen, 'de parels van de plek', is een transformatie waarbij de hoofdstructuur en bouwkundige 'schil' gehandhaafd blijft, terwijl de functies en het interieur wordt getransformeerd aan de wensen en eisen van nieuwe gebruikers. Levendige plinten (ateliers, horeca, creatieve bedrijven, winkeltjes) op maaiveld zijn niet alleen een kwestie van een goed ontwerp, maar ook van de juiste functies op de juiste plek en bepalend voor de levendigheid van de buitenruimten. Een aantal gebouwen behoudt de huidige bedrijfsbestemming, waarbij de creatieve en ambachtelijke activiteiten leidend zijn, voor een aantal gebouwen of onderdelen wordt de huidige bedrijfsbestemming aangepast. Omdat de definitieve transformatie gefaseerd plaatsvindt worden voor het tijdelijk gebruik van gebouwen vergunningen aangevraagd. Deze zijn voor een aantal gebouwen en voor een deel van buitenruimten verleend.

CREATIEVE ECONOMIE & AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID

- Creatieve en ambachtelijke kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid, met een binding met het (bestaande en nieuwe) stedelijk gebied: circa 5.800m^2 (units variërend van 50m^2 tot max 1400m^2)
- Ambachtelijke bedrijven (bierbrouwer, koffiebrander, voedsel); +/-1100m^2 Ketelhuis
- Circulaire en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D bedrijven (van 50 m^2 - max 1000 m^2) (o.a. Recycle, Het Goed)
- Huis van de kunsten; circa 650 m^2
- Studio ML 5; circa 650m^2
- Dienstverlening (met baliefunctie); (circa 50 m^2 - max 500 m^2 per unit)
- Bedrijven conform huidige bestemming (5400m^2)

CUTURELE & SOCIALE PROGRAMMERING

Culturele, sociale, educatieve en recreatieve bedrijvigheid circa 6.400m^2

- Sport en bewegen; circa 1000 m^2
- Expositieruimte, museum; circa 1400 m^2
- Podium, bijeenkomstfunctie; circa 1800 m^2
- Onderwijs, Kennis, Praktijkruimten, muziekschool; circa 2.200 m^2

HORECA

Het voormalige bedrijventerreinen 'in transformatie' heeft een plek van samenkomst nodig. De voormalige kantine is de plek waar de transformatieactiviteiten gestart zijn. Deze plek wordt doorontwikkeld als multifunctionele bijeenkomstruimte met aanvullende thematische horeca tussen Weerstandslaan en het Cuyperspark.

- Restaurant/Café, +/- 850 m^2
- Café ondergeschikt aan brouwerij +/- 250 m^2
- Ondergeschikte horeca /kantine

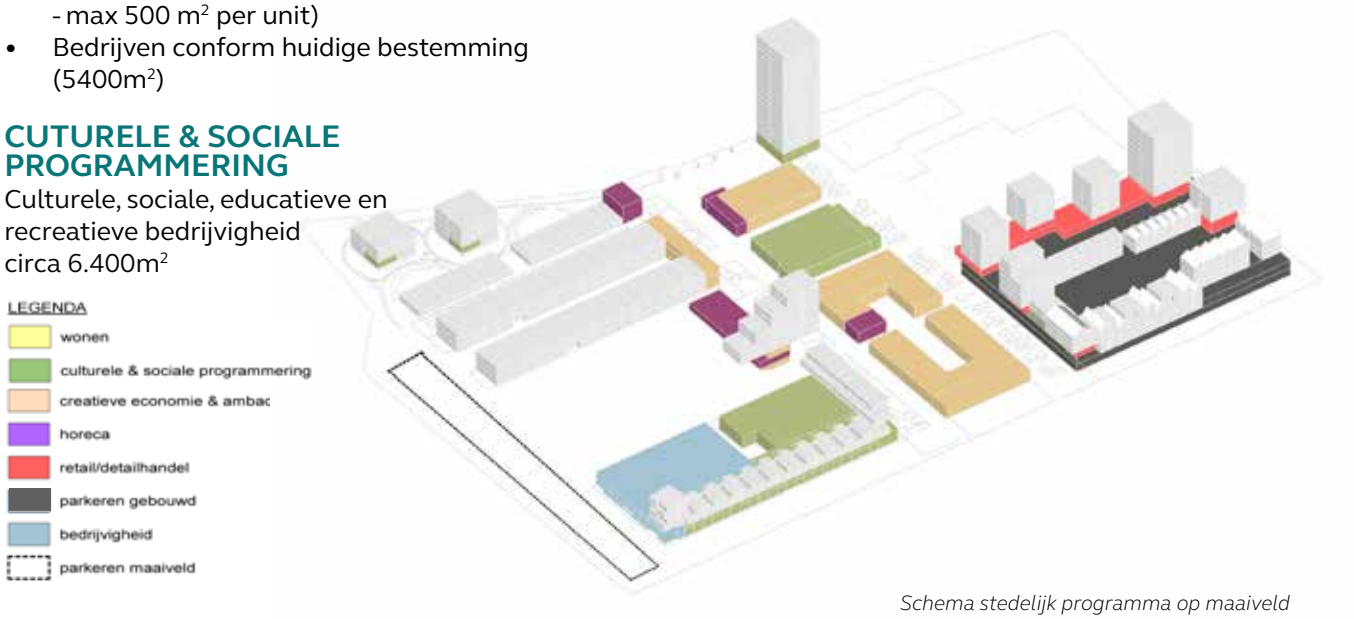
THEMATISCHE DETAILHANDEL/RETAIL

De detailhandel is gericht op het 'Weerstand' concept of een thematische versterking en aanvulling van het bestaande aanbod in 't Vrijveld Noord met o.a. de woonboulevard, Dr Philipslaan en Bredeweg. Er wordt 2.500 m^2 gereserveerd· en er wordt nader onderzoek naar de branchering binnen het concept gedaan welke een definitieve plek krijgt in het bestemmingsplan.

BUITENRUIMTE & MOBILITEIT & PARKEREN

Cruciaal in de nieuwe identiteit is het realiseren van een samenhangend stelsel van bebouwd-onbebouwd gebied. Buitenruimte voor cultuur, beweging en ontspanning, ruimte voor groen en mobiliteit. De verhouding bebouwd-onbebouwd bedraagt circa 60-40 %. In paragraaf 4.3 wordt het programma op hoofdlijnen toegelicht.

WONEN IN BESTAANDE

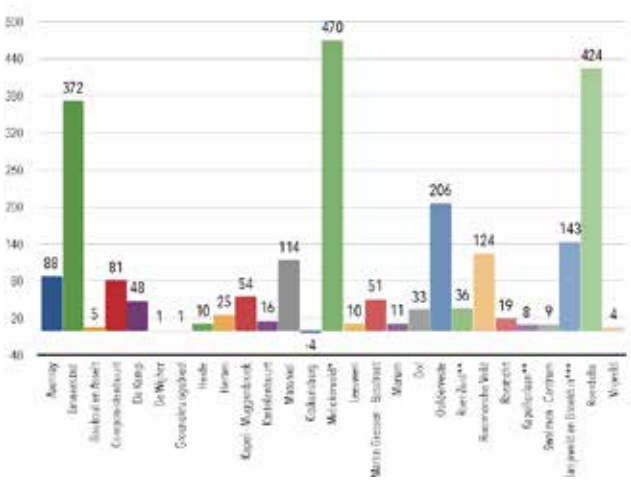


Schema stedelijk programma op maaiveld

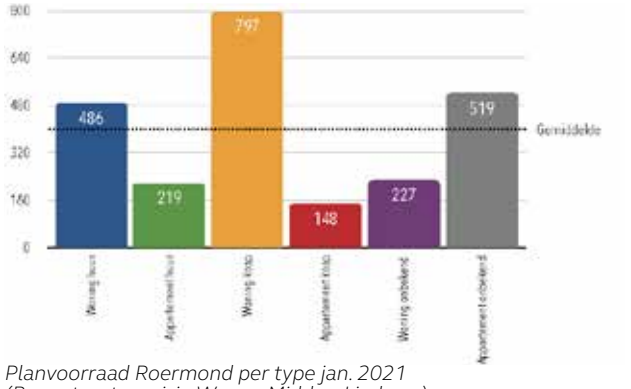
& NIEUWE GEBOUWEN

Volgens de structuurvisie en het woningmarktonderzoek 'regio Midden Limburg' zal de kwantitatieve woningbehoefte in Roermond in ieder geval tot aan 2030 blijven stijgen. De gemeente houdt op basis van recente prognoses rekening met een groei van de woningbehoefte tot 2040+. Daarbij wil de regio vooral inzetten op transformatie van leegstand vastgoed naar woningen. Weerstand is hierin een voorbeeld project.

Op basis van de planvoorraad (januari 2021) per wijk en op basis van het type (grondgebonden/ appartement) en eigendom(huur/koop) is het programma tot stand gekomen. (Zie de staafdiagrammen rechts).



Planvoorraad Roermond per wijk jan. 2021 (Bron structuurvisie Wonen Midden-Limburg)



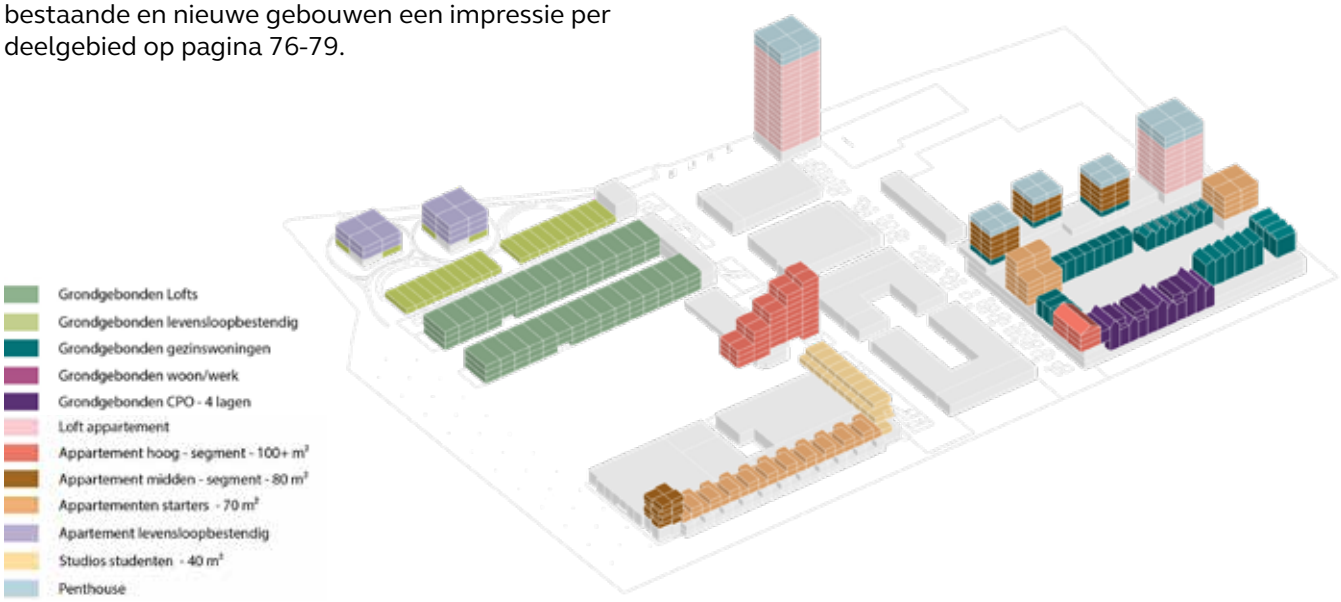
Planvoorraad Roermond per type jan. 2021 (Bron structuurvisie Wonen Midden-Limburg)

WOONPROGRAMMA & WOONTYPOLOGIEËN

Het stedenbouwkundige structuurontwerp biedt ruimte aan circa 400 wooneenheden. Er is een gedifferentieerd programma ingepast met een grote verscheidenheid aan typen woningen. Er is een mix van eengezinswoningen, woon-werkwoningen, atelierwoningen, nultreden/ levensloopwoningen, startersappartementen, studenten- eenheden, groepswoningen, appartementen en loft-penthouses.

- De verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen en is 30% - 70%
- Het aandeel ''sociale huur/koop'' bedraagt circa 80 eenheden en is daarmee 20% van het totale woonprogramma.

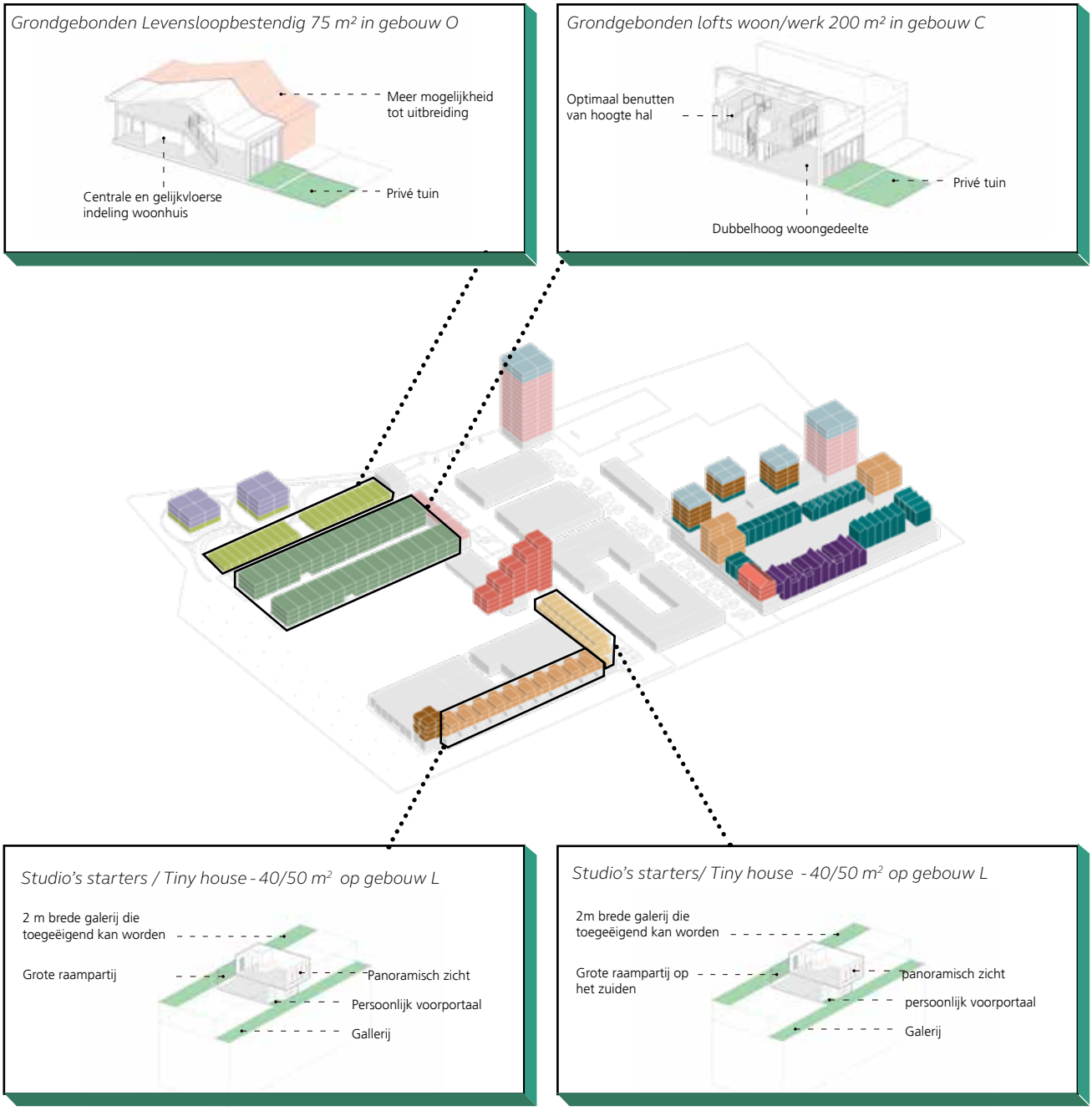
Zie voor een indicatie van de verschillende toegepaste woningtypologieën en aantallen in bestaande en nieuwe gebouwen een impressie per deelgebied op pagina 76-79.



VOORBEELD WOONTYPOLOGIEËN IN & OP BESTAANDE 'PARELS'

In en op de bestaande industriële waardevolle gebouwen zijn woontypologieën, koop en huur mogelijk die zeer uniek zijn voor het Roermondse woonbestand. Ze hebben zowel private als gezamenlijke binnen- en buitenruimte. De transformatie van gebouw C en O in de zuidwesthoek van het plangebied zijn hier een voorbeeld hoe grondgebonden woon/ werktypologieën mogelijk zijn.

De optopping op de kantoordelen van gebouw L in combinatie met de transformatie van die kantoordelen in de zuidoosthoek aan de Bredeweg zijn hier een voorbeeld hoe grondgebonden woon/ werktypologieën en appartementen mogelijk zijn.



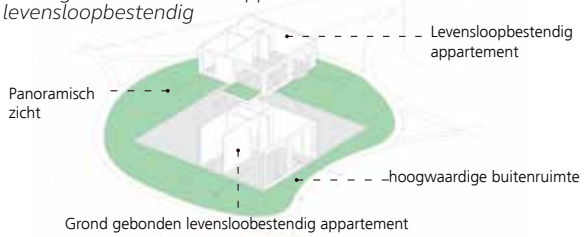
VOORBEELD WOONTYPOLOGIEËN IN NIEUWE GEBOUWEN/OPTOPPING

Op een aantal locaties worden nieuwe gebouwen gerealiseerd. De uitvoering en woontypologieën zijn divers en onderscheidend voor het Roermondse woonbestand. Ze zijn flexibel indeelbaar en onderling uitbreidbaar met veel private of gezamenlijke binnen- en buitenruimte. Zowel voor het sociale huur- en koop aanbod.

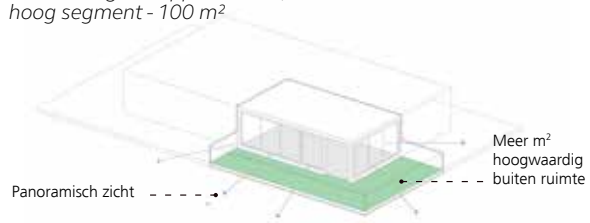
Loft Appartementen en penthouse in een meerlaags ecologisch houten woongebouw

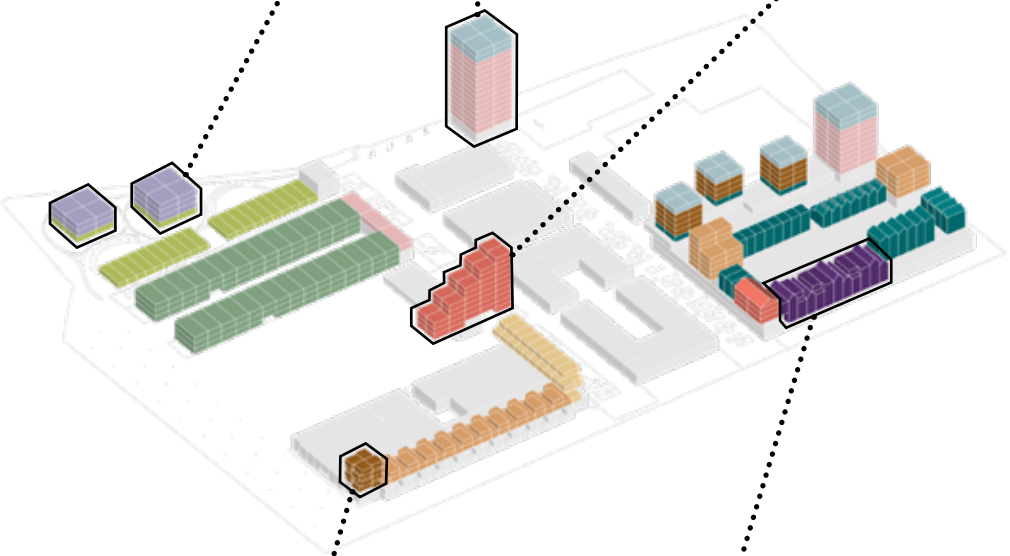


Grondgebonden lofts en appartementen levensloopbestendig

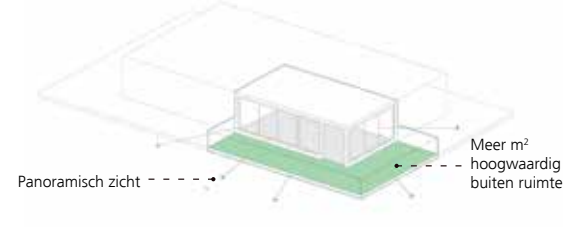


Park ecologisch appartement, hoog segment - 100 m²

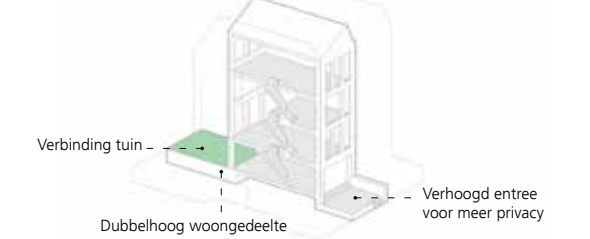




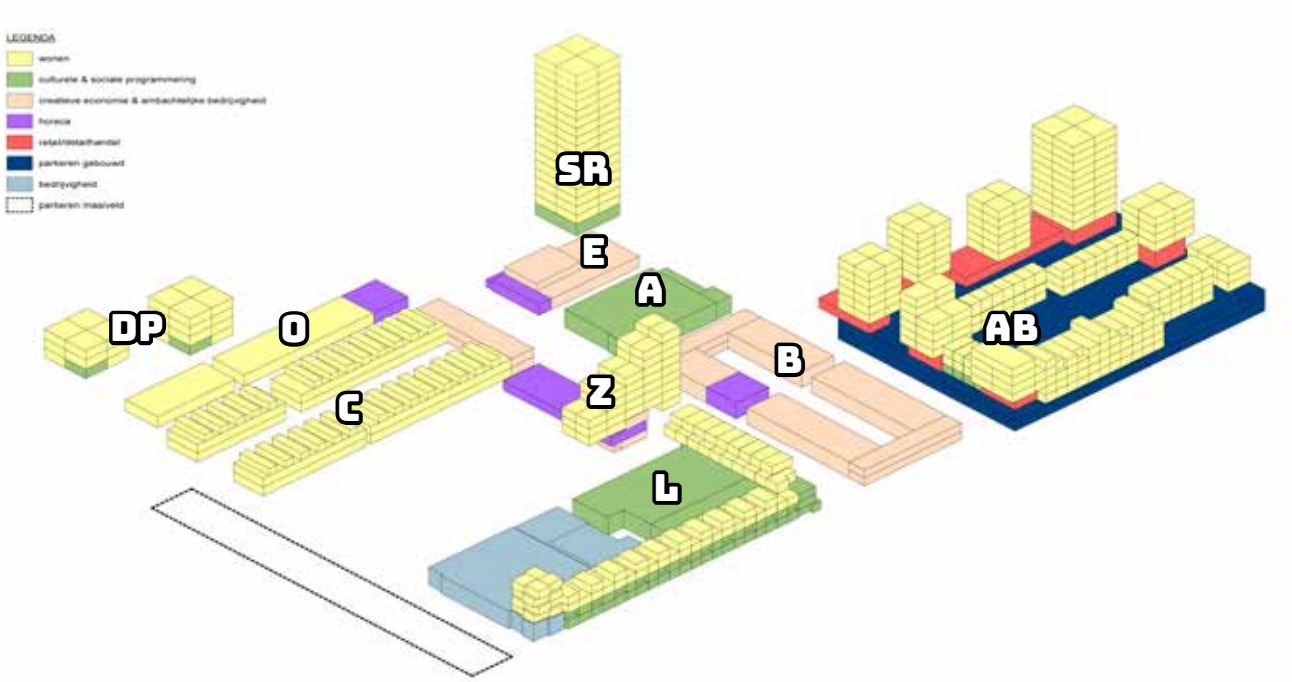
Appartement midden - segment - 80 m²



Grondgebonden woon/werk woningen in stadshof 80-100m²



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA PER PLANDEEL



WONINGEN PER PLANDEEL

De aantallen, gemiddelde grootte en de typologie van de woningen per plandeel zijn indicatief aangegeven in onderstaande tabel. Deze zijn richtinggevend voor de uitwerking van de definitieve stedenbouwkundige plannen in de volgende fase. Essentieel is hierin de mix van starters- tot zorgwoning en van woon/werkwoning tot hofwoning. Deze zijn verdeeld over sociale huur/ koop tot middenhuur en vrije sector.

	OVERZICHT WONEN PROGRAMMA WEERSTAND op Voormalig Philipsterrein	40840					INDICATIE typologie woningen (op basis van woningbehoefte (lokaal-regio-bovenregionaal 15%))										
	versie 6 januari 2023	aantallen					grondgebonden 112			bijzondere typologieën 148					appartementen 140		
		139	261			400	71	30	11	20	8	84	16	20	88	52	TOTAAL 2030
locatie / gebouw	GEMENGDE BESTEMMINGEN / FUNCTIE	aandeel huur	aandeel koop	- grootte	gem BVO per eenheid in m2	aantal eenheden	Grondgebonden	Grondgebonden levensloop bestendig Zorg	Grondgebonden	CPO (zorg) GRO/BVO 0,75	Ecologisch Houtbouw sociaal GRO/BVO 0,7	Ecologisch houtbouw GRO/BVO 0,7	groepswonen CPO GRO/BVO 0,8	Tiny housestarters (sociaal)GRO/BVO 0,75	appartementen GRO/BVO 0,7	appart. (sociaal) GRO/BVO 0,7	BVO in m2
	WONEN SUBTOTAAL BVO in m2			**40.840**													
AB	STADSHOF Hybride wonen/werken (Huur 40%-Koop 60%) (27 % grondgebonden CPO)	40%	60%	50-140 m2	90	187	39		11				16		85	36	16.830
L	GEMENGD WOON/WERK woningen SOCIAAL 16 eenheden	33%	67%	50-100 m2	90	16	0								0	16	1.440
L	STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L bestaand 100% sociaal huur<500 pm	100%		30-40 m2	40	0								0			0
L+	STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L optop 100 % sociaal huur<500 pm	100%		30-40 m2	40	20								20			800
SR	ECOLOGISCH MEERLAAGS WONEN 62 eenheden Diversen KOOP MIDDEN + 2 x penthouse (18 lagen)		100%	50-120 m2	100	62	2				8	52					6.200
C	LOFTS GRONDGEBONDEN/APPART. KOOP 30+3 Gebouw C VRIJE SECTOR Gemengd wonen/werken		100%	200-240 m2	240	33	30								3		7.920
O	LEVENSLOOP GRONDGEBONDEN ZORG 22 eenheden Gebouw O		100%	75 m2	75	22		22									1.650
DP	ZORG GRONDGEBONDEN/APP BAT 28 eenheden HUUR Dr Philipslaan	100%		80-100 m2	100	28		8		20							2.800
Z	ECOLOGISCH PARKWONEN 32 eenheden gebouw Z HOOG 80 tot 140 m2 >475K		100%	80-120 m2	100	32						32					3.200

Schema met principe verdeling woontypologieën voor de 400 wooneenheden op Weerstand in bestaande getransformeerde hallen en de nieuwbouw

	TOTAAL STEDELIJK GEMENGD PROGRAMMA			62.200	
	OVERZICHT WONEN PROGRAMMA WEERSTAND op Voormalig Philipsterrein			40840	
	versie 6 januari 2023	aantallen			
		139	*261*		**TOTAAL 2030**
locatie / gebouw	**GEMENGDE BESTEMMINGEN / FUNCTIE**	*aandeel huur*	*aandeel koop*	**- grootte**	**BVO in m2**
	WONEN SUBTOTAAL BVO in m2			**40.840**	
AB	STADSHOF Hybride wonen/werken (Huur 40%-Koop 60%) (27 % grondgebonden CPO)	40%	60%	50-140 m2	**16.830**
L	GEMENGD WOON/WERK woningen SOCIAAL 16 eenheden	*33%*	*67%*	50-100 m2	**1.440**
L	STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L bestaand 100% sociaal huur<500 pm	*100%*		30-40 m2	**0**
L+	STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L optop 100 % sociaal huur<500 pm	*100%*		30-40 m2	**800**
SR	ECOLOGISCH MEERLAAGS WONEN 62 eenheden Diversen KOOP MIDDEN + 2 x penthouse (18 lagen)		*100%*	50-120 m2	**6.200**
C	LOFTS GRONDGEBONDEN/APPART. KOOP 30+3 Gebouw C VRIJE SECTOR Gemengd wonen/werken		*100%*	200-240 m2	**7.920**
O	LEVENSLOOP GRONDGEBONDEN ZORG 22 eenheden Gebouw O		*100%*	75 m2	**1.650**
DP	ZORG GRONDGEBONDEN/APP BAT 28 eenheden HUUR Dr Philipslaan	*100%*		80-100 m2	**2.800**
Z	ECOLOGISCH PARKWONEN 32 eenheden gebouw Z HOOG 80 tot 140 m2 >475K		*100%*	80-120 m2	**3.200**
	SUBTOTAAL CREATIEVE ECONOMIE, MAAKINDUSTRIE, CULTUREEL & SOCIAAL programma			**21.360**	
B	**Creatieve economie & maakindustrie - bedrijventerrein*** / werken / ateliers / ambacht / urban farming / ondergeschikte horeca/multifunctioneel atrium /cultuur /museum/art/evenementen PM			20-1000 m2	**2.400**
B	**Creatieve economie - multifunctioneel atrium** GEBOUW B PM			*1350 m2*	
B	**Creatieve economie & maakindustrie - kantoor/werkatelier** tbv Huis voor Kunsten & Studio ML 5			24-50 m2	**1.200**
C	**Creatieve economie & maakindustrie - bedrijventerrein*** / werkatelier /kantoor sticht.Weerstand			24-50 m2	**480**
C	**Creatieve economie - multifunctioneel atrium:** cultuur / museum/art/evenementen PM			*1813 m2*	
E	**Creatieve economie & maakindustrie - bedrijventerrein*** / brouwerij				**800**
E	**HORECA** Restaurant/Café icm brouwerij + terrassen (<1000)			< 1000 m2	**240**
Z	**Creatieve economie & maakindustrie - kantoor/werkatelier/** duurzaamheidscentrum			100-240 m2	**400**
Z	**HORECA** Restaurant/Café in gebouw Z + terrassen (<1000)			< 1000 m2	**890**
L	**Creatieve economie Cultuur - multifunctioneel** /cultuur /museum/art/evenementen			50-1000 m2	**1.600**
L	**Bedrijven* (BP Lommerveld)**			50-600 m2	**5.400**
L	**Creatieve economie / Onderwijs:** GILDE OPLEIDINGEN onderwijs			50-1400 m2	**1.800**
A	**Creatieve economie, Cultuur & maakindustrie:** Urban sports / urban arts/ recreatie				**850**
A	**Creatieve economie: MUZIEKLOODZ** muziekonderwijs / kennis /studios			24-200 m2	**1.100**
diversen DP-SR-AB	maatschappelijke voorzieningen / culturele vorming / zorg / ntb			50-500 m2	**1.700**
AB	Retail/Detailhandel/ Detailhandel volumineus*			50-2500 m2	**2.500**
	TOTAAL GEMENGD PROGRAMMA (WONEN & CREATIEVE ECONOMIE)				**62.200**
	Centraal PARK (folly-speelvoorzieningen-ligweide-vijver-etc)			10000 m2	**10.000**
	*functies-bedrijven conform vigerend BP en Staat van bedrijfsactiviteiten				
	PARKEREN			aantal	
diversen	parkeren (EV) fiets gebouwd 2 m2 pp			700	1.400
	bergingen en fietsenstallingen AB 10 m2 per woning			160	1.600
AB	parkeren auto gebouwd 30m2 pp			450	13.500
	parkeren EV auto gebouwd 30m2 pp			120	3.600
	parkeren deelauto gebouwd 30m2 pp			30	900
L	parkeren auto maaiveld 25 m3 pp			150	3750
diversen	parkeren auto EV maaiveld 25 m3 pp			40	1000
L	parkeren deelauto maaiveld 25 m3 pp			10	250

Stedelijk programma Weerstand

4.3 STEDELIJK PROGRAMMA BUITENRUIMTE

PROGRAMMA BUITENRUIMTE & BEHEER

Cruciaal in de nieuwe identiteit is het realiseren van een samenhangend stelsel van 'plekken' in de 'buiten- en tussenruimtes' rondom en op de gebouwen. Die plekken zullen elk een eigen karakter gaan krijgen. Ze variëren in omvang, ruimtelijkheid en programmatische samenstelling voor meerdere doelgroepen. De buitenruimte en de wisselwerking met de begane grond van gebouwen is hierin heel bepalend. De samenhang in het gebied wordt immers vooral beleefd in en vanuit de buitenruimte en vanuit de plinten van gebouwen (de stad op ooghoogte). Er zijn, in overleg met gemeente uitgangspunten voor toekomstig beheer geformuleerd en een beheerplan is in onderzoek. Een beheerder, die op het terrein woont en werkt gaat zorg dragen voor het beheer en onderhoud van de buitenruimten en gemeenschappelijke ruimte in de diverse gebouwen.

GROENVOORZIENINGEN

De bestaande groenstructuur wordt versterkt en een nieuwe (en deels bestaande) groene schil omzoomd het gehele terrein.

KUNST

Elke buiten- en binnenruimte krijgt een kunstuiting zoals nu in de fase PLACEMAKING al gerealiseerd is. Beelden en straatmeubilair uit circulair materiaal (afval) geven identiteit aan de buitenruimte.



Sculptuur gemaakt van al aanwezige materialen op het terrein

CUYPERSPARK EN FOLLY

Het voormalige Philipspark met vijver wordt het Cuyperspark. De plek om elkaar te ontmoeten, voor de dagelijkse wandeling door de buurt, als trapveld voor jong en oud en als plek voor buurtfestiviteiten. Een sociaal en cultureel hart van Weerstand en 't Vrijveld Noord



Tijdelijke theater inrichting

SPEEL- EN SPORTPLEKKEN

- Het autovrije binnengebied creëert verschillende speelplekken voor alle leeftijden
- Het Ketelplein heeft ruimte voor speel aanleidingen of kleine toestellen (schommels-glijbanen-klimwanden)
- Voorzieningen op het dak van de gebouw A
- Een run track zal duidelijk herkenbaar zijn door signatuur als rondje over het gehele terrein
- Speelaanleidingen borgen dat het ontwerp van deze ruimtes niet op één gebruik of doelgroep wordt geënt.
- De Weerstand 'Folly' in het park als speel- of meditatieplek

INFORMEEL NETWERK FIETSERS EN VOETGANGERS

- De hoofdas van het terrein (van de Bredeweg naar de Dr. Philipslaan is voor langzaam verkeer (bevoorraadingsverkeer en hulpdiensten kunnen hier gebruik van maken)
- Doorgaande routes zijn primair voor voetgangers, de fietser is te gast
- De voetgangersrouting op hoogte door hergebruik van de aanwezige buizenstraten.

VERKEERSNETWERK

- De ontsluiting van het autoverkeer vanuit het plangebied vindt plaats via Bredeweg, Maasnielderweg, Dr. Philipslaan en Min. Bongaertsstraat.
- Dr. Philipslaan en Maasnielderweg worden bij voorkeur ingericht met fietssuggestie stroken of als 30km zone. Deze uitwerking wordt met de gemeente nader onderzocht.
- Versterking OV-infrastructuur wordt in overleg met gemeente en vervoerders verkend (mogelijke buslijn en -halte toevoegen).

FIETSPARKEREN

- Het aantal fietsplaatsen (incl. buitenmodel fietsen) op basis van parkeernorm bedraagt 1350 verdeeld over 750 in gebouwde voorzieningen en 600 in de buitenruimte op maaiveld. (bijlage 4) Elk appartement beschikt over een inpandige berging en (EV)-fietsenstalling.
- Grondgebonden woningen hebben waar mogelijk een berging en fietsenstalling op het binnenterrein of een inpandige berging en fietsenstalling in de algemene gebouwde parkeervoorziening.
- Bezoekers (EV)-fietsparkeren wordt in de buitenruimte op het terrein geïntegreerd. Verspreid over het terrein en voldoende zichtbaar voor bezoekers (langs aanfietsroutes).

AUTOPARKEREN

- Het plangebied biedt parkeergelegenheid voor bewoners, werknemers, bezoekers en gebruikers van aan overige functies. Er zijn 160 plaatsen op maaiveld aan de zuidzijde en 600 plaatsen in een gebouwde voorziening aan de noord-oostzijde. Dit aantal is gebaseerd op de actuele gemeentelijke parkeernorm. (bijlage 5)
- Zuidzijde 160 maaiveld-parkeerplaatsen waarvan 80 voor dubbelgebruik.
- Bezoekersparkeren, is verdeeld, 50-50% op maaiveld en in gebouwde parkeervoorziening opgenomen. Smart toegangssystemen voor bewoners en bezoekers zijn aanwezig
- Deelauto parkeerplaatsen (min. 20x).
- EV-laadvoorzieningen (min. 60x). Deze voorzieningen zijn indicatief en worden verdeeld over de maaiveld en gebouwde parkeervoorvoorziening.
- Voorstel is om voor het parkeren een ‘betaald parkeren/vergunning’ beleid op maaiveld in ‘t Vrijveld Noord in te voeren.

PARKEREN TOTAAL in m2	**21.000**	
FIETS PARKEREN GEBOUWD 750 plaatsen		3.000
AUTO PARKEREN GEBOUWD 600 plaatsen		18.000
BUITENRUIMTE TOTAAL in m2	**32.000**	
AUTO PARKEREN MAAIVELD 160 plaatsen		4.000
CUYPERSPARK (folly-spelen-ligweide-vijver-etc)		10.000
BUITENRUIMTEN tbv algemeen gebruik + 600 fietsplaatsen		18.000

BEVOORRADING EN EXPEDITIE

- Expeditieverkeer voor commerciële functies kan gebruik maken van de aanwezige laad-/losplekken van minimaal 18 meter lengte voorzien.

NOODDIENSTEN EN ONDERHOUD

- De buitenruimte is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.
- Er worden nooddienst opstelplekken en blusvoorzieningen op 40m van grondgebonden woningen en op 20m van hoogbouw-appartementen gerealiseerd.
- De verkeersroute van de nooddiensten dient constructief minimaal een as-last van 10 ton (gewicht blusvoertuig) te kunnen dragen.

AFVAL

- Eén ingebouwde (ondergrondse) afvalcontainer voor restafval wordt per 40- 45 wooneenheden gerealiseerd en daarmee in totaal 8-9 locaties voor aan de randen van het plangebied.
- De radius voor de bereikbaarheid van de containers ligt tussen de 100 en150 m.
- Ondergrondse containers dienen in het profiel (circa 2m x 2m) opgenomen te worden.
- Bedrijfsafval, onder andere voor de ondernemers op het Weerstandterrein wordt inpandig opgeslagen.
- Een ondergronds afval transport systeem voor delen van het terrein wordt onderzocht in de vervolgfase.

AFWATERING

- Hemelwater wordt gebufferd en afgewikkeld binnen het plangebied tenzij dit niet op doelmatige wijze kan.
- Groene daken en groen in de openbare ruimte dienen als buffer.
- Hemelwater wordt waar mogelijk zichtbaar afgevoerd en ingezet, om zo bij te dragen aan de bewustwording en het belang van water. De bestaande vijver en nieuwe permanent wateroppervlak zal onderdeel worden van het watersysteem.

KLIMAAT ADAPTIVITEIT & ENERGIE

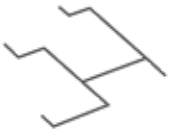
- De uitwerking en inrichting van de buitenruimte, bovengronds en ondergronds zoals in de bovenstaande onderdelen beschreven draagt in hoge mate bij aan de ambities om van Weerstand een klimaatadaptief, gezond en natuurinclusief stadsdeel te maken voor de mensen die er wonen, werken en recreëren en voor de flora en fauna die zich hier kan doorontwikkelen.
- De realisatie van duurzame energiesystemen worden verkend en waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij stedelijke ontwikkelingen of daarop voorbereid zodat hier later op aangesloten kan worden.



5. PLANBESCHRIJVING

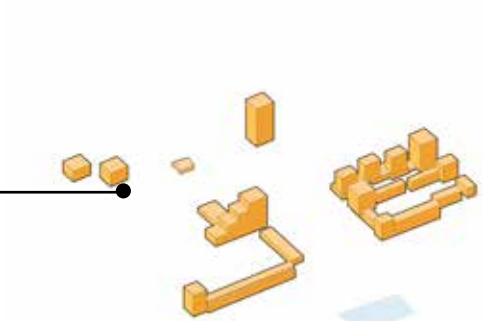
5.1 OPBOUW ONTWERP

De groene luchtbruggen (De skywalk)



De skywalk creëert 1400 m² extra semi-openbare ruimte in het gebied. Gekoppeld aan de oude leidingstructuren van de industrie is het met 7 meter een bijzondere straat op niveau.

Nieuwe toevoegingen



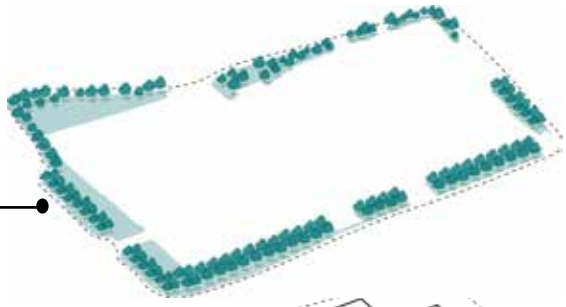
De nieuwe toevoegingen die in de loop der tijd bouwkundig groeien en tijdelijk of permanent zijn. Hebben een eigen uitgesproken materialisatie of kleur.

Diversiteit in buitenruimtes



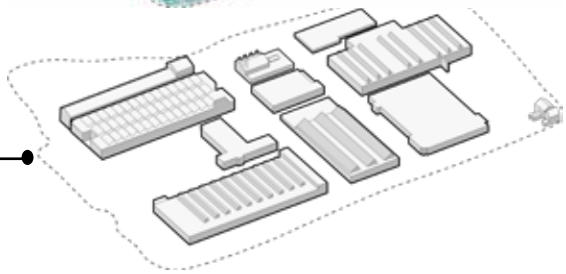
Duidelijke zoneringen met eigen uitgesproken karakter. Door kleuraccenten in bloei of herfstkleur. Maar ook in materialisatie worden het herkenbare plekken.

Open groene campus



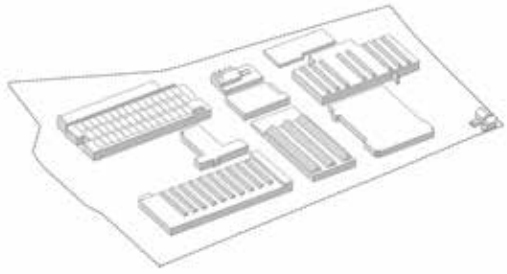
Een open en groen kader bestaat uit laanbomen, bestaande en nieuwe hagen en heesters. Hierdoor ontstaat een robuuste groene structuur die door de vele openingen toegang tot het terrein geeft.

Het industriële grid

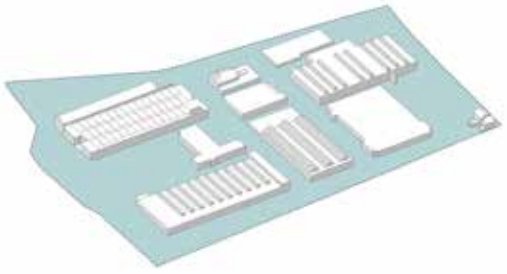


Basementen van met name gebakken materiaal, beton en glas. Zodat de huidige hallen hun identiteit zoveel mogelijk behouden.

1. De Bestaande bebouwing zo veel mogelijk behouden (circa 40.000m²)



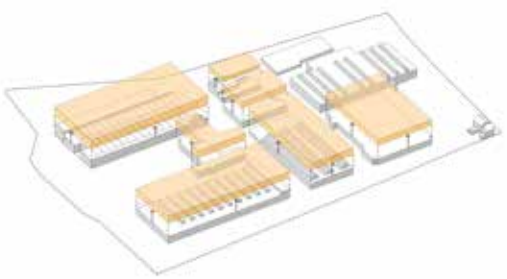
2. De Buitenruimte zoveel mogelijk behouden! (circa 50.000m²)



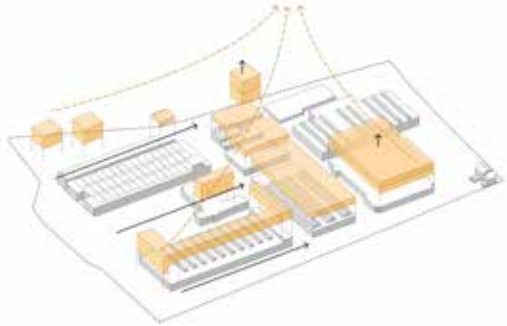
3. De Buitenruimte verrijken met (nieuwe) groenstructuren



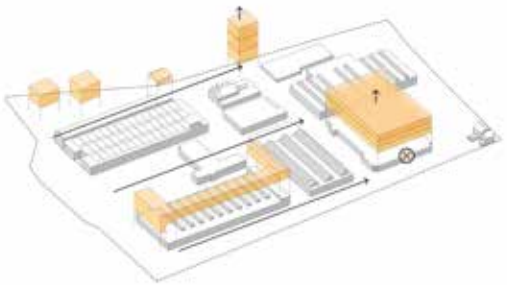
4. Het verdichten en transformeren met nieuw stedelijk programma binnen de bestaande en op bebouwde contouren



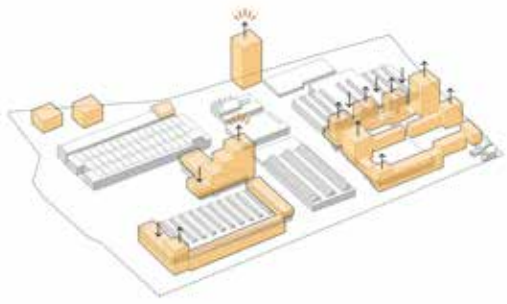
5. De volumes verdichten aansluitend bij de bestaande stedelijke context



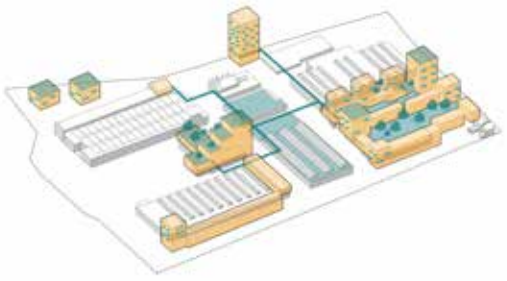
6. Behouden bestaande kwaliteit architectuur fabriekshallen. Optoppen waar het kan.



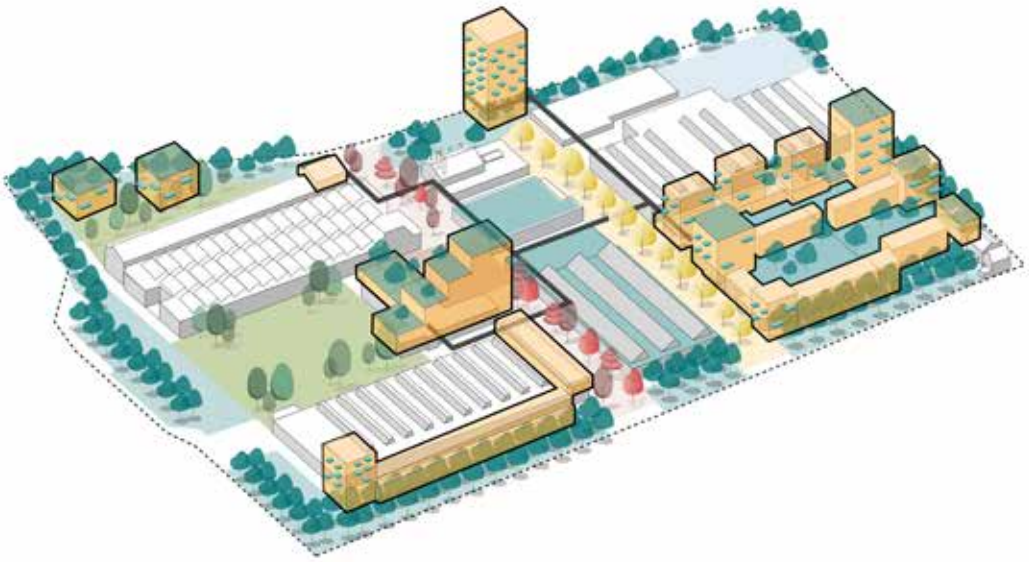
7.Variatie brengen in de hoogte en typologie



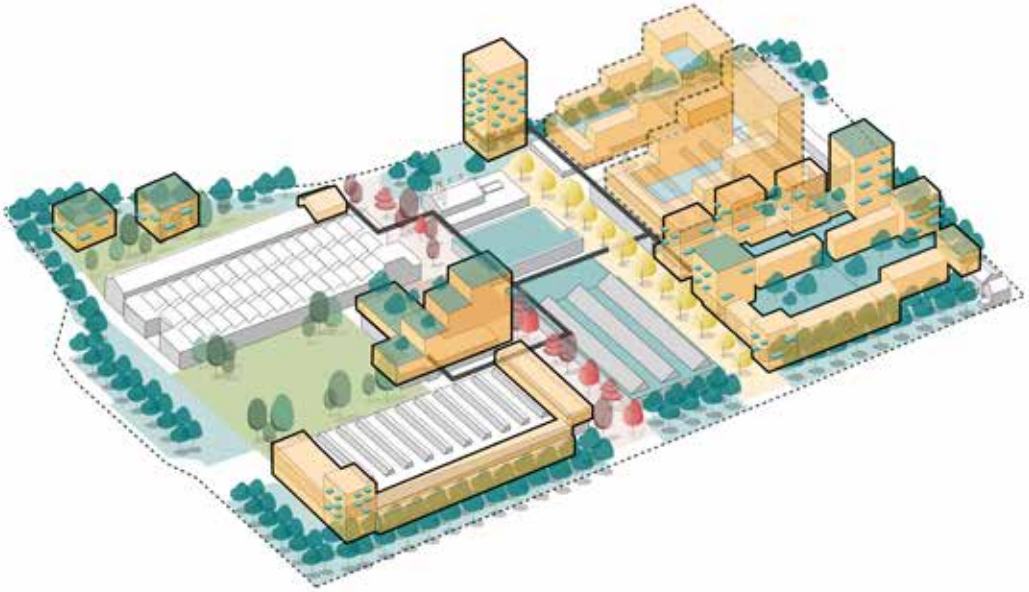
8. Aanbrengen daktuinen en klimaatrobuuste daklandschappen



9. Het stedenbouwkundige concept voor Weerstand



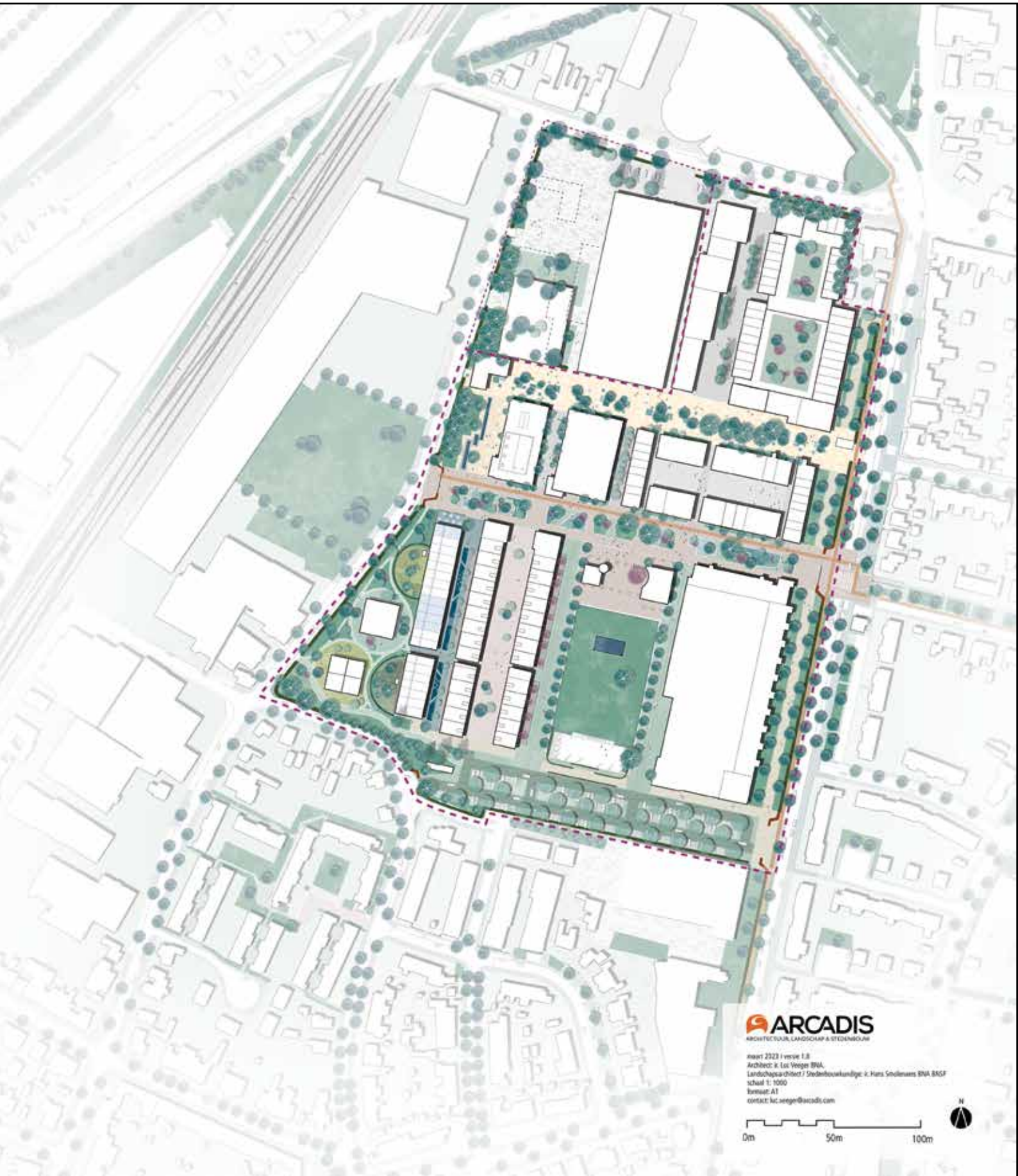
10. Potentieel toekomstscenario voor het gehele voormalig Philipsterrein



5.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP SO

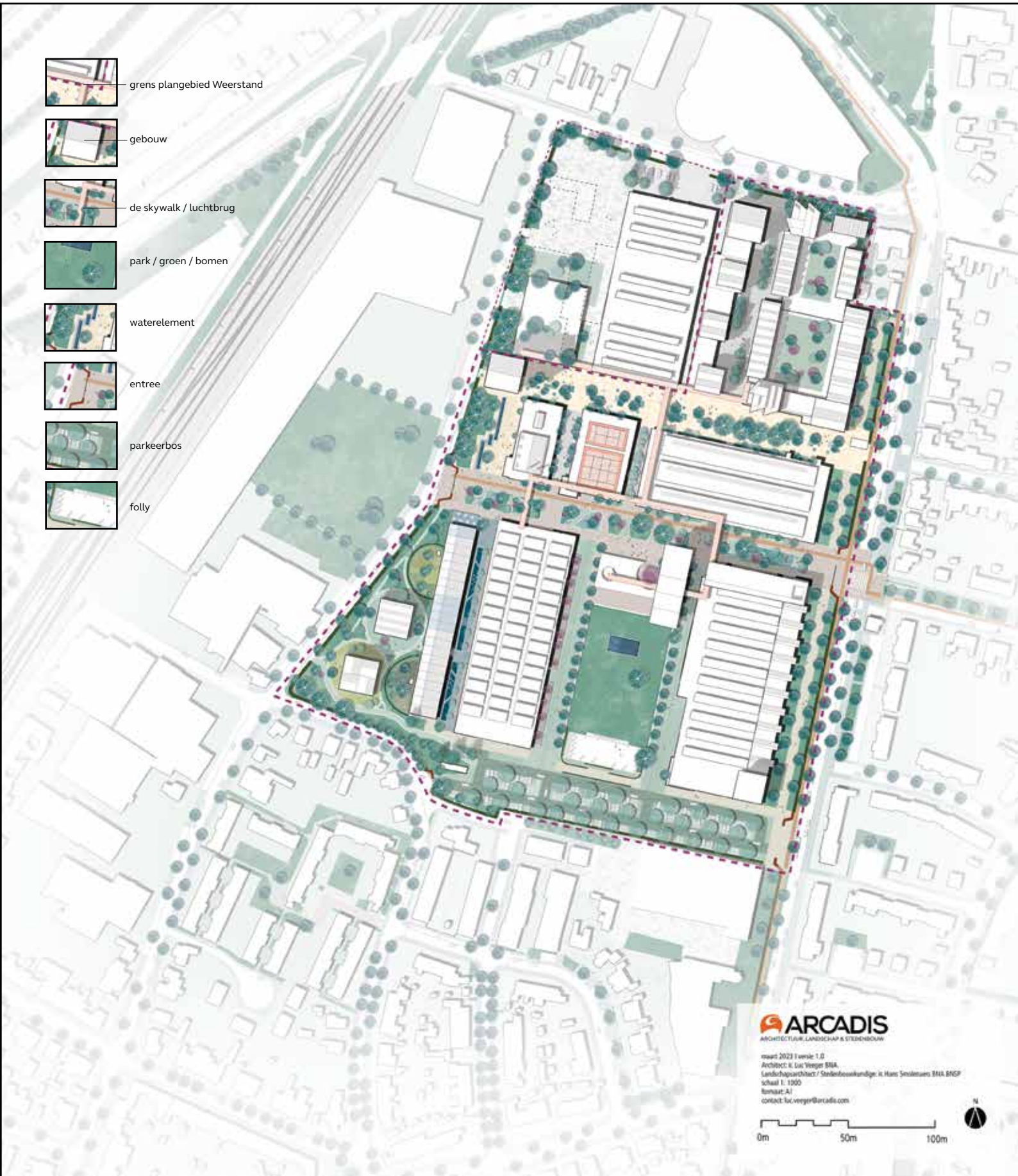
5.2.1. MAAIVELD

Plankaart



5.2.2. DAKLANDSCHAP NIVEAU +1

Plankaart







5.3 THEMAKAARTEN

PLANUITWERKING PER THEMA

In dit Stedenbouwkundige Structuur Ontwerp voor het Weerstandterrein is de hoofdstructuur en het stedelijke programma structureel uitgewerkt. Andere cruciale thema's en onderdelen zijn meer indicatief. De verschillende themakaarten geven een doorkijk voor wat in de volgende fase, het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en opgenomen dient te worden. Nu worden deze indicatief of op hoofdlijnen beschreven. Het betreft de volgende thema's:

- ROUTING VOETGANGERS
- ROUTING FIETSERS
- ROUTING AUTO & BESTEMMINGSVERKEER
- NOODDIENSTEN EN ONDERHOUD
- AFVAL
- SPEELPLEKKEN & SPORTFACILITEITEN
- WATER
- ENERGIE

ROUTING VOETGANGERS

Themakaart

Het Weerstandterrein zal het eerste netwerk van langzaamverkeersroutes in Roermond zijn waar de voetganger en fietser de meest zichtbare en logische modaliteiten zijn. Het informele netwerk zorgt voor een dooradering binnen het stedenbouwkundige gebied, met een zo goed mogelijke verankering in het netwerk van de stad. Dit informele netwerk rijgt de informele openbare ruimtes en industriële bouwblokken aaneen. Daarbij ontstaat een route langs de cultuurhistorische gebouwen. Een belangrijk uitgangspunt bij het informele netwerk is het realiseren van ommetjes over het terrein. Dit ter voorkoming dat de gebouwen, door hun grootschalige oorspronkelijke maatvoering, tot lange loopafstanden leiden. De hoofdas van dit informele netwerk ligt in het verlengde van de Beatrixlaan tussen Bredeweg en Dr. Philipslaan.

Doorgaande routes door de plandelen zijn primair bedoeld voor voetgangers. Er mag wel gefietst worden en de inrichting biedt hiervoor de mogelijkheid, maar de fietser is te gast. Door de Weerstandlaan is een duidelijke fietsroute aangegeven. Vanaf deze laan, in het verlengde van de Beatrixlaan, is er voor voetgangers (en fietsers) ook een duidelijke oversteek (met middengeleider) op de Bredeweg.




N

ROUTING FIETSERS
Themakaart

Op het Weerstandterrein hebben de fietsers en voetgangers prioriteit.
Er komen 400 woningen en appartementen, commerciële functies, creatieve bedrijvigheid en culturele functie die gezamelijk een grote vraag naar fietsparkeerplekken genereren. Het stimuleren van meer voet- en fietsverkeer is wat er nagestreefd wordt vanuit de ambitie naar een duurzame stad. Voor bewoners worden deze zoveel mogelijk in de gebouwen gesitueerd. Geïntegreerd in parkeergarages, individuele of gezamenlijke bergingen. Dit kan in een centrale hal, zichtbaar vanaf de buitenruimte of als onderdeel van de inpandige architectuur. Belangrijk is dat ze goed en veilig bereikbaar zijn en goed architectonisch ingepast worden. Elke woning en appartement beschikt over een berging (in een centrale hal) waarin een fiets gestald kan worden.

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven zijn langzaam verkeer verbindingen met de omgeving belangrijk. Voor de verkeersveiligheid is een middengeleider op de Bredeweg ter hoogte van de Beatrixlaan een belangrijke toevoeging hierin.

De fietsenbergingen zijn altijd goed bereikbaar voor bewoners. Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het gemeenschappelijk terrein gepositioneerd worden. Deze zijn in dat geval via een goed toegankelijk pad te bereiken.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, bij woningen en commerciële functies, dienen geïntegreerd te worden in de openbare ruimte middels fietsnietjes.

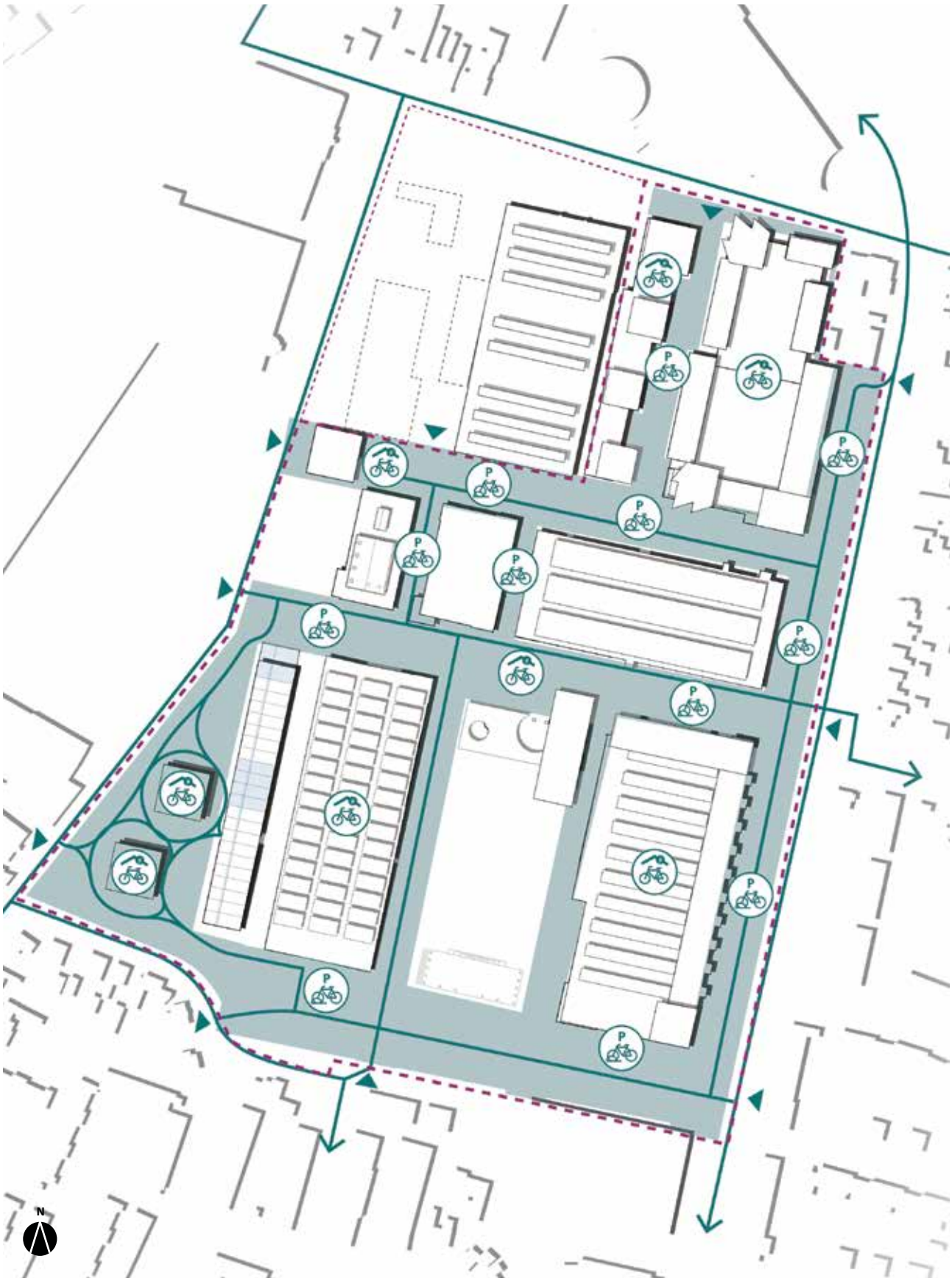
Op het terrein zullen in de Weerstand- & transistorlaan 2 overdekte fietsenstallingen komen voor bezoekers en recreanten. Hier ontstaat de grootste druk omdat de commerciële functies zich aan deze twee lanen bevinden. Deze fietsenstallingen zijn goed zichtbaar, toegankelijk, veilig en ruimtelijk goed ingepast in de sfeer van de plek.

In alle gevallen is fietsparkeren goed ingepast in het stedelijk profiel en niet te dominant in het straatbeeld. Daar waar fietsnietjes in de buitenruimten worden geplaatst, dient hiervoor een zone van 2 meter te worden gehanteerd.



Fietsenstallingen zichtbaar vóór en in de gebouwen





ROUTING AUTO & BESTEMMINGSVERKEER

Themakaart

De belangrijkste ontsluitingen op het terrein gaan plaatsvinden aan de noordzijde (Maasnielderweg en Dr. Philipslaan) en de zuidzijde (oorspronkelijke toegang parkeervoorziening via de Bredeweg richting de Minister Bongaertsstraat). Er geldt een snelheidsregime van 15km/h voor de bestemmingsverkeerzones en de parkeervoorzieningen. De ontsluiting vanaf de Bredeweg aan de zuidzijde van het terrein wordt een éénrichtingsstraat die aantakt op de Minister Bongaertsstraat en de Dr. Philipslaan. Aan de noordzijde van het terrein komt aan de Maasnielderweg een in- en uitrit naar de gebouwde ondergrondse parkeervoorziening. Hierdoor zal de verkeersdruk op de kruising bij de Julianalaan toenemen (nader verkeersonderzoek in vervolgfase is noodzakelijk).

De centrale assen, oost-west van het Weerstandterrein zijn alléén toegankelijk voor laden/lossen en bestemmingsverkeer. Hierdoor worden de Weerstandlaan en de Transistorlaan autoluw en is er maximaal ruimte voor fietsers en voetgangers.
De buitenruimte binnen het plangebied wordt grotendeels autovrij. Het Weerstandterrein biedt parkeergelegenheid voor bewoners, werknemers, bezoekers en gebruikers van overige functies. Er zijn 160 plaatsen op maaiveld aan de zuidzijde en 600 plaatsen in een gebouwde voorziening aan de noordoostzijde. Dit aantal is gebaseerd op de actuele gemeentelijke parkeernorm.

De ligging van het Weerstandterrein aan een van de belangrijkste verkeersaders van Roermond (namelijk de Bredeweg) is een kans en uitdaging. In het verleden is gebleken dat de bestaande infrastructuur een hoge verkeersdruk heeft kunnen verwerken ten tijde van Philips/Yageo. In die tijd was er veel forensenverkeer van werknemers die met de auto, fiets of te voet kwamen en gingen. Dit is de laatste jaren niet het geval geweest doordat het terrein niet in gebruik was. Daarnaast is door de stedelijke ontwikkeling van Roermond met o.a. het Designer Outlet (opening 2001) de verkeersdruk toegenomen. Hierdoor is het verkeer op de Venloseweg en Bredeweg toegenomen.

De wens om het Weerstandterrein autoluw te maken, maakt het noodzakelijk dat parkeervoorzieningen gebouwd (ondergronds) of in groen ingepast worden.

Alle interne parkeerplaatsen voldoen aan de bouwkundige eisen voor parkeergarages. Expeditie verkeer voor commerciële functies kan gebruik maken van de laad-/losplekken die duidelijk staan aangegeven in het terrein. De openbare ruimte is hiervoor zo logisch mogelijk ingericht. Voor vrachtverkeer worden 3 laad-/losplekken aangelegd van minimaal 18 meter lengte.




600 PP
160 PP
IN
IN
IN
N

NOODDIENSTEN EN ONDERHOUD

Themakaart

De buitenruimte is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Er worden opstelplekken voorzien op 40m van grondgebonden woningen en op 20m van hoogbouw/appartementen. Aan de randen is de toegankelijkheid rondom gewaarborgd. De minimale vrije ruimte in het profiel betreft 3.50m.

De verkeersroute van de nooddiensten dient constructief minimaal een as-last van 10 ton (gewicht blusvoertuig) te kunnen dragen. Daarbij is deze route bruikbaar voor de onderhoudsvoertuigen.

De definitieve uitgangspunten en uitwerking hiervan worden besproken met brandweer en veiligheidsregio.




N

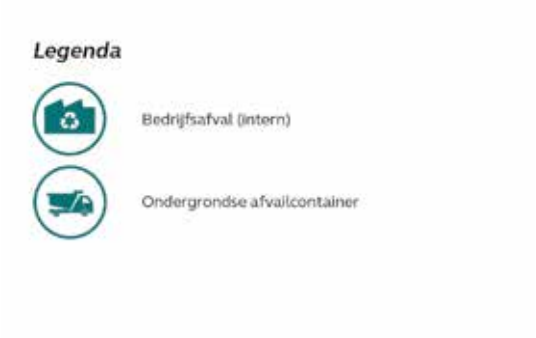
AFVAL
Themakaart

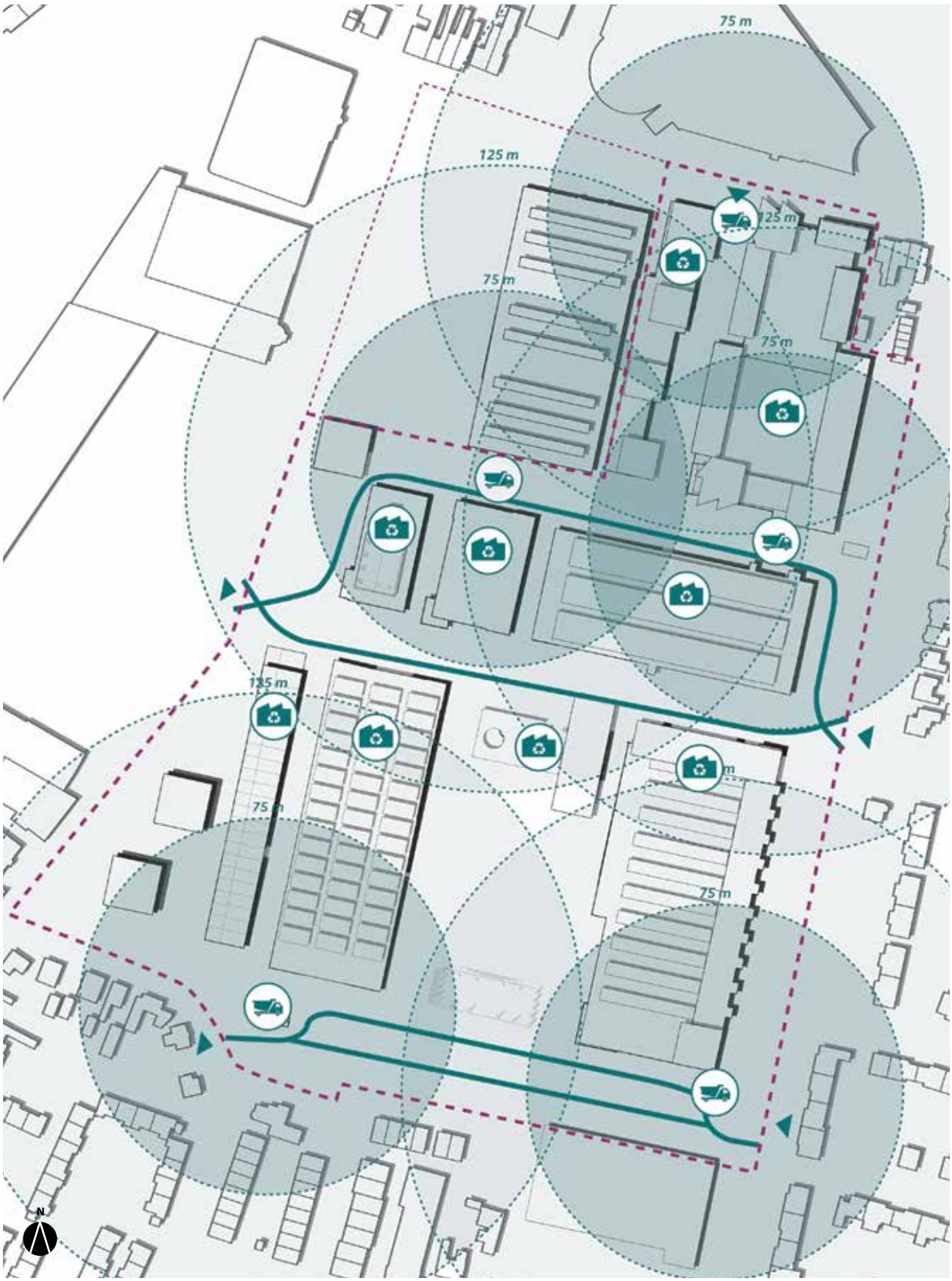
Per 90 huishoudens worden er 2 afvalcontainers of per 45 huishoudens wordt er één afvalcontainers voorzien. In het plangebied worden op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de randen circa 8-9 locaties voor ondergrondse afvalcontainers voor restafval opgenomen. De radius voor de bereikbaarheid van de containers ligt tussen de 100 en 150m. Voor ondergrondse containers dient in het profiel een ruimte van 2m x 2m opgenomen te worden.

De gemeentelijke (ingeschakelde) ophaaldiensten zullen niet het terrein op komen en de bereikbaarheid van afvalcontainers is vanaf de openbare ruimte toegankelijk/ bereikbaar.

Bedrijfsafval, wordt intern opgelost bij ondernemers. Afvalverwerkers kunnen tijdens de laad- en losuren het terrein op om deze containers te legen of containers worden aan de laad- en losplaatsen geplaatst. Hiervoor dient in dat geval ruimte te zijn gereserveerd in de voorzieningenstrook.

Een ondergronds afval transport systeem voor delen van het terrein wordt onderzocht in de vervolgfase.




75 m
125 m
125 m
75 m
75 m
125 m
75 m
75 m
N

SPEELPLEKKEN & SPORTFACILITEITEN

Themakaart

Door de toepassing van trottoirs met margezones (zie pag. 141), ruime collectieve binnentuinen en groene pleinen is er op verschillende plekken gelegenheid om te spelen. De gemeente heeft als beleid om voor diverse leeftijdscategorieën, binnen veilig te belopen afstanden, voldoende speelruimte te bieden. Dit plan voldoet aan deze beleidslijn.
De tuinen gelegen binnen de bouwblokken zijn collectief of privaat maar in ieder geval niet openbaar. (Kleine) kinderen kunnen hier veilig spelen op elementen die spelaanleiding geven.
De Weerstandlaan en het Ketelplein bieden voldoende ruimte voor spelaanleidingen en mogelijk een klein speeltoestel.

Spelaanleidingen borgen dat het ontwerp van deze ruimtes niet op één gebruik of doelgroep wordt geënt. De geambieerde stedelijkheid van de locatie vraagt immers om overlappend gebruik van de stadsruimte. Om die reden moeten de plekken niet letterlijk als speelplekken met de daarvoor geijkte speeltoestellen worden ingericht. Steeds zal er een ontwerp moeten worden gemaakt dat zowel spelen als andersoortig gebruik mogelijk maakt en uitlokt.




Ketelplein
Weerstandlaan
N

WATER
Themakaart

Hemelwater zal zo veel als doelmatig mogeliijk gebufferd, vastgehouden of geïnfiltreerd worden op het terrein en niet via het vuilwaterriool worden afgevoerd. Hiertoe wordt de hoeveelheid water die op piekmomenten wordt afgevoerd beperkt. Groene daken en groen in de openbare ruimte zijn klimaatbestendige buffer maatregelen.
Via molgoten in het straatprofiel zal water worden afgevoerd van de gevels en daken van de gebouwen naar de plekken waar watervertragende voorzieningen onder het groen worden geplaatst.

Zowel de gemeente als de initiatiefnemer hebben de ambitie om het voormalig Philipsterrein klimaatadaptief te transformeren, zoals bijvoorbeeld bestaande verharding af te koppelen en aan te sluiten op bergingsvoorzieningen. Hierbij zal water bij kleinere buien worden opgevangen in de voorzieningen en wordt het water op eigen terrein gehouden, waarna het kan infiltreren. Bij hevigere neerslag wordt water via de noodoverlaat alsnog naar de riolering afgevoerd. Doordat bestaande gebouwen en terreinverharding worden behouden en getransformeerd kan het afkoppelen en inflitreren milieutechnisch en economisch niet doelmatig worden. Bodemverontreinigingen kunnen zich mogelijk verplaatsen. Om deze reden is gekeken welke afkoppelingen, bergings- en infiltratie locaties in deze fase haalbaar en doelmatig zijn. Infiltratiemaatregelen mogen geen negatieve impact hebben op de bodem/het grondwater m.b.t de verontreinigingen. Een vijftal doelmatige locaties zijn hiernaast beschreven en op kaart verbeeld. In het inrichtingsplan worden deze onderdelen nader uitgewerkt.

Uitgangspunten:
- Weerstand heeft een duurzame waterkringloop, bestaande uit groene dakvlakken en daktuinen, permanent zichtbaar oppervlaktewater, half verhardingen, boomroosters en groenvlakken voor berging en infiltratie.
- Bestaande verharding reduceren met 1-1,5 ha
- Oppervlaktewater van circa 400 m2 in de eindsituatie: permanente waterelementen op Ketelplein, 100 m2 en in zone DP, 140 m2 worden toegevoegd aan vijver in Cuyperspark, 160 m2)
- Klimaatbestendig inrichten door extra nieuwe beplantingen (50-60 bomen en heesters)
- Hittestress terugdringen en voorkomen door meer oppervlakte water en structureel groen
- Berging op platte daken door sedumdaken op gebouwen C-E en L (zie kaart pagina 103)
- Berging in het substraat van de ondiepe groene laag in het noordelijke nieuwbouw deel;
- Verlagen van groenstroken
- Aanleggen van ondergrondse bergingen, zoals infiltratiekratten, rockflow
- Het benutten van bestaande kelders (geb. B)
- Het benutten van de ondergrondse gebouwde parkeervoorziening in het noordelijk plandeel


permanent waterelement met beplanting zone DP



permanent waterelement KETELPLEIN

De bergingslocaties met te realiseren volumes bij een bergingseis van 50 respectievelijk 84 mm zijn in de kaart rechts weergegeven:

1. Cuyperspark 161 - 200m3
2. zone DP 40 - 67m3
3. Parkeerbos zuidzijde 82 - 138m3
4. Ketelplein 40 - 68m3
5. parkeergarage 2875 - 4830m3

De mogelijke haalbare en te realiseren berging (m3) voor bovengenoemde locaties varieert circa tussen de 3200 en 5300 m2. Hiermee kan ruimschoots aan de wettelijke eis voor deze transformatie van circa 835 m2 voldaan worden. Omdat de duurzaamheids- en klimaatadaptatie ambitie voor Weerstand hoger is dan de wettelijke eis worden in de planuitwerkingen de extra mogelijkheden opgenomen en waar mogelijk uitgebreid. In de watertoets voor de te maken bestemmingsplan-aanpassing worden deze mogelijkheden nader onderzocht.


Legenda
Permanent zichtbaar oppervlaktewater (vijver-waterstroom)
Waterberging-waterinfiltratie
5
4
E
2
C
1
L
3
N

ENERGIE
Themakaart

We streven naar een schoon en duurzaam energie-systeem. De ambitie van de gemeente Roermond om in 2050 een klimaat neutrale stad te zijn sluit aan bij dit stedenbouwkundige structuurplan. Het stedenbouwkundig plan behartigt dit belang en zal over een energiesysteem beschikken dat aansluit bij de visie voor het gebied, de lokale context en de duurzaamheidsambities van de gemeente Roermond. Om de ambities te realiseren zijn voor dit project de volgende doelstellingen gedefineerd:

- De wijk wordt maximaal gasloos
- De woningen voldoen aan de gemeentelijke omgevingsvergunning eisen (BENG, Energielabel)
- Aansluiting op het slim Warmtenet Roermond wordt verkend (SER)
- PV cellen met een opp. van circa 5000m² (Hal B, C, L)
- Hoog binnencomfort en microklimaat
- Electrisch rijden zoveel mogelijk fasciliteren

De duurzaamheidsprestaties van woningen en gebouwen worden behaald door middel van onder andere de volgende maatregelen;

- Door isolatiemaatregelen
- Zonnepanelen op daken
- Realiseren van voldoende oplaadvoorzieningen. (De accu's van E-cars spelen een belangrijke rol bij de opslag van energie opgewekt door PV-cellen)
- Warmtepompen
- WKO voorzieningen
- Mogelijke aansluiting op het lokale warmtenet (SER, Slim Energienet Roermond)




N



6. BIJLAGEN

6.1 BRANDSCAPING & IDENTITY

Het Weerstand logo ontworpen door Roel van de Zalm (ZalmCreaties) is de basis voor de grafische identiteit van het Weerstandterrein.

In het verleden werden op deze voormalige vestiging van PHILIPS ook weerstanden gemaakt.

Elektrische weerstand of resistantie is de elektrische eigenschap van materialen om de doorgang van elektrische stroom te belemmeren. Vloeit door een materiaal een elektrische stroom, dan gebeurt dit niet ongehinderd, er is energie voor nodig: de stroom ondervindt een zekere weerstand.

Een elektronisch component dat wordt ingezet voor zijn elektrische weerstand heet ook WEERSTAND. Het door Roel ontworpen logo geeft hier vorm aan. Het bijbehorende lettertype is ‘Bungee’. Dit kan worden ingezet voor meerdere doeleinden als:

- Bordjes voor wayfinding op het terrein
- Vlaggen
- Social media posts
- Website
- Flyers
- Bouwborden etc.

Ook dit document maakt gebruik van deze identity. Voor info over gebruik & toepassing, contact opnemen met:
info@zalmcreaties.nl







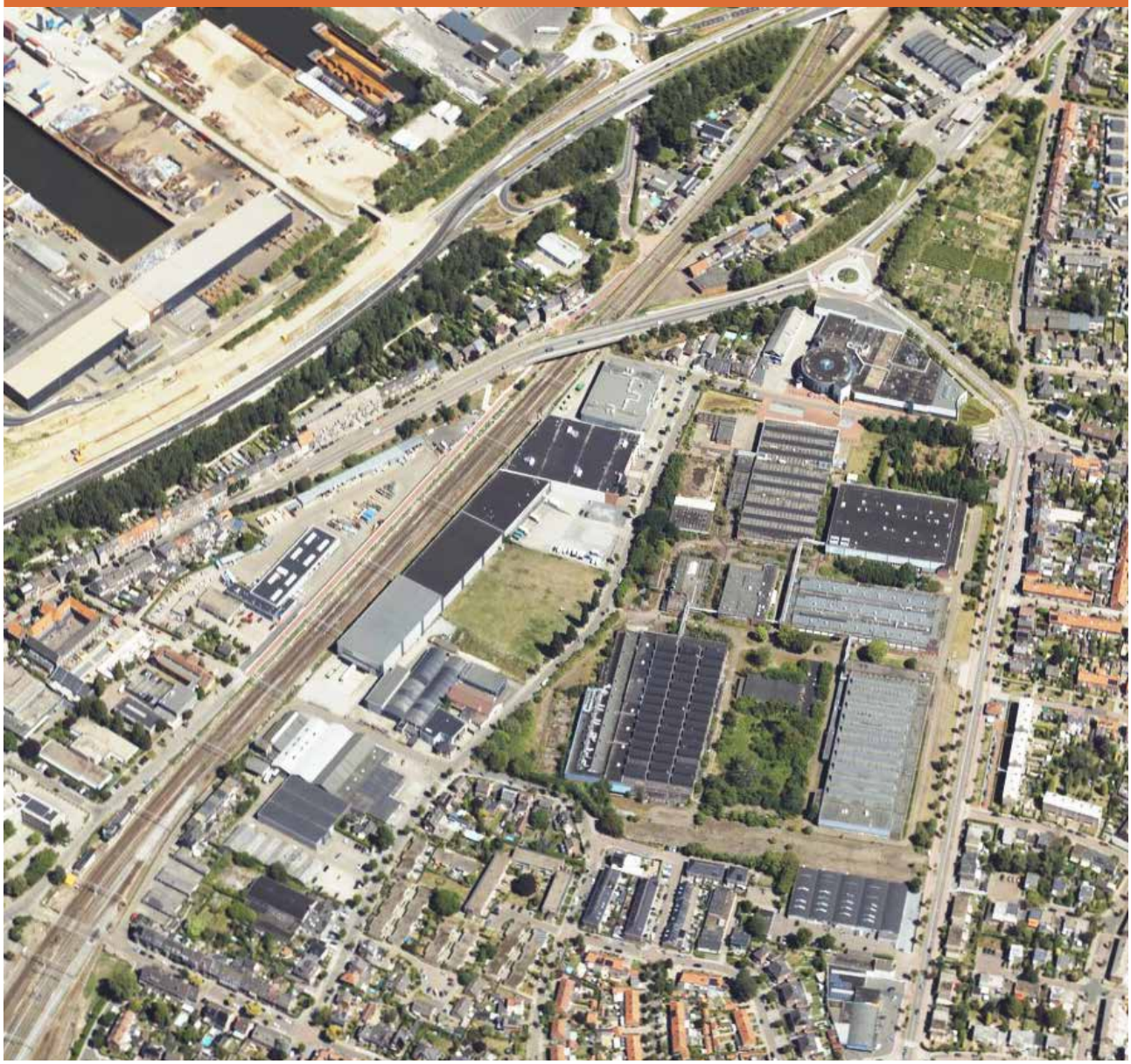


ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Gebiedsvisie ‘t Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond

April 2021

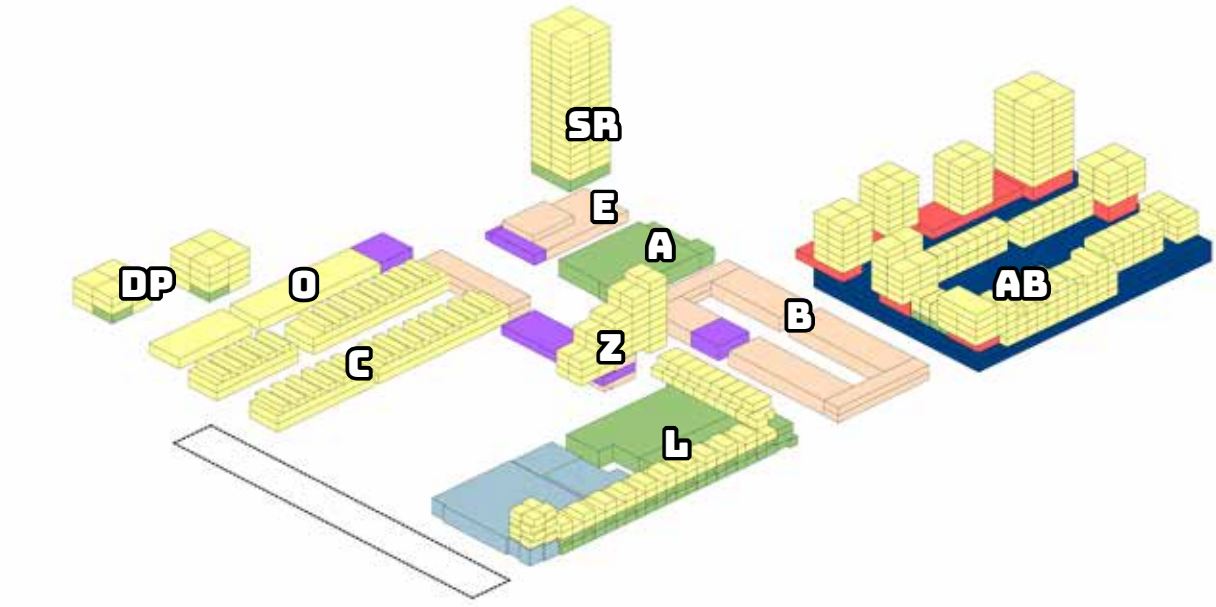
ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed



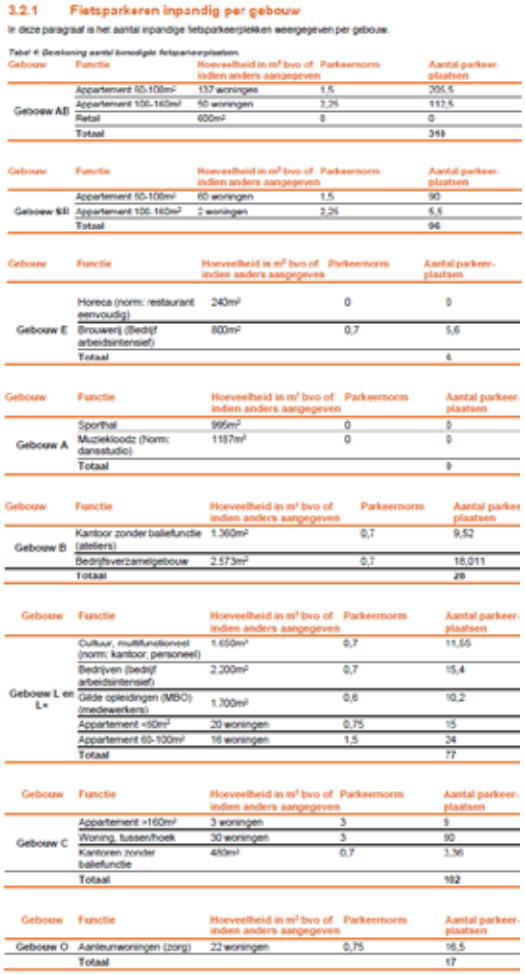
Stedenbouwkundig structuurontwerp Weerstand terrein ROERMOND

6.3 STEDELIJK PROGRAMMA TELSTAAT & FASERING 2022-2035

FASERING 2022-2035



6.4 PARKEERTABEL FIETSERS 1352 PLEKKKEN



3.2.1 Fietsparkeren inpandig per gebouw

In deze paragraaf is het aantal inpandige fietsparkeerplekken weergegeven per gebouw.

Tabel 4: Berekening aantal benodigde fietsparkeerplaatsen.

Gebouw	Functie	Hoeveelheid in m² bvo of indien anders aangegeven	Parkeernorm	Aantal parkeer-plaatsen
Gebouw AB	Appartement 60-100m²	137 woningen	1,5	205,5
	Appartement 100-160m²	50 woningen	2,25	112,5
	Retail	600m²	0	0
	Totaal			318
Gebouw SR	Appartement 60-100m²	60 woningen	1,5	90
	Appartement 100-160m²	2 woningen	2,25	5,5
	Totaal			96
Gebouw E	Horeca (norm: restaurant eenvoudig)	240m²	0	0
	Brouwerij (Bedrijf arbeidsintensief)	800m²	0,7	5,6
	Totaal			6
Gebouw A	Sporthal	995m²	0	0
	Muziekloodz (Norm: dansstudio)	1187m²	0	0
	Totaal			0
Gebouw B	Kantoor zonder baliefunctie (ateliers)	1.360m²	0,7	9,52
	Bedrijfsverzamelgebouw	2.573m²	0,7	18,011
	Totaal			28
Gebouw L en L+	Cultuur, multifunctioneel (norm: kantoor, personeel)	1.650m²	0,7	11,55
	Bedrijven (bedrijf arbeidsintensief)	2.200m²	0,7	15,4
	Gilde opleidingen (MBO) (medewerkers)	1.700m²	0,6	10,2
	Appartement <60m²	20 woningen	0,75	15
	Appartement 60-100m²	16 woningen	1,5	24
	Totaal			77
Gebouw C	Appartement >160m²	3 woningen	3	9
	Woning, tussen/hoek	30 woningen	3	90
	Kantoren zonder baliefunctie	480m²	0,7	3,36
	Totaal			102
Gebouw O	Aanleunwoningen (zorg)	22 woningen	0,75	16,5
	Totaal			17

Gebouw	Aantal inpandige fietsparkeerplekken benodigd
AB	318
SR	96
E	6
A	0
B	28
L en L+	77
C	102
O	17
Zone DP	42
Z	48
Totaal	734

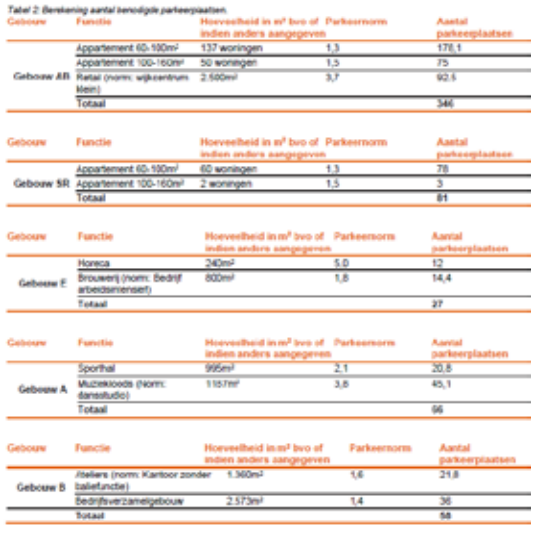
Tabel 5: Aantal benodigde inpandige fietsparkeerplekken per gebouw

Gebouw	Aantal openbare fietsparkeerplekken benodigd
AB	96
P/SR	31
E	32
A	27
B	118
L en L+	255
C	18
O	11
Zone DP	14
Z	16
Totaal	618

Tabel 6: Aantal benodigde openbare fietsparkeerplekken per gebouw

In bovenstaande tabel is te zien dat het drukste moment in het gebied een werkdag avond betreft. Op dit moment zullen de meeste fietsparkeerplekken nodig zijn. Uitgaande van de percentages uit tabel 2 zijn in totaal 618 openbare fietsparkeerplekken nodig. Dit komt bovenop de 734 inpandige fietsparkeervoorzieningen die gerealiseerd dienen te worden. Het totaal aantal fietsparkeerplekken in het gebied komt daarmee op 1.352.

6.5 PARKEERTABEL AUTO 668 PLEKKKEN



Tabel 2: Berekening aantal benodigde parkeerplaatsen.

Gebouw	Functie	Hoeveelheid in m² bvo of indien anders aangegeven	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Gebouw AB	Appartement 60-100m²	137 woningen	1,3	178,1
	Appartement 100-160m²	50 woningen	1,5	75
	Retail (norm: wijkcentrum klein)	2.500m²	3,7	92,5
	Totaal			346
Gebouw SR	Appartement 60-100m²	60 woningen	1,3	78
	Appartement 100-160m²	2 woningen	1,5	3
	Totaal			81
Gebouw E	Horeca	240m²	5,0	12
	Brouwerij (norm: Bedrijf arbeidsintensief)	800m²	1,8	14,4
	Totaal			27
Gebouw A	Sporthal	995m²	2,1	20,8
	Muziekloods (norm: dansstudio)	1187m²	3,8	45,1
	Totaal			66
Gebouw B	Ateliers (norm: Kantoor zonder baliefunctie)	1.360m²	1,6	21,8
	Bedrijfsverzamelgebouw	2.573m²	1,4	36
	Totaal			58

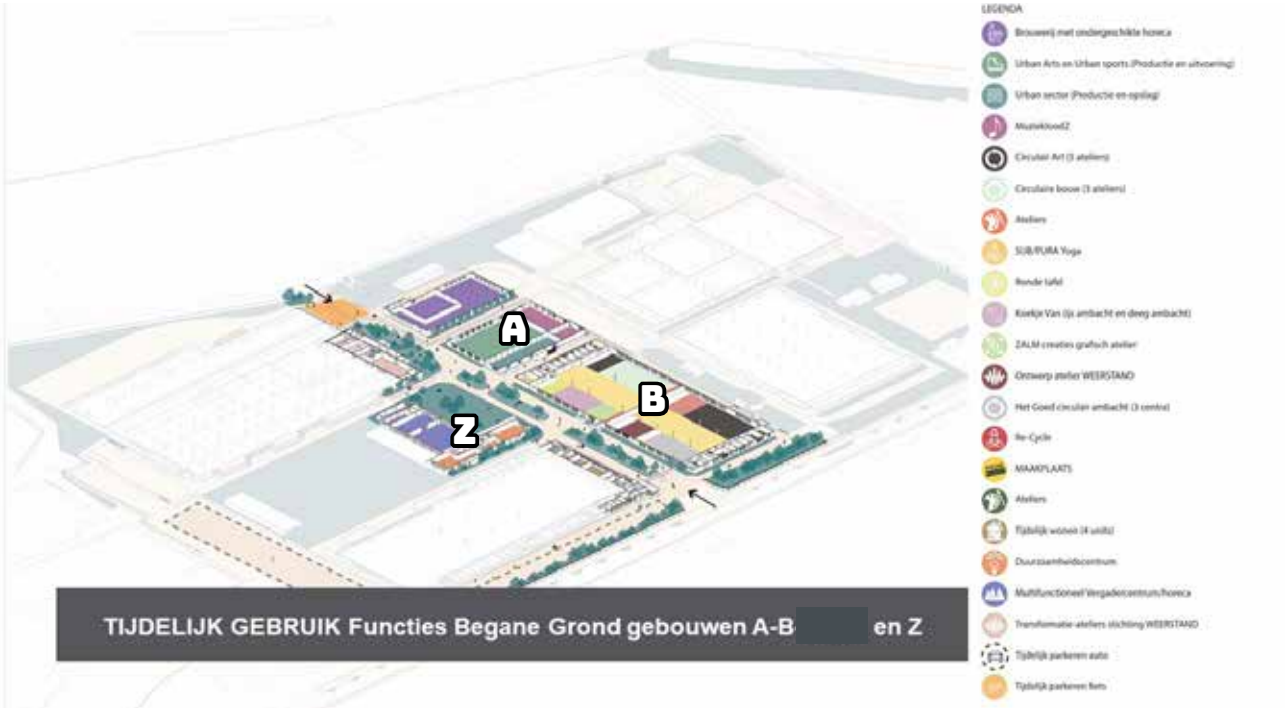


Gebouw	Functie	Hoeveelheid in m² bvo of indien anders aangegeven	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Gebouw L en L+	Cultuur, multifunctioneel (norm: bezoekersverzamelgebouw)	1.650m²	1,4	23,1
	Bedrijven (bedrijf arbeidsintensief)	2.200m²	1,8	39,6
	Gilde opleidingen (MBO)[1]	1.700m² (270 leerlingen)	4,6 per 100 leerlingen	13
	Appartement <60m²	20 woningen	1,1	22
	Appartement 60-100m²	16 woningen	1,3	20,8
	Totaal			119
Gebouw C	Appartement >160m²	3 woningen	1,6	4,8
	Woning, tussen/hoek	30 woningen	1,6	48
	Kantoren zonder baliefunctie	480m²	1,6	7,7
	Totaal			61
Gebouw O	Aanleunwoningen (zorg)	22 woningen	0,6	13,2
	Totaal			13
Zone DP Philipslaan	Appartementen (zorg) 60-100m²	28 woningen	1,3	36,4
	Totaal			36
Z	Appartementen 60-100m²	32 woningen	1,3	41,6
	Totaal			42

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Totaal aantal benodigde parkeerplekken	173	228	203	**250**	0	222	221	202

In bovenstaande tabel is te zien dat het drukste moment in het gebied een werkdag avond betreft. Op dit moment zullen de meeste parkeerplekken nodig zijn. Uitgaande van de percentages uit figuur 2tabel 3 zijn in totaal **268 openbare parkeerplekken** nodig. Samen met de **401 privéplekken** die voor bewoners gereserveerd worden komt dat uit op een totaal aantal benodigde parkeerplekken van **669 parkeerplekken** in het plangebied.

6.5 TIJDELIJK GEBRUIK GEBOUW A-B-Z VANAF APRIL 2023



TIJDELIJK GEBRUIK Functies Begane Grond gebouwen A-B en Z



TIJDELIJK GEBRUIK Functies op verdieping gebouwen A-B

6.7 LADDERTOETS STEC & WONINGMARKTONDERZOEK MKLRS





6.8 SCHETSMAQUETTE







STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR ONTWERP

ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed
Mei 2023

ARCADIS

WEERSTAND
-ROERMOND-

Contact: luc.veeger@arcadis.com / hans.smolenaers@arcadis.com